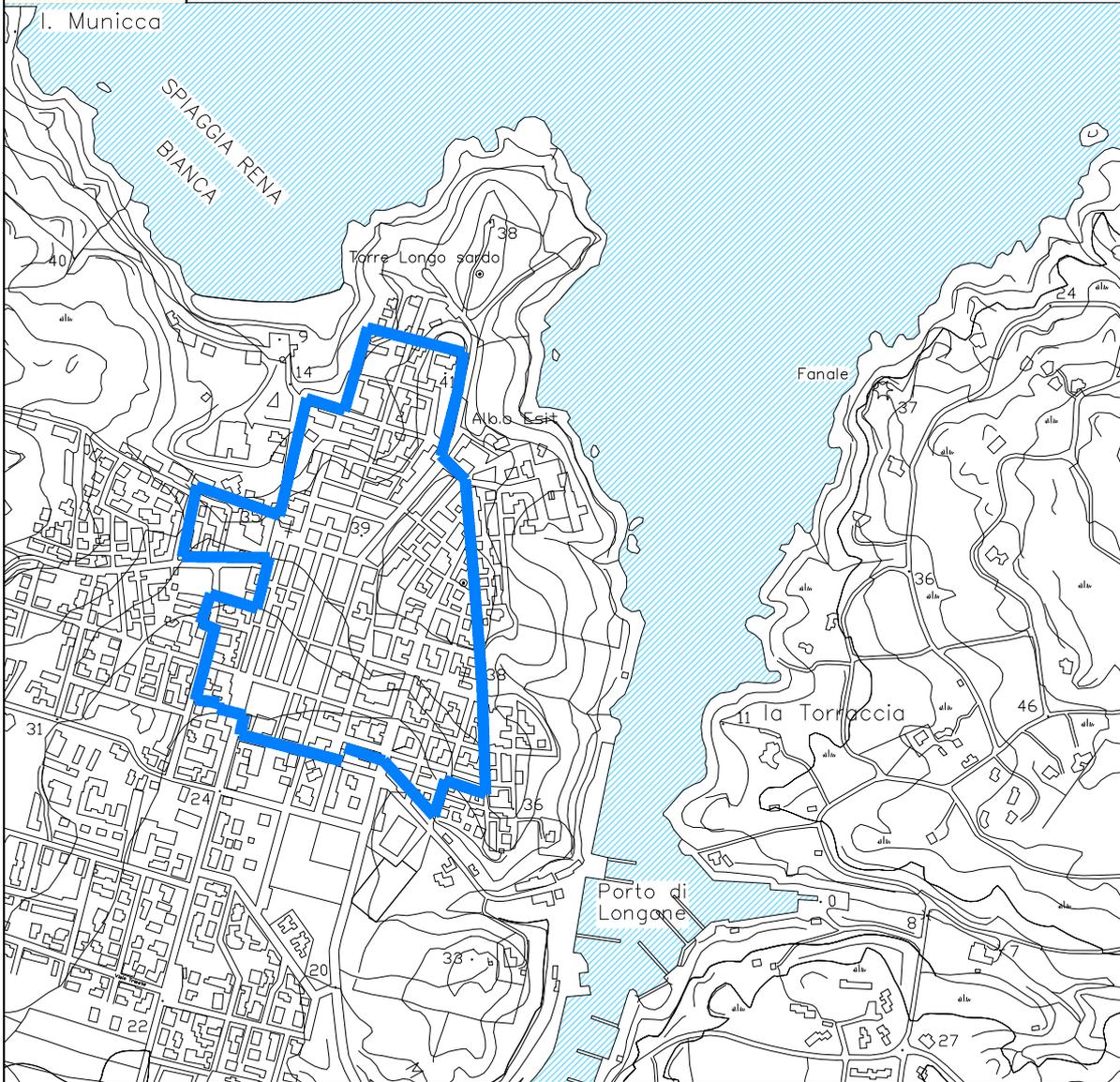




COMUNE DI S. TERESA GALLURA

P. P.



C
E
N
T
R
O
S
T
O
R
I
C
C
O

**CORREZIONI E ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO
DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.**

tavola n°

7

Rapporto:

Progetto: Definitivo

Data: Giugno 2013

Elaborato:

Norme di Attuazione con schemi grafici esplicativi

Progettista:

Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica

IL SINDACO

- COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA -

**NORME DI ATTUAZIONE RELATIVE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI UNA ZONA DEL CENTRO URBANO**

OGGETTO DELLE NORME

ART. 1

Le seguenti prescrizioni costituiscono la parte normativa per l'attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Urbano. Per quanto attiene le materie e le prescrizioni di dettaglio, rimane in vigore la normativa esistente, ove essa non sia in contrasto con il presente regolamento. In caso di contrasto prevale la presente norma in quanto specificatamente predisposta per tutti gli immobili e relative pertinenze contenuti all'interno del perimetro del Piano.

DESTINAZIONE D'USO

ART. 2

Le destinazioni d'uso relative ai fabbricati, sia che interessino l'intero immobile o soltanto parte di esso sono classificate nel modo seguente:

- d 0 - Residenza –
- d 1 - Uffici privati o pubblici sia a livello strettamente urbano che extra urbano –
- d 2 - Esercizi commerciali al minuto, all'ingrosso, supermercati, centri commerciali ecc. –
- d 3 - Esercizi pubblici ed attrezzature di interesse collettivo secondo la seguente suddivisione in categorie:
 - d 3.1 : alberghi pensioni e simili con o senza ristorante;
 - d 3.2 : ristoranti, tavole calde, pizzerie, bar e simili;
 - d 3.3 : centri o fabbricati o parti di fabbricati per attrezzature sociali, culturali, ricreative, sportive;
 - d 3.4 : cinema, teatri, sale per spettacolo in genere.

- d 4 - Laboratori artigiani compatibili con la residenza in quanto la loro natura non comporti molestia, inquinamento acustico ed atmosferico, eccessiva presenza di mezzi od automezzi ingombranti.
- d 5 - Attrezzature e fabbricati per l'istruzione in genere.
- d 6 - Impianti ed attrezzature per l'assistenza e la sanità.
- d 7 - Attrezzature varie o impianti speciali che non rientrino nella precedente classificazione la cui dislocazione dovrà essere consentita con formale delibera dell'Amministrazione Comunale.

TIPI DI INTERVENTO
Classifica e modalità

ART. 3

- I 1 - MANUTENZIONE ORDINARIA: riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di parti e finiture non sostanziali degli edifici per integrare e mantenere in efficienza il fabbricato o parte di esso, con gli impianti tecnologici di cui è dotato.
- I 2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA: riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare, integrare e/o sostituire le parti degli edifici al fine di adattarli a nuovi usi, migliorare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, eliminare i danni ed i deterioramenti del tempo e degli agenti esterni.
Tale tipo di intervento non consente la modifica e l'alterazione dei volumi, delle superfici, dei prospetti e dell'aspetto estetico ed architettonico generale del fabbricato o delle sue parti.
- I 3 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: riguarda le opere e gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio assicurandone la funzionalità, mediante un insieme sistematico di lavori nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali.
E' consentito il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio con inserimento di elementi accessori e impianti.
E' consentita l'eliminazione di eventuali elementi estranei all'organismo edilizio.
E' consentita la parziale o totale variazione della destinazione d'uso.

Tale tipo di intervento non consente la modifica e l'alterazione dei volumi e delle superfici, né la sostanziale trasformazione dei prospetti e dell'aspetto estetico ed architettonico generale del fabbricato o delle sue parti.

- I 4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: riguarda le opere e gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che portino ad un organismo in parte od in tutto diverso dal precedente.
Sono ammesse variazioni di volume in diminuzione od in aggiunta, modifiche ai prospetti ed alle caratteristiche architettoniche generali del fabbricato e delle sue parti.
E' anche consentita la variazione parziale o totale della destinazione d'uso.
Le variazioni di volume in incremento allo stato attuale sono ammesse solo se consentite dalla normativa di cui al presente Piano Particolareggiato.
- I 5 - RICOSTRUZIONE EDILIZIA: riguarda le opere e gli interventi che comportino la demolizione totale o parziale del fabbricato esistente e la successiva ricostruzione di organismi anche integralmente diversi da quello originario.
- I 6.1 - SOPRAELEVAZIONE: riguarda le opere e gli interventi relativi alla sopraelevazione parziale o totale di fabbricati esistenti con ampliamento degli stessi in senso verticale.
- I 6.2 - SOPRAELEVAZIONE CON VINCOLO: riguarda le opere e gli interventi relativi alla sopraelevazione parziale di fabbricati soggetti a particolare salvaguardia.
L'ampliamento in senso verticale di tali fabbricati è consentito solo in parte con le limitazioni indicate negli elaborati di progetto del presente Piano.
- I 7 - AMPLIAMENTO: riguarda le opere e gli interventi relativi all'incremento della superficie coperta del fabbricato ai vari livelli e che non rientrano nel concetto di sopraelevazione.
- I 8 - NUOVA COSTRUZIONE: riguarda le opere e gli interventi volti a realizzare nuovi manufatti o edifici per aree libere da costruzioni e non ancora utilizzate.
- I 9 - DEMOLIZIONE PARZIALE O TOTALE: riguarda le opere e gli interventi volti a ridurre o eliminare costruzioni o parti di costruzioni esistenti senza successiva sostituzione delle stesse.

I 10 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA: riguarda le opere e gli interventi rivolti alla sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, anche modificando il disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ART. 4

Nella esecuzione dei diversi tipi di intervento di cui al precedente Art. 3 la normativa è integrata, ove necessario, con le seguenti prescrizioni di tipo particolare, indicate con la sigla RA (Rispetto Ambientale).

RA 1 - RISPETTO DEI MANUFATTI ESISTENTI: è obbligatorio il rispetto:

- a) della caratteristica architettonica generale del manufatto esistente;
- b) della qualità dei materiali esistenti ai fini del mantenimento delle caratteristiche estetiche;
- c) del disegno originario per quelle parti deteriorate dall'uso che dovessero necessariamente essere sostituite.

RA 2 - RISPETTO DELLE CARATTERISTICHE: è obbligatorio il rispetto:

- a) delle caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio;
- b) dei rapporti fra l'edificio stesso e gli spazi esterni adiacenti.

RA 3 - RISPETTO DELL'AMBIENTE CIRCOSTANTE: i manufatti e fabbricati di nuova costruzione, da restaurare, da ristrutturare o da modificare non devono contrastare nel disegno, nei materiali e nei colori con quelli circostanti che caratterizzano l'ambiente.

RA 4 - RISPETTO DEGLI SPAZI A "VERDE": durante la esecuzione dei lavori relativi agli interventi consentiti è obbligatorio l'accurato rispetto e la conservazione degli spazi a "verde" esistenti.

Dovrà comunque essere attuato il ripristino al termine dei lavori.

INDICI E PARAMETRI

ART. 5

URBANISTICO – EDILIZI

Gli interventi consentiti dalle norme del presente piano devono essere determinati in base ai seguenti indici e parametri:

- St - SUPERFICIE TERRITORIALE: è espressa in mq. e rappresenta il totale delle aree relative alla porzione di territorio interessata dall'intervento. E' costituita dalla sommatoria di tutte le superfici destinate a strade e marciapiedi, parcheggi, spazi verdi, eventuali opere di urbanizzazione secondaria e superfici fondiarie dei lotti destinati alla edificazione.
- Sf - SUPERFICIE FONDIARIA: è espressa in mq. e rappresenta il totale delle aree di stretta pertinenza delle costruzioni al netto di tutte quelle destinate ad urbanizzazioni primarie e secondarie.
Deve sempre essere esattamente individuata con la indicazione analitica della sua consistenza ai fini della applicazione degli indici fondiari consentiti.
Ove occorra l'Amministrazione Comunale può richiedere la dimostrazione di proprietà a mezzo di idoneo titolo.
- Sc - SUPERFICIE COPERTA: è espressa in mq..
Comprende la parte della superficie fondiaria racchiusa all'interno della proiezione dell'involucro esterno della costruzione.
Al calcolo della superficie coperta partecipano tutti i corpi del fabbricato, anche se a sbalzo, ivi comprese le loggie quando siano circondate da murature per più di due lati.
Non partecipano al detto calcolo le superfici dei balconi a sbalzo, sempre che non siano sostenuti da setti, pilastri e simili.
- V - VOLUME: è espresso in mc.
Comprende l'involucro di tutte le cubature ottenute moltiplicando la Sc. per le relative altezze.
Per quanto attiene le cubature di tetti, sottotetti, interrati, seminterrati e simili, valgono le norme di cui al D.R. N° 2266/U del 20.12.83.
- H - ALTEZZA DEL FABBRICATO: è espressa in ml.
Va riferita al piano di marciapiede o di strada o di terreno sistemato circostante alla costruzione, anche sui cortili interni, ed all'intradosso di imposta del solaio di copertura

Quando l'altezza massima non è espressamente indicata nei profili regolatori (ad es. nel caso di lotti interni all'isolato o di interventi derivanti da demolizione e ricostruzione), il limite massimo è stabilito in mt. 6,00 per lo spigolo a monte.

Qualora il lotto da edificare presenti andamenti caratterizzati da pendenza, sia lungo il fronte stradale che in senso trasversale alla strada stessa, l'altezza massima va sempre verificata su tutti i prospetti per lo spigolo a monte e per quello a valle, evidenziando l'altezza media nella mezzeria geometrica dei prospetti.

Ove l'Altezza dei prospetti non sia uniforme, le verifiche vanno effettuate per i singoli tratti che non presentano variazioni e, in ogni caso per proiezione in pianta all'interno di quadrati con lato non superiore a mt. 12,00, come prescritto da D. A. N° 2266/U/83.

L'altezza massima del prospetto su strada è definita dai profili regolatori, l'altezza media nella mezzeria del prospetto non può superare i mt. 7,20 e l'altezza a valle, sia su strada che all'interno del lotto, deriva come conseguenza dei parametri così stabiliti.

Si allegano N° cinque schemi grafici esplicativi di varie situazioni ipotizzabili ed applicabili per analogia ai vari casi che possono presentarsi.

L'altezza delle sopraelevazioni o dei nuovi fabbricati indicata nei profili regolatori rappresenta naturalmente il limite massimo raggiungibile che può essere modificato, in diminuzione, per scelta progettuale.

Ove l'altezza della sopraelevazione non superi i 7 mt., per effetto della misura del fabbricato esistente che si intende conservare, questo limite può essere mantenuto per la profondità massima di mt. 8,00, senza tener conto dell'altezza media massima di mt. 7,20 sopra indicata e ribassando al limite di mt. 8,00 il fabbricato con un'altezza a monte non superiore a mt. 6,00 per il secondo corpo di fabbrica (vedi schema n° 5) e sempre nel rispetto dell'altezza massima media di mt. 7,20, qualunque sia la pendenza della strada o del terreno.

- Rc. 1 - RAPPORTO DI COPERTURA: è espresso in termini percentuali: rappresenta il rapporto fra Sc e Sf.
Deve essere riferito ai casi in cui la utilizzazione del fabbricato avviene per destinazioni del tipo d2/d3.
- Rc. 2 - RAPPORTO DI COPERTURA: espresso come precedentemente ma riferito ai casi in cui la utilizzazione del fabbricato avviene per destinazione del tipo d0.
- It - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE:
È espresso in mc/mq. e corrisponde a V/St.
- If - INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO:
È espresso in mc/mq. e corrisponde a V/Sf.

CRITERI PER L'APPLICAZIONE

ART. 6

DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

L'attuazione del presente Piano Particolareggiato è regolamentata in base all'allegato insieme di "SCHEDE", riferite a ciascuno dei "COMPARTI" indicati e delimitati nella TAVOLA N°3.

All'interno di ciascun COMPARTO i fabbricati sono individuati con un numero progressivo riportato nella SCHEDA.

Per ogni fabbricato vengono determinate le possibilità di intervento con l'assegnazione di indici e parametri nel modo seguente:

FABBRICATO N° : indica il fabbricato ed il lotto di pertinenza così come individuabile da documenti catastali, da atti in possesso dell'Amministrazione per precedenti pratiche edilizie od altri documenti che l'interessato dovrà obbligatoriamente esibire a corredo di ogni richiesta volta a modificare lo stato dei luoghi.

L'indicazione del lotto di pertinenza, con le proprietà confinanti, è necessaria per conseguire la corretta applicazione dei parametri edilizi indicati dal P.P..

Quando il fabbricato e/o le aree di pertinenza siano costituiti da quote di proprietà riferibili a più titolari, le possibilità edificatorie assegnate dal P.P. dovranno essere attribuite in base ai millesimi da ciascuno posseduti ed allo stato di fatto esistente.

Le modalità di applicazione della norma sono le seguenti:

- IL FABBRICATO COPRE IL 100% DELL'AREA DI PERTINENZA:

La cubatura esistente è posseduta da più soggetti.

La cubatura eventualmente ancora edificabile va attribuita a ciascuno dei soggetti comproprietari in base alle quote millesimali da ciascuno possedute e/o ad accordi definiti tra gli interessati.

- IL FABBRICATO NON COPRE IL 100% DELL'AREA DI PERTINENZA:

La proprietà del fabbricato e/o dell'area di pertinenza è attribuita a più soggetti.

La cubatura ancora eventualmente edificabile va attribuita alle quote di proprietà con il seguente criterio:

- il totale della cubatura realizzabile va attribuita all'intero lotto (parte coperta e parte libera) per la verifica dell'indice fondiario ad intervento concluso;
- per ciascuna quota millesimale si effettua la verifica della cubatura di pertinenza già posseduta, raffrontandola all'indice fondiario del lotto, di cui al punto precedente;

- l'incremento di cubatura ammesso dal P.P. va attribuito alle quote millesimali che non hanno raggiunto e saturato l'indice fondiario massimo ammesso.

Si allega un esempio teorico per la pratica verifica dell'applicabilità della norma.

- Lotto edificabile mq. 128,00
- Indice fondiario di P.P. = 5 mc/mq = 640 mc. totali
- Fabbricato esistente con stato attuale mc. 280

Ripartizione della proprietà:

- *1^a quota titolare del 40% del lotto tra parte coperta ed area libera.*

Ha diritto al 40% della cubatura edificabile, detratta la quota esistente:

- mc. $640 \times 0,40 =$ mc. 256,00

E' titolare del 70% della cubatura esistente mc. 196,00

Cubatura di pertinenza per nuova edificazione

- mc. $640 \times 0,40 - 196,00 =$ residuo mc. 60 edificabili

- *2^a quota titolare del 60% del lotto tra parte coperta ed area libera.*

Ha diritto al 60% della cubatura edificabile, detratta la quota esistente:

- mc. $640 \times 0,60 =$ mc. 384,00

E' titolare del 30% della cubatura esistente mc. 84,00

Cubatura di pertinenza per nuova edificazione

- mc. $640 \times 0,60 - 84,00 =$ residuo mc. 300 edificabile

Il raggiungimento è applicabile per analogia a tutte le situazioni diverse e possibili ed, ovviamente, l'intervento edificatorio dovrà rispettare integralmente la normativa del P.P..

CONSISTENZA

ATTUALE

: è l'indicazione generale dello stato di fatto in cui il fabbricato si trova, con riferimento al numero dei piani, alla volumetria risultante dal tabulato allegato al rilievo aereofotogrammetrico e dalle verifiche dirette eseguite sulle concessioni edilizie rilasciate dal 1987 ad oggi.

- If : mc. / mq. : rappresenta l'indice fondiario massimo ammesso per il lotto.
Al fine dell'applicazione di detto indice dovrà sempre essere documentata la reale Sf disponibile, con idonei elementi, come precisato all'Art. 5.
- Incremento % : rappresenta l'incremento di cubatura ammesso sul lotto e riferito, come percentuale, alla cubatura attualmente esistente ed indicata come "consistenza attuale".
All'atto della richiesta di utilizzo dell'incr. % dovrà essere esattamente documentata la cubatura esistente ai fini della verifica della situazione complessiva sul lotto interessato, verifica di diversi parametri ed al rapporto con gli indici circostanti.
- H. max : rappresenta l'altezza massima consentita per l'intervento.
Nel caso si verificano delle discordanze fra H max indicata nelle schede e H max indicata nei profili regolatori, ha prevalenza quest'ultima.
- Rc 1 / Rc 2 : rappresentano il rapporto di copertura ammesso nelle singole situazioni in relazione a quanto già precisato all'Art. 5.
- N° piani : rappresenta il numero massimo di piani ammesso, comunque sempre contenuto entro i limiti di H max previsti e espressamente indicati negli elaborati.
- Tipo di intervento ammesso : rappresenta, con riferimento ai tipi di intervento normati all'Art.3 e seguenti, la qualità e la modalità dei lavori che è possibile effettuare in relazione alle caratteristiche del singolo fabbricato.
- Cub. max ammessa : rappresenta la cubatura stimata come quella massima realizzabile in totale sul singolo lotto, desunta dai dati del rilievo aereofotogrammetrico e allegato tabulato delle superfici e delle volumetrie, e dai dati forniti all'Amm.ne Comunale dai singoli interessati.
La effettiva realizzazione di tale cubatura è naturalmente condizionata al riscontro progettuale dei dati di fatto dichiarati in relazione alla superficie del lotto, alla cubatura già esistente, alle situazioni circostanti ed al rispetto della normativa tutta risultante dalle vigenti disposizioni.
- Lotti liberi : sono individuati ed indicati nella scheda analitica relativa a ciascuno "COMPARTO", con attribuzione della cubatura edificabile e della normativa specifica da rispettare.

Nota bene : ciascun intervento va inquadrato e verificato sulla base di tutti i parametri ed indici di cui alla presente norma, che devono sempre essere rispettati nella loro globalità.

PRESENTAZIONE ELABORATI

ART. 7

La domanda di rilascio di concessione edilizia deve essere corredata dalla documentazione idonea a descrivere compiutamente l'intervento, anche in relazione alla sua importanza.

Gli elaborati progettuali da allegare alla domanda sono i seguenti:

- Relazione illustrativa che illustri schematicamente le caratteristiche tipologiche del progetto (destinazione d'uso, tipologia, numero dei piani ecc.), le caratteristiche costruttive (materiali e tecniche delle principali strutture quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture ecc.), le modalità prescelte per garantire l'assenza di barriere architettoniche.

Nel caso di fabbricati con destinazione produttiva saranno descritte le lavorazioni da compiere, i materiali trattati, depositati, prodotti, in rapporto alla sicurezza, all'intensità dei rumori connessi, alle quantità di acqua eventualmente utilizzata ecc..

Ove l'intervento interessi il patrimonio edilizio esistente, saranno descritte le modalità di intervento, i saggi eseguiti sulle strutture esistenti, le possibilità di recupero e/o reimpiego di materiali, le tecniche da impiegarsi per il risanamento o restauro o consolidamento e/o sostituzione delle strutture esistenti.

- Estratto di mappa con indicazione catastale delle aree interessate dall'intervento.
- Superficie fondiaria del lotto e/o del fabbricato su cui si interviene, con rilievo esteso alle aree e fabbricati contigui, riportando la viabilità esistente, i distacchi dai confini e dagli edifici esistenti.
- Planimetria stralcio dello strumento urbanistico vigente (P.P.) con l'esatta ubicazione dell'area di intervento e tabella delle possibilità di intervento ammesse.
- Rilievo quotato in scala non inferiore ad 1:200 che illustri sia l'immobile su cui si interviene sia i fabbricati contigui, con preciso rilievo delle caratteristiche architettoniche che delle livellette stradali di riferimento.

Il rilievo dei profili stradali può essere proposto anche con sistema fotografico di raddrizzamento delle immagini, sempre riportate in scala con quotatura anche altimetrica.

- Prospetto su strada, in scala non inferiore ad 1:50, corredato dei particolari architettonici previsti quali cornici e cornicioni, mensole per sbalzi, parapetti dei terrazzi, zoccolature, capitelli, infissi ecc..

Dovranno essere obbligatoriamente proposte anche le simulazioni dei colori che determineranno la finitura del prospetto; le proposte in tal senso, dopo l'approvazione da parte della Commissione Edilizia hanno carattere vincolante ed ogni eventuale modifica essenziale dovrà essere sottoposta a nuova approvazione.

- E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere ulteriori e precisati elementi, in fase istruttoria, ritenuti necessari per il completamento dell'istruttoria e la comprensione della proposta progettuale.
- Qualora le opere realizzate interessino la sede stradale e/o il relativo marciapiede, anche per allaccio ai servizi tecnologici, è necessario prevedere e garantire la rimessa in pristino con materiali di caratteristiche identiche a quelli esistenti e posa in opera a regola d'arte.

STANDARDS URBANISTICI

ART. 8

Per quanto attiene le “quantità minime di spazi pubblici e riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali” secondo quanto prescritto dall'Art. 7 del Decreto Regionale N° 2266 del 20.12.83, esse sono già reperite e vincolate in misura idonea nel vigente “Piano Urbanistico Comunale”.

Pertanto le possibilità edificatorie prescritte dal presente Piano sono esecutive; devono essere autorizzate con rilascio di concessione edilizia diretta anche quando sono previsti indici superiori a quanto indicato nell'Art. 41 quinquies, sesto comma, della Legge 17.08.1942 N° 1150 e successive integrazioni e modifiche.

All'interno del perimetro del Piano Particolareggiato è sempre applicabile la disposizione di cui all'Art. 5 del D. A. N° 2266/U/83 per cui *“nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile”*.

SOPRAELEVAZIONI

ART. 9

Quando l'intervento è consentito dagli indici e parametri urbanistico edilizi, potrà essere realizzata la sopraelevazione totale o parziale con le seguenti prescrizioni:

SOPRAELEVAZIONE TOTALE: E' prescritta di massima la copertura a tetto, con manto di finitura costituito da tegole aventi le caratteristiche di colore già utilizzate normalmente nella generalità dei casi e pendenza delle falde simile a quella degli edifici adiacenti e circostanti.

Solo per particolari esigenze di carattere ambientale potrà essere realizzata, se richiesta dagli organi competenti (Amministrazione Comunale e Soprintendenza ai Beni Ambientali) una copertura piana "a terrazza".

SOPRAELEVAZIONE PARZIALE: Dovrà essere curato il raccordo architettonico fra la parte di fabbricato esistente e la sopraelevazione per inserire il volume di nuova costruzione in un'organica copertura dell'intero fabbricato.

Pertanto la sopraelevazione dovrà preferibilmente assumere le caratteristiche di una "mansarda", utilizzando la parte di sottotetto che abbia le idonee caratteristiche di abitabilità e sia compatibile con gli indici edilizi consentiti ma che sia racchiusa entro una copertura il più possibile geometrica ed omogenea.

GENERALITA': Sia in caso di sopraelevazione totale che parziale dovrà essere indicato in progetto l'intero fabbricato oggetto dell'intervento, evidenziando graficamente e con documentazione fotografica i rapporti con gli indici circostanti o adiacenti, come precisato all'Art. 7 delle presenti norme.

MATERIALI - COLORI - FINITURE

ART. 10

Per tutti gli interventi relativi ad immobili compresi nel perimetro del presente Piano Particolareggiato, oltre agli elaborati specifici elencati nel precedente Art. 7 dovranno essere forniti tutti gli elementi di valutazione atti ad individuare non solo la consistenza volumetrica dell'intervento proposto ma anche il grado di finitura che viene proposto per l'insieme e per i singoli dettagli.

Quanto sopra relativamente a soluzioni tecniche, materiali di finitura, colori, piantumazioni ecc. che dovranno essere precisate con specifiche indicazioni progettuali.

L'eventuale modifica in corso d'opera di tali specifiche indicazioni va assoggettata a preventiva richiesta ed approvazione di variante.

DECORO CIVICO

ART. 11

Ai fini del mantenimento del necessario livello di decoro civico per le costruzioni e loro pertinenze per le parti comunque visibili dai luoghi pubblici, il Sindaco può ordinare, previo parere della Commissione Edilizia, l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ripristino e consolidamento.

L'intervento dell'Amministrazione Comunale può anche interessare opere esterne ai fabbricati quali sistemazione del lotto, recinzioni, accessi ecc..

L'esecuzione di tali opere dovrà essere attuata nei tempi che saranno indicati nell'ordinanza emessa in proposito dal Sindaco.

E' vietato installare insegne del tipo "a bandiera" aggettanti su suolo pubblico, luminose e non luminose.

Sono ammesse solo insegne a parete, luminose e non luminose, dimensionate in rapporto alla superficie della parete retrostante e di dimensione contenuta entro un massimo di mq. 4 per 100 mq. di facciata del fabbricato interessato ed inteso come organismo edilizio autonomo e distinto da quelli contigui.

Per i fabbricati in cui la superficie del prospetto è superiore a 100 mq. il coefficiente di occupazione con le insegne non può superare il 3%.

I materiali per la realizzazione delle insegne a parete dovranno essere legno, rame, ghisa, ferro battuto, pannelli verniciati e simili, con esclusione del P.V.C. o altri materiali plastici.

L'apposizione di insegne dovrà sempre essere autorizzata dall'Amm.ne Comunale, previa richiesta accompagnata dagli specifici elaborati progettuali.

La realizzazione di balconi, a sbalzo rispetto alla facciata del fabbricato è ammessa con le seguenti limitazioni:

- Sono ammessi solo se la proiezione ricade all'interno del marciapiede.
- Non sono ammessi in assenza di marciapiede e quindi di proiezione sulla sede stradale.
- La sporgenza dello sbalzo non può superare l'80% della dimensione del sottostante marciapiede, con il massimo di mt. 1,20 in presenza di marciapiedi con larghezza superiore a mt. 1,50.

E' vietata l'installazione, sulle facciate dei fabbricati prospettanti sulla via pubblica, di macchine per il condizionamento, antenne TV o paraboliche, ed altri elementi estranei al fabbricato pur se connessi ad impianti tecnologici.

E' vietato utilizzare il suolo pubblico, marciapiede o sede viaria, per realizzare scale di accesso esterne sia nei fabbricati di nuova costruzione che nei casi di demolizione e ricostruzione.

Nel caso di scale esistenti si dovrà prevederne l'eliminazione nel caso che il fabbricato con scala esterna venga demolito e ricostruito.

E' vietato esporre merci di qualsiasi tipo, anche nel caso di esposizione temporanea, con uso del marciapiede e/o della strada, o della facciata dell'edificio, arrecando quindi pregiudizio all'ordine e al decoro civico.

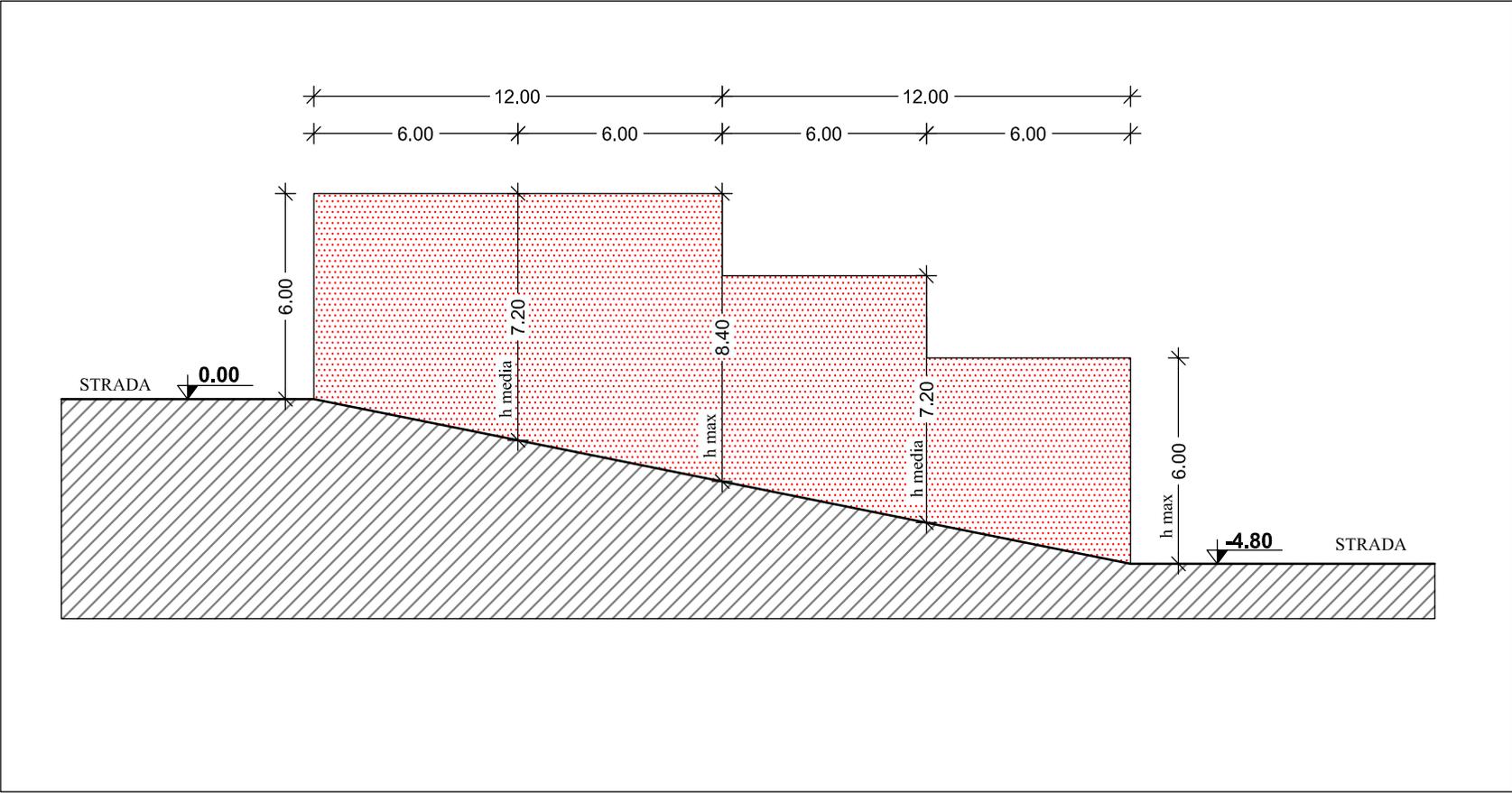
Ogni violazione deve essere perseguita secondo il disposto dell'Art.14 della L. R. 11/10/1985 N° 23, per esecuzione di opere in assenza di autorizzazione.

EDIFICI PUBBLICI

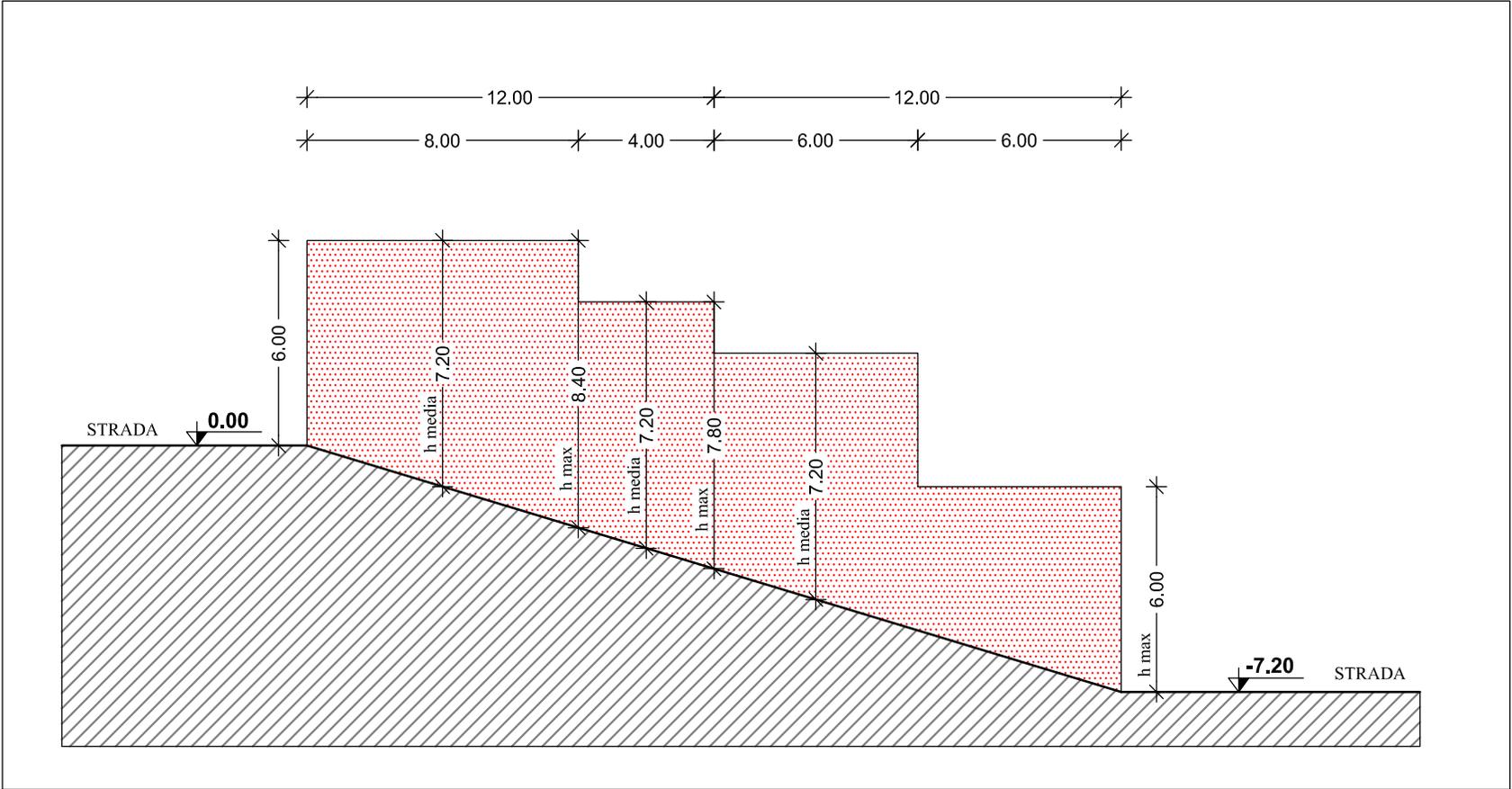
ART. 12

Per tutti gli edifici pubblici sono consentiti i tipi di intervento I1, I2 ed I3, tenendo conto delle implicazioni di ordine architettonico e paesistico-ambientale connesse.

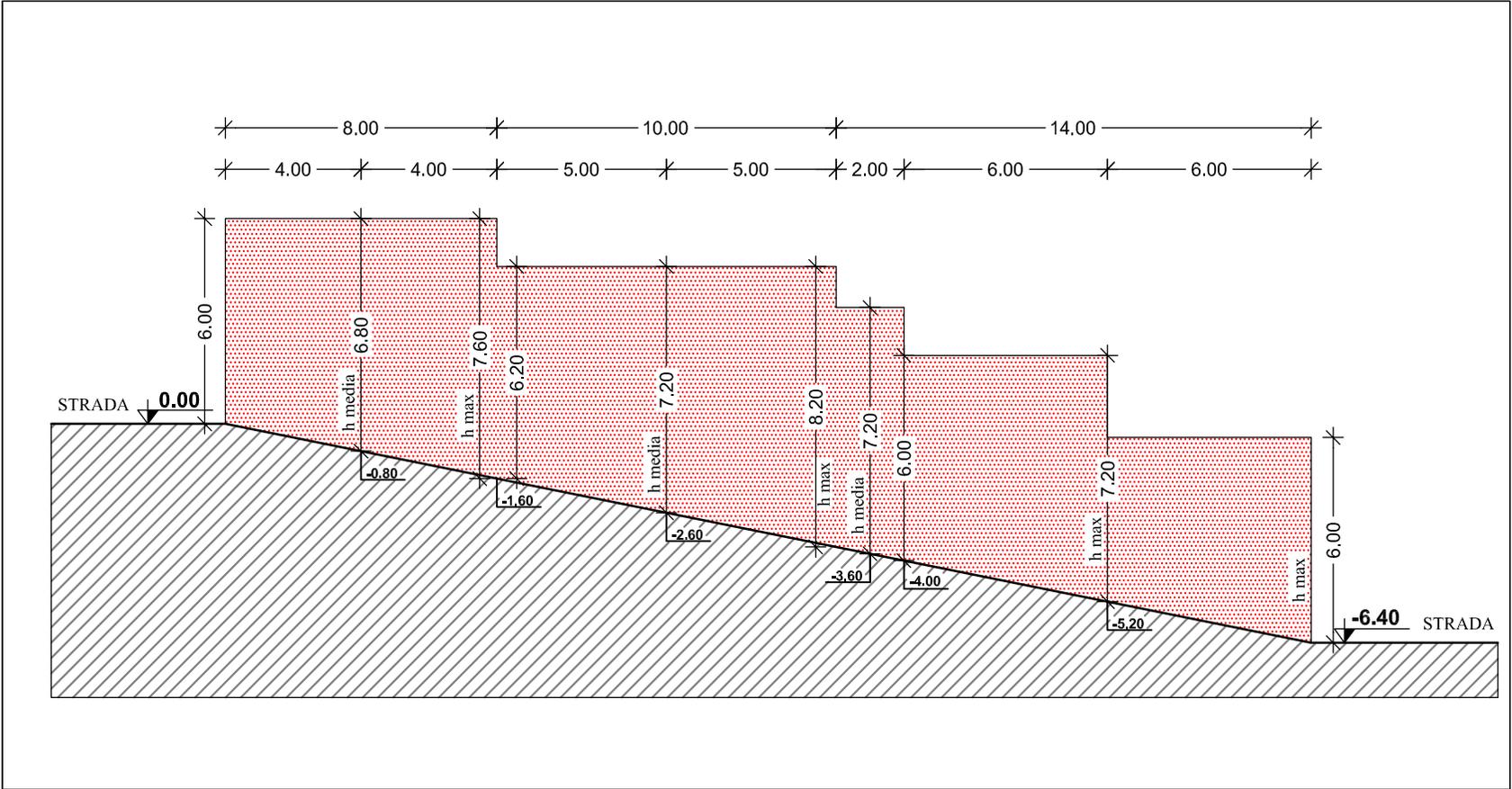
Per quanto attiene in particolare monumenti, chiese, spazi pubblici in genere, dovranno sempre essere acquisiti i pareri di competenza degli Enti preposti al controllo in base alle vigenti norme di Legge.



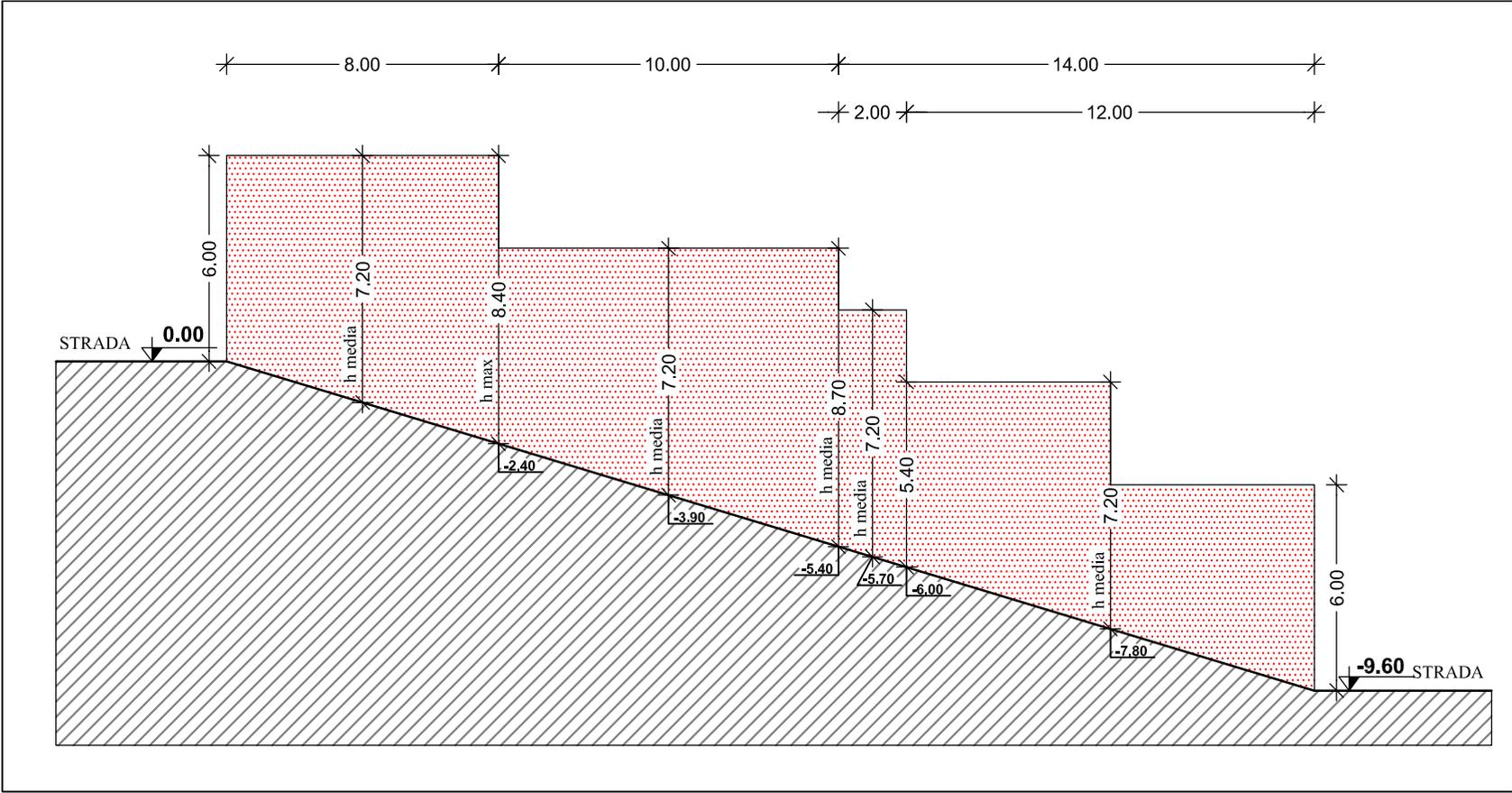
- Esempio con pendenza terreno al 20%.
- Le verifiche vanno eseguite per quadrati con lato non superiore a mt. 12,00.
- L'altezza massima media non può superare i mt. 7,20.
- L'esempio è riferito ad un'altezza massima su strada di mt. 6,00.
- Il rispetto dell'altezza su strada va verificato sia a monte che a valle.



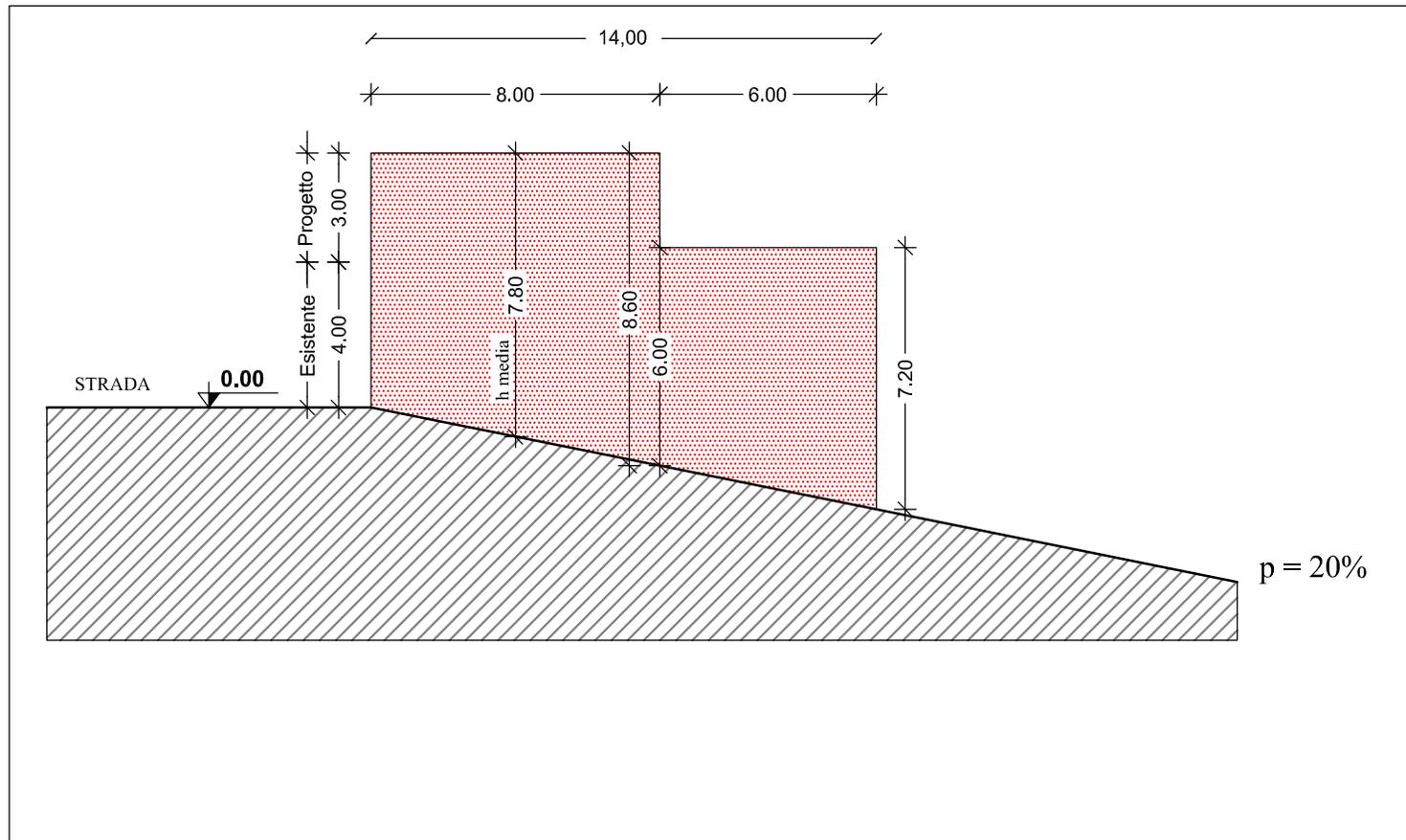
- Esempio con pendenza terreno al 30%.
- Per pendenze diverse si opera per interpolazione lineare modificando la dimensione dei corpi di fabbrica.
- Le verifiche vanno eseguite per quadrati con lato non superiore a mt. 12,00.
- L'altezza massima media non può superare i mt. 7,20.
- L'esempio è riferito ad un'altezza massima su strada di mt. 6,00.
- Il rispetto dell'altezza su strada va verificato sia a monte che a valle.



- Interventi su dimensioni inferiori e superiori ai mt. 12,00.
- Esempio con pendenza terreno al 20%.
- Le verifiche vanno eseguite per quadrati con lato non superiore a mt. 12,00.
- L'altezza massima media non può superare i mt. 7,20.
- L'esempio è riferito ad un'altezza massima su strada di mt. 6,00.
- Il rispetto dell'altezza su strada va verificato sia a monte che a valle.



- Interventi su dimensioni inferiori e superiori ai mt. 12,00.
- Esempio con pendenza terreno al 30%.
- Le verifiche vanno eseguite per quadrati con lato non superiore a mt. 12,00.
- L'altezza massima media non può superare i mt. 7,20.
- L'esempio è riferito ad un'altezza massima su strada di mt. 6,00.
- Il rispetto dell'altezza su strada va verificato sia a monte che a valle.



Per altri fabbricati valgono
gli schemi dal N°1 al N°4

- Esempio con pendenza terreno al 20%.
- Le verifiche vanno eseguite per quadrati con lato non superiore a mt. 12,00.
- Nel caso l'altezza su strada derivi da fabbricato esistente con $h = \text{mt. } 4,00$ oltre a sopraelevazione con $h = \text{mt. } 3,00$, l'altezza media massima non può superare i mt. 7,80, anche con pendenza del terreno superiore al 20%.
- Questa particolare situazione si configura solo per sopraelevazioni su fabbricati esistenti ove consentita.
- L'altezza massima a valle non può superare i mt. 8,70.
- I limiti di altezza massima e media sopra indicati vanno rispettati anche nel caso di pendenze del terreno o della strada superiori al 20%.
- Il rispetto dell'altezza su strada va verificato sia a monte che a valle.