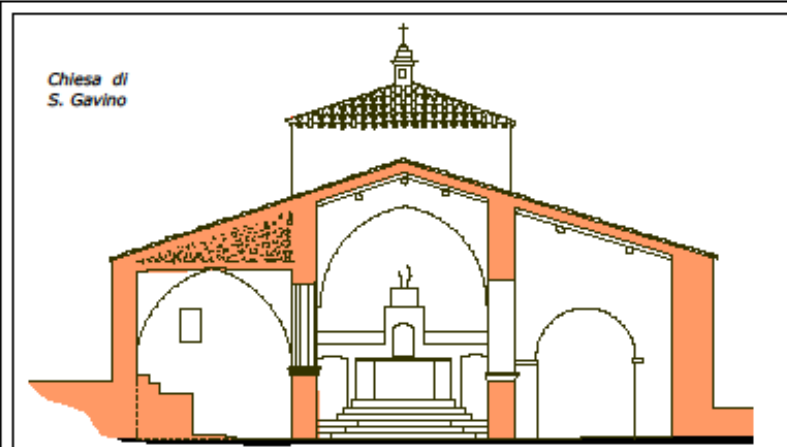


COMUNE DI ONIFERI

Piano Particolareggiato del centro storico



Norme di attuazione

Tav.

A2

Il Progettista

Dott. Ing. Graziano Mereu

Data

Giugno 2009

Agg.

Dicembre 2009

Il Sindaco

COMUNE DI ONIFERI

PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PARTE PRIMA : DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 Finalità delle Norme

Art. 2 Ambito di Applicazione

Art. 3 Efficacia delle Norme

Art. 4 Deroghe

Art. 5 Elaborati Costitutivi del Piano Particolareggiato

PARTE SECONDA : NORME PROCEDURALI

Art. 6 Modalità di Attuazione

Art. 7 Autorizzativi e Concessori

Art. 8 Attuazione delle Previsioni Relative alla Viabilità

Art.9 Adeguamento al P.P. di Opere ed Edifici Esistenti

PARTE TERZA: MODALITA' DI INTERVENTO

Art.10 Disposizioni relative alla fabbricabilità

Art.11 Definizione delle Categorie degli Interventi Edilizi

Art.12 Manutenzione ordinaria art. 3 DPR 380/ 2001 ex art. 31a Legge 457/78

Art.13 Manutenzione straordinaria art. 3 DPR 380/ 2001 ex art. 31b Legge 457/78

Art.14 Restauro conservativo art. 3 DPR 380/ 2001 ex art. 31c Legge 457/78

Art.15 Ristrutturazione edilizia art. 3 DPR 380/ 2001 ex art. 31d Legge 457/78

Art.16 Sostituzione edilizia

Art.17 Demolizione senza ricostruzione

Art.18 Nuova costruzione

Art.19 Completamento

Art.20 Ristrutturazione urbanistica art. 3 DPR 380/ 2001 ex art. 31e Legge 457/78

Art.21 Piani di recupero art. 3 DPR 380/ 2001 ex art. 28 Legge 457/78

PARTE QUARTA: DEFINIZIONE DEI PARAMETRI TECNICI

Art.22 Altezza dei fabbricati

Art.23 Superfici coperte

Art.24 Superficie utile lorda

Art.25 Volume

Art.26 Numero dei piani

Art.27 Distacchi dai confini

Art.28 Parcheggi Privati

PARTE QUINTA: DESTINAZIONI D'USO

Art.29 Norme sulle destinazioni d'uso

Art.30 Destinazioni d'uso pubbliche

Art.31 Destinazioni d'uso private

Art.32 Destinazioni d'uso degli spazi scoperti

PARTE SESTA: DISPOSIZIONI GENERALI

Art.33 Prescrizioni generali di carattere edilizio

Art.34 Prescrizioni relative agli elementi architettonici da conservare e da eliminare

Art.35 Modalita' di presentazione del progetto

Art.36 Eventuali contrasti dimensionali

Art.37 Arredo Urbano

Art.38 Disposizioni finali

PARTE PRIMA : DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1 FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del Piano Particolareggiato del centro storico del comune di Oniferi, dei quali possiedono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti della applicazione del Piano Paesaggistico Regionale (L. R. n°8 del 25/11/2004)., art. 52 del P.P.R.; la circolare esplicativa del 23.11.2006; il protocollo d'intesa.

ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme di attuazione si applicano a qualsiasi intervento edilizio che avvenga nel territorio della zona omogenea A centro storico come individuato dal P. U.C.

In tale ambito le presenti Norme sono integralmente sostitutive di quelle vigenti proposte dal vigente Piano Urbanistico Comunale approvato con D. P. G. R. n°.

ART. 3 EFFICACIA DELLE NORME

Tutte le disposizioni contenute negli elaborati grafici e nelle presenti Norme di Attuazione hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario. Per le aree rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, nel caso di eventuali divergenze, la tavola in scala di maggior dettaglio. Per il centro storico le norme prevalgono su quelle del regolamento edilizio.

ART. 4 DEROGHE

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dalla L. N. 1150/42 e successive integrazioni.

ART. 5 ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato che interessa il territorio individuato nel precedente art. 2 costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1 Relazione Generale

Tav. 2 Norme di Attuazione

Tav. 3 Linee Norme

Tav. B1 Stralcio del P.U.C. 1/1000

Tav. B2 Trasformazione urbana aerofoto 1/1000

Tav. B3 Trasformazione urbana catastale 1/2000

Tav. C1 Individuazione delle Unità Edilizie 1/500

Tav. C2 Datazione degli edifici 1/500

Tav. C3 Numero dei piani attuali 1/500

Tav. C4 Stato di conservazione 1/500

Tav. C5 Modalità di Intervento 1/500

Tav. D1 Tabelle x isolato e x u.e. stato attuale

Tav. D2 Tabelle prescrizioni architettoniche

Tav. D3 schede per u.e.

PARTE SECONDA : NORME PROCEDURALI

ART. 6 MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il Piano Particolareggiato del centro storico regola l'attuazione del piano urbanistico comunale attraverso indicazioni dettagliate di carattere operativo che interessano ogni edificio ubicato nella zona omogenea.

Tali indicazioni mirano a definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree libere secondo le procedure seguenti:

1. il ricorso alla concessione o alla autorizzazione per gli interventi inerenti il perimetro della UNITA' EDILIZIA individuata dal P.P. (o la somma di più U.E.) nel rispetto delle prescrizioni normative relative a ciascuna di esse;
2. il ricorso al Piano di Recupero ex L. 457/78, di iniziativa pubblica o privata, nel caso di interventi riguardanti più unità edilizie, che intendano proporre modifiche ai perimetri e alle relative norme.

L'attuazione del Piano Particolareggiato del centro storico è di norma affidata ai proprietari degli immobili, singoli o riuniti in consorzio, costituenti Unità Edilizie o dagli Enti Pubblici per gli interventi da eseguirsi direttamente sul proprio patrimonio edilizio. L'Amministrazione Comunale può intervenire con espropriazioni o con occupazioni temporanee.

ART. 7 ATTI AUTORIZZATIVI E CONCESSIONI

Quando non sia espressamente vietato dal Piano Particolareggiato si intende che all'interno della zona omogenea A sono sempre ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le definizioni di cui al successivo Art. 11).

Ai sensi del D.P.R. 380/2001 il permesso di costruire è sostituito, per gli interventi di manutenzione straordinaria, da una autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria, non è richiesta l'autorizzazione né il permesso di costruire ma subordinati alla denuncia di inizio attività.

Sono, invece, subordinate a concessione onerosa le trasformazioni costituite da interventi di sostituzione e di nuova costruzione o ricostruzione o comunque, comportanti incrementi di volumetria.

Il permesso di costruire è richiesto, inoltre, per il cambiamento di destinazione d'uso, anche in assenza di opere.

Per gli interventi sopra descritti valgono inoltre le disposizioni contenute nel I D.P.R. 380/2001 successive modifiche e integrazioni e il PPR.

Le autorizzazioni per demolire un edificio, quando ciò sia autorizzato dal Piano Particolareggiato, saranno date soltanto unitamente al rilascio del permesso di costruire dell'edificio da ricostruire.

Nel caso in cui i Piani di Recupero o gli interventi edilizi interessino zone o edifici sottoposti a vincoli particolari (paesaggistici, monumentali, archeologici, ecc.) si prescrive che debbano essere corredati dai nulla - osta delle competenti autorità.

ART. 8 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'

Le prescrizioni relative alla viabilità automobilistica e pedonale, eventualmente contenute negli elaborati del Piano Particolareggiato, hanno valore indicativo e possono essere precisate ed integrate con le progettazioni esecutive delle relative opere.

Le prescrizioni di rettifica e di allargamento delle sedi viarie mediante demolizioni di fabbricati o porzioni di essi, sono vincolanti per tutti gli edifici; pertanto la trasformazione edilizia degli stessi è subordinata al rispetto degli allineamenti di piano.

ART. 9 ADEGUAMENTO AL P.P. DI OPERE ED EDIFICI ESISTENTI

Le opere ed edifici esistenti che risultino in contrasto con le prescrizioni del Piano Particolareggiato potranno subire solamente trasformazioni che li adeguino ad esse oppure essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre che questi non siano espressamente vietati dallo stesso Piano Particolareggiato.

PARTE TERZA: MODALITA' DI INTERVENTO

ART. 10 DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITA'

Il presente Piano Particolareggiato prevede la suddivisione della zona di intervento in diversi isolati, al loro interno sono individuate le unità minime, che rappresentano le unità edilizie nell'ambito delle quali devono essere attuati gli interventi edilizi ammessi.

La delimitazione di tali unità, così come riportato nelle tavole planimetriche, è prescrittiva, pur potendosi ammettere in fase di progettazione di ciascuno degli interventi ammessi, rettifiche, se richieste da possibili imprecisioni grafiche del piano stesso, soprattutto se connesse con le ripartizioni proprietarie.

ART. 11 DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nella zona omogenea A del territorio comunale, vengono classificate dal Piano secondo le categorie di intervento dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 (ex Legge 457/1978).

In sede di rilascio di autorizzazione o permesso di costruire, dovrà essere precisata la categoria di intervento che sarà autorizzata.

ART. 12 MANUTENZIONE ORDINARIA art. 3 del D.P.R. 380/2001 (ex Art. 31a Legge 457/78) A

Indicato per tutte le unità edilizie.

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi, che non alterano i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportano modifiche delle destinazioni d'uso, che riguardano:

le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;

le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, sempre che vengano conservate o migliorate le caratteristiche esistenti;

le opere necessarie a riparare parti delle strutture orizzontali e verticali, comprese le coperture;

le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o adeguarli alle normali esigenze di servizio; apertura e chiusura di vani di porte all'interno di singole

unità immobiliari; manutenzione del verde privato esistente; le recinzioni, i muri di cinta e cancellate nel rispetto dell'arredo urbano.

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente sia per quanto riguarda la classificazione delle opere, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari urbanistiche, edilizie e igieniche.

L'intervento deve servire a migliorare obbligatoriamente l'immagine architettonica dell'edificio eliminando gli elementi di degrado e introducendo gli elementi architettonici indicati dalle modalità di intervento.

E' fatta salva la facoltà della A.C. di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i provvedimenti di sanzione, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

ART. 13 MANUTENZIONE STRAORDINARIA art. 3 del D.P.R. 380/2001 (ex Art. 31b Legge 457/78) B

Prevede le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.

L'intervento deve servire a migliorare obbligatoriamente l'immagine architettonica dell'edificio eliminando gli elementi di degrado e introducendo gli elementi architettonici indicati dalle modalità di intervento.

E' fatta salva la facoltà della A.C. di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i provvedimenti di sanzione, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione straordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

ART. 14 RESTAURO CONSERVATIVO art. 3 del D.P.R. 380/2001 (ex Art. 31c Legge 457/78) C

E' un intervento volto a conservare nel tempo l'organismo edilizio e ad assicurare le funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi

tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, orizzontamenti, partiture di facciate, elementi di collegamento verticale), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte e modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico ambientali dell'edificio.

Si precisa che:

- a) per consolidamento devono intendersi quei lavori che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentono la sopravvivenza senza sostituzione di elementi, in particolare, costituiscono elementi di consolidamento, le opere di sotto murazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di murature e tutte le opere che rafforzino importanti elementi strutturali senza comprometterne la sostituzione,
- b) per rinnovo devono intendersi le sostituzioni (limitate all'indispensabile) degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia uguale o analoga a quelle sostituite e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici.

Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature.

ART. 15 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA art. 3 del D.P.R. 380/2001 (ex Art. 31d Legge 457/78) D

E' un intervento volto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico

di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Esso comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi degli edifici, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di trasformazione devono, in ogni caso, garantire la conservazione della facciata degli elementi architettonici tipici.

La ristrutturazione edilizia può comportare incrementi di volume, di superficie coperta, di altezza delle singole Unità Edilizie nella misura strettamente necessaria per adeguarle all'uso o per uniformare le fronti in relazione ad esigenze di ordine urbanistico.

Tali incrementi, sono comunque consentiti in misura massima del 20% del volume esistente (misurato senza tenere conto di eventuali superfetazioni e di locali accessori edificati, anche in aderenza, nell'area scoperta di pertinenza), possono anche comportare occupazione di superfici esterne all'originaria area di sedime quando la superficie coperta esistente sia inferiore al 45% della superficie complessiva dell'Unità Edilizia.

E' consentito ristrutturare un immobile ricavando un numero di piani diverso da quello esistente a condizione che si mantenga l'integrità della facciata, senza ricorso all'incremento volumetrico del 20%.

Per soluzioni di allineamento dei fronti stradali, da attuarsi con cessioni volontarie e gratuite, è consentita la demolizione e la ricostruzione con i limiti volumetrici sopra esposti.

Sono ammesse soluzioni gradonate o in arretramento, in ogni caso il volume preesistente deve essere calcolato senza tenere conto di eventuali locali accessori di epoca recente e di parti aggiunte, edificate in aderenza o nell'area scoperta di pertinenza. Le coperture devono essere a tetto a falde semplici, inclinate con tegole curve.

ART. 16 SOSTITUZIONE EDILIZIA E

E' un intervento volto a sostituire un organismo edilizio con altro organismo diverso, per forma e volume.

La sostituzione edilizia è ammessa:

1. per quegli edifici, privi di valore storico, che fatiscenti o precari permangono come elementi residui di un tessuto edilizio oramai compromesso e degradato;
2. per quegli edifici, mediamente di due tre piani, che costituiscono gli elementi di trasformazione recente del tessuto precedentemente descritto; e per tutti i fabbricati nei quali l'intervento di sostituzione consenta una migliore edificazione.

Tali edifici, privi di valore architettonico e ambientale, sono suscettibili, all'occorrenza, di essere demoliti e sostituiti con altri che rispettino nella forma, nei materiali e nelle

rifiniture le prescrizioni e le norme previste dal presente Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Gli interventi di sostituzione edilizia sono finalizzati alla demolizione e ricostruzione dello edificio esistente con altro edificio nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

1. unità abitativa minima d'intervento non inferiore a 50 mq, eventuali aree cedute o derivanti da arretramenti per uso pubblico vanno comunque computate ai fini del calcolo della superficie per la determinazione dello standard minimo, sono consentiti interventi di integrazione con unità edilizie confinanti della stessa proprietà anche classificate con diversa modalità di intervento; in questi casi l'unità minima d'intervento può essere considerata la sommatoria della intera proprietà;
 2. altezza massima es. di 9.00 mt. (P.T. + due piani); es. di 7.50 mt. (P.T. +1.5 piani);
 3. allineamento del fronte principale su strada o in arretramento;
 4. conservazione del rapporto di copertura esistente;
 5. volume massimo equivalente alla proiezione verticale a 9.00 mt. di altezza del sedime del corpo edilizio esistente;
 6. tetti a falde semplici inclinate con copertura in tegole e pendenza non superiore al 35%,
1. è consentito l'abbinamento di due o più Unità Edilizie quando la loro superficie coperta complessiva non superi i 200 mq.; negli altri casi l'abbinamento di Unità Edilizie è subordinato alla preventiva redazione di un Piano di Recupero ad esse esteso,
 2. è consentita la ristrutturazione del fabbricato esistente anche nel caso in cui esso abbia una volumetria superiore a quella massima consentita per la sostituzione, a condizione che non vi sia nessun ulteriore aumento di volume e nel rispetto delle prescrizioni di piano,
 3. è anche consentito il completamento volumetrico del fabbricato nel caso in cui esso non abbia raggiunto il volume massimo consentito per la sostituzione e fino alla concorrenza di tale volume, l'intervento dovrà essere esteso all'intera Unità Edilizia nel rispetto delle prescrizioni di piano,
 4. gli interventi di sostituzione edilizia debbono prevedere che nel computo volumetrico non vadano considerate le superfetazioni e le costruzioni accessorie (in aderenza e

non) esistenti negli spazi scoperti di pertinenza quando non facciano organicamente parte dell'edificio,

5. i volumi ammessi dal piano, nei casi di demolizione e ricostruzione possono essere distribuiti anche in forma diversa rispetto all'ingombro preesistente, negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni di fabbricati esistenti, quando consentiti, devono essere rispettate le finiture dei prospetti esistenti soprattutto se realizzati con muratura in pietra faccia vista; devono essere parimenti rispettate le posizioni vuoti - pieni, le tipologie degli infissi e tutte le altre particolarità della parte dell'edificio preesistente; in maniera che l'intervento di completamento risulti perfettamente raccordato e armonizzato con la parte preesistente.

ART. 17 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE F

Consiste nella demolizione completa dell'edificio originario, o di parte di esso, di muri di recinzione, di superfetazioni e di manufatti in generale senza la possibilità di riedificazione.

La demolizione si attua tramite l'esproprio, la cessione gratuita volontaria e l'ingiunzione nei casi di superfetazioni di edifici o parti di essi pericolanti.

ART. 18 NUOVA COSTRUZIONE G

Negli elaborati grafici sono evidenziati i perimetri delle aree per le quali risulta che siano state edificate in passato (lotti interclusi), di precedente edificazione e di quelle che, non edificate, non sono pertinenze organiche di edifici esistenti (lotti autonomi inedificati).

In queste aree sono ammesse nuove costruzioni secondo le indicazioni tabellate.

Nella nuova costruzione devono essere armonizzate le finiture dei prospetti, con murature in pietrame, tipologia degli infissi e tutte le altre particolarità proprie degli edifici del centro storico, in maniera tale che l'intervento risulti perfettamente raccordato ed armonizzato.

In queste aree sono ammesse nuove costruzioni secondo le condizioni seguenti:

LOTTI AUTONOMI

si tratta di aree edificate in passato (lotti interclusi di precedente edificazione) oppure mai edificate e che risultano intercluse tra edifici esistenti.

1. Per i lotti fino a 100 mq. è consentita la copertura di 2/3 della superficie.

2. Per i lotti di area superiore a 100 mq, è consentito che:

- la massima superficie coperta non debba superare il valore della superficie ottenuta con la seguente formula:

$$S_{co\ max} < (50\ mq. + 30\% (S\ lotto - 50\ mq.)$$

$S_{co\ max}$ = superficie coperta massima

S_{lotto} = superficie del lotto

- tetti a falde semplici inclinate con copertura in tegole, con pendenza non superiore al 35 %,
- altezza massima su fronte strada non superiore a 7.5 mt. (2 piani + mansarda),
- costruzione anche in aderenza agli edifici esistenti,
- allineamento su strada sul fronte principale,
- è consentita la realizzazione di loggiati annessi alle abitazioni purché costruiti secondo le tipologie tradizionali della casa a corte; si precisa che il volume deve essere computato, solo nel caso in cui risulti racchiuso da più di due lati.

ART. 19 COMPLETAMENTO EDILIZIO H (eliminato)

Interessa quelle costruzioni recenti che non hanno alcun pregio storico o artistico, i lavori sono volti a mantenere efficienti gli edifici, comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, è compresa la costruzione della copertura del tetto sempre che non si alteri il volume oltre il 5 % di quello esistente.

La manutenzione straordinaria in questo caso deve servire a migliorare l'immagine architettonica (sagoma e prospetti) dello edificio introducendo gli elementi architettonici da tutelare.

ART. 20 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA art. 3 del D.P.R. 380/2001 (ex Art. 31 Legge 457/78)

E' un insieme sistematico di interventi edilizi appartenenti a tutta la gamma precedentemente elencata che tende a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con un altro in parte diverso, modificando anche il disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. I singoli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero.

ART. 21 PIANI DI RECUPERO (ex art. 28 Legge 457/78)

Le aree possono essere individuate per iniziativa pubblica e privata, ai sensi dell'ex art. 28 della Legge 457/78.

PARTE QUARTA: DEFINIZIONE DEI PARAMETRI TECNICI

ART. 22 ALTEZZA DEI FABBRICATI

L'altezza consentita per i fabbricati, corrisponde all'altezza media di ogni fronte, misurata alla gronda. L'altezza media è quella che risulta dal rapporto tra la superficie complessiva di ogni prospetto (eventualmente risultante anche dalla somma di superfici poste su piani diversi) e la lunghezza del prospetto stesso.

Il calcolo dell'altezza media viene effettuato sui prospetti di progetto in funzione della sistemazione dei terreni in aderenza e nelle immediate vicinanze del fabbricato.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei aventi fronte massimo di 12.00 mt. e, per ogni elemento, si valuta la media delle altezze.

La media delle misure medie delle altezze così ricavate non deve, comunque, superare l'altezza massima ammissibile.

Nel caso in cui gli edifici siano prospicienti su strade a quote diverse ed abbiano una profondità non superiore a 10.00 mt., l'altezza massima ammissibile sarà riferita all'altezza della strada a monte.

In tutti gli altri casi essa dovrà essere rispettata su entrambe le strade ed i volumi eventualmente edificabili al di sopra della altezza massima consentita sulla strada a valle, dovranno essere arretrati non meno di mt. 6.00 rispetto al piano della facciata.

La differenza fra l'altezza a monte e l'altezza a valle non potrà, in ogni caso, determinare sul prospetto a valle un incremento, nel numero dei piani, superiore a uno.

Art. 23 SUPERFICIE COPERTA

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e di normali aggetti (gronde, pensiline, ecc.).

Art. 24 SUPERFICIE UTILE LORDA

Per superficie utile lorda si intende la somma delle superficie lorde di tutti i piani, qualunque sia la destinazione principale o accessoria, misurata al perimetro esterno con inclusione dei porticati privati, delle tettoie e delle logge.

Art. 25 VOLUME

Per il computo dei volumi, si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

il punto medio della linea formata dalla intersezione del piano verticale esterno delle murature sul prospetto a monte col piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, col piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purchè la relativa quota altimetrica sia stabilita specificamente dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

L'altezza così misurata, viene utilizzata per il solo calcolo del volume, dovendo essa computarsi secondo i criteri indicati nel precedente Art. 22 ai fini del rispetto dell'altezza massima prescritta.

Non si tiene conto del volume del sottotetto che abbia pendenza inferiore o uguale al 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello a monte e a valle.

Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche, si conserva lo stesso criterio, sempre che le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Nel caso di falda unica, il sottotetto va computato ai fini del volume, solo per una profondità maggiore di 6.00 mt. e che crei un volume non abitabile.

Uguualmente, non si tiene conto di quella parte dei volumi interrati e/o seminterrati sottostanti alla quota definita nel precedente punto a) sempre che siano adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili.

Qualora detti locali siano, invece, destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna, secondo la linea di massima pendenza.

Art. 26 NUMERO DEI PIANI

Il numero dei piani consentito per ogni Unità Edilizia è specificato nelle tabelle ed, eventualmente, nei grafici delle edificazioni.

Ai fini della corrispondenza fra numero dei piani e volume edificabile, si assume una altezza media lorda di 3.00 mt. per piano.

Art. 27 DISTANZE DAI CONFINI

Negli interventi relativi a nuove costruzioni, la distanza minima dai confini di proprietà viene fissata in ml. 3.00, quando non sia attuabile l'edificazione in aderenza.

Per i medesimi interventi, nel caso in cui il rispetto della distanza minima prefissata induca soluzioni progettuali tecnicamente non idonee o non praticabili, è consentita l'edificazione nel rispetto delle norme stabilite dal Codice Civile.

Qualora esistano costruzioni sul confine, è consentita la costruzione in aderenza, o l'eventuale sopraelevazione sul confine, fino al limite dell'altezza massima consentita.

Negli interventi di sostituzione a seguito di demolizione totale o parziale, la distanza minima dai confini consentita è sempre pari a quella preesistente.

Nelle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, che si estendano sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 20.00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Art. 28 PARCHEGGI PRIVATI

Nelle nuove costruzioni o nelle ricostruzioni a seguito di demolizione, è necessario predisporre un'area per la sosta privata degli autoveicoli, avente una superficie minima di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Detta superficie potrà essere interrata purché sia garantita una facile accessibilità e sia compatibile con i regolamenti di igiene e con le norme di prevenzione incendi.

PARTE QUINTA: DESTINAZIONI D'USO

ART. 29 NORME SULLE DESTINAZIONI D'USO

La destinazione della zona omogenea A, è residenziale, oltre le abitazioni, sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza (bar, trattorie, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, attività commerciali, ecc.).

Sono ammesse anche le attività artigianali che non siano pericolose o nocive o moleste e non creino intralcio alla circolazione.

Le destinazioni d'uso non residenziali vigenti nel Centro Storico alla data di adozione del Piano Particolareggiato, devono considerarsi, in ogni caso, con esso compatibili.

Per tutti gli interventi che richiedono il rilascio di autorizzazione o di concessione edilizia, devono essere osservate le seguenti norme sulle destinazioni d'uso degli edifici.

Nella Tavole sono evidenziate sia le destinazioni d'uso pubbliche, sia le destinazioni d'uso private.

destinazioni d'uso pubbliche:

- servizi di quartiere (scuola materna e dell'obbligo, centri sociali ed edifici per il culto, parcheggi e verde attrezzato, ai sensi della L. 6 agosto 1967 n° 765),
- servizi a scala urbana e territoriale (scuola superiore, musei, biblioteche ed attrezzature culturali, uffici pubblici, ecc.)

destinazioni d'uso private:

- residenze e spazi accessori con attività produttive al piano terreno (commercio, artigianato, ufficio),
- orti, giardini , chiostri, cavedi ed in generale pertinenze inedificate private.

ART. 30 DESTINAZIONI D'USO PUBBLICHE

Le destinazioni d'uso individuate dal Piano Particolareggiato sono vincolanti per l'intero edificio.

Gli edifici e le aree a destinazione d'uso pubblica a scala urbana e territoriale (di proprietà pubblica o privata) possono variare la destinazione d'uso.

ART. 31 DESTINAZIONI D'USO PRIVATE

Per gli edifici a destinazione d'uso residenziale con attività produttive al piano terreno, le destinazioni complessivamente ammesse sono differenziate tra il piano terreno e i piani superiori.

Al piano terreno sono consentite:

1. residenza e spazi di pertinenza della residenza, compatibilmente con i vincoli fisici ed igienici dell'edificio,
2. attività produttive (artigianali, commerciali ed uffici) compatibili con i vincoli fisici ed igienici dell'edificio.

Ai piani superiori sono consentite:

1. residenza, che può interessare anche le parti sotto utilizzate o non utilizzate degli edifici stessi,
2. attività direzionali, uffici, commercio, compatibili con i vincoli fisici ed igienici dell'edificio.

Per gli edifici destinati ad attività commerciali, direzionali e ricreative, le indicazioni del Piano Particolareggiato hanno valore prescrittivo.

Art. 32 DESTINAZIONI D'USO DEGLI SPAZI SCOPERTI

In cartografia, sono evidenziate le destinazioni d'uso degli spazi scoperti, che vengono così classificati:

A - privati: cortili e cavedi, orti e giardini

B - pubblici : verde pubblico percorsi pedonali percorsi misti

Mentre le destinazioni d'uso private hanno carattere vincolante, così come la destinazione di verde pubblico, quelle relative ai percorsi pedonali e misti hanno valore indicativo ai fini della elaborazione di Piani per la regolamentazione del traffico nel Centro Storico.

In tutte le aree sopra elencate sono vietate nuove costruzioni, mentre sono ammessi interventi di restauro e di ripristino delle pavimentazioni, di elementi architettonici significativi e del verde.

E' prescritto inoltre il mantenimento e potenziamento della vegetazione delle aree classificate orti e orti urbani.

PARTE SESTA: DISPOSIZIONI GENERALI.

ART. 33 PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE EDILIZIO

Tutti gli interventi da attuarsi nel Centro Storico, dovranno tendere ad un corretto inserimento delle nuove opere o trasformazioni nell'ambiente preesistente. **Con riferimento specifico alle Linee Guida per la riqualificazione del cs**

Tale finalità generale potrà essere perseguita attraverso il recupero progettuale di tipologie, materiali e modalità costruttive proprie del Centro Storico di Oniferi o attraverso soluzioni che, pur con l'uso di materiali "diversi", siano comunque proiettate per la composizione progettuale con richiami formali e con capacità interpretative del contesto, verso la costruzione di un nuovo equilibrio fra i valori esistenti e le nuove esigenze che il progetto esprime.

A tal fine sarà, in generale, da privilegiare l'uso dei materiali tradizionali (quali pietra grezza non levigata, intonaco fratazzato, infissi in legno o alluminio colorato, ferro lavorato, colori nella gamma delle terre naturali, ecc.).

Non è consentito l'impiego di serramenti metallici quali serrande in lamiera zincata o serramenti di alluminio anodizzato, a meno che non siano verniciati con colori scelti e intonati alla colorazione delle facciate.

Sono da escludersi i materiali di recente diffusione (quali alluminio anodizzato, paramenti levigati o in pietra levigata, avvolgibili, ringhiere o inferriate in ferro con disegni geometrici schematici, ecc.) il cui impiego, quando sia ritenuto funzionale alla particolare soluzione progettuale proposta, dovrà essere motivato e richiederà una specifica approvazione da parte della Commissione Edilizia Comunale.

Tutti i prospetti o le parti di questi realizzati con murature non espressamente previste per essere a faccia vista, devono essere intonacati con intonaco liscio e tinteggiati con i soli colori delle terre.

I colori base che si suggeriscono sono:

- gamma cromatica dei gialli chiari caldi (giallo senape);
- gamma cromatica dei rosa salmonati chiari;

- gamma cromatica dei beige o marron chiari caldi.

Tali gamme cromatiche sono la base sulla quale effettuare variazioni tonali da concordare, caso per caso, con l'U. T. C.

Il colore bianco è ammesso preferibilmente solo all'interno dei loggiati o per le riquadrature delle finestre e delle porte d'ingresso.

Non sono ammessi tipi di intonaci anomali, quali l'intonaco spruzzato o con risalti variamente modellati. Non sono ammessi inoltre, rivestimenti delle facciate con piastrelle ceramiche, intonaci plastici del tipo graffiato o bucciato, o altri materiali non tradizionali.

ART. 34 PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI DA CONSERVARE ED AGLI ELEMENTI DI DEGRADO DA ELIMINARE

Si riportano le prescrizioni relative alle diverse unità di intervento riguardanti gli elementi architettonici tipici da conservare e gli elementi di degrado da eliminare nell'applicazione delle tipologie di intervento previste dal Piano e specificate nelle tavole di progetto.

ELEMENTI TIPICI DA CONSERVARE.

1. Muratura in pietrame naturale a faccia vista.
2. Muratura intonacata da riportare a vista.
3. Balconcino tipico variamente realizzato con lastra in pietra lavorata o granigliata di cemento o marmo, poggiante su mensole degli stessi materiali o in ferro.
4. Facciata intonacata con cornici marcapiano o cornicioni modanati.
5. Riquadro delle aperture in pietra più o meno lavorata, aggettante o a filo della muratura della facciata.
6. Idem, ma intonacato e tinteggiato in evidenza sulla facciata, a filo della muratura.
7. Aperture ad arco nelle murature.
8. Architravi, cornici e imbotti variamente ornati.
9. Ringhiera di balconcino tipico o parapetto in ferro battuto o ghisa o cemento traforato o a balaustrini.
10. Cornicione e cornice marcapiano modanati, in pietra o misti in pietra e laterizio.
11. Zoccolatura di intonaco a false bugne.
12. Zoccolatura di pietra squadrata e lavorata, rifinita o meno da una cornice modanata.

- 13.Cornicione in oggetto ricavato con la successiva sporgenza di tegole curve (coppi).
- 14.Recinzione in pietrame locale.
- 15.Portali d'ingresso tipici, con arco o piedritti in pietra lavorata e portone in legno o ferro con sportello.
- 16.Copertura in tegole coppi con tegole aggettanti su assito in legno o laterizio e cemento.

ELEMENTI DI DEGRADO DA ELIMINARE

- 17.Riquadro delle aperture in marmo o in cemento ad imitazione del marmo o della pietra.
- 18.Infissi in ferro zincato o alluminio anodizzato.
- 19.Balcone atipico, in cemento armato e parapetto in mattoni traforati.
- 20.Tinteggiature plastiche o rivestimenti al quarzo tipo buccia d'arancia o graffiato.
- 21.Copertura atipica realizzata con materiali diversi dai coppi, (es. eternit).
- 22.Muratura in blocchetti non intonacata.
- 23.Canalizzazioni, cavi, impianti a vista, compresi pluviali e canali di gronda in pvc non tinteggiati.
- 24.Muratura di sopraelevazione in materiale differente dal resto della facciata, da intonacare come più sopra indicato.
- 25.Zoccolature atipiche in lastre di marmo, listelli di cotto o klinker.
- 26.Finestratura atipica.
- 27.Recinzioni atipiche realizzate con blocchi di cls e rete.
- 28.Zoccolatura in lastre di pietra non locale a rivestimento.
- 29.Rivestimenti in piastrelle di klinker o ceramica.
- 30.Superfettazioni atipiche.

ART. 35 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I proprietari degli immobili interessati dal Piano Particolareggiato della zona omogenea A, dovranno presentare, i progetti esecutivi esistenti alle singole Unità Edilizie e redatti sulla base delle indicazioni contenute nel Piano.

I progetti conterranno i seguenti elaborati:

1. planimetria catastale estesa ai lotti confinanti;
2. stralcio delle previsioni del presente P. P;
3. estratto delle schede di progetto e di quelle di indagine;
4. planimetria del lotto, in scala non inferiore a 1:200, con la situazione esistente e di progetto rispetto ai lotti adiacenti e alla viabilità, con l'indicazione dei diritti e delle servitù nei confronti delle unità edilizie adiacenti,
5. elaborati dello stato di fatto e di progetto , in particolare, piante quotate dei singoli piani e delle coperture (scala non inferiore a 1:100) prospetti su spazi pubblici o privati (in scala non inferiore a 1:100), sezioni in numero sufficiente a evidenziare la situazione di fatto e di progetto, particolari costruttivi,
6. rilievo fotografico dei prospetti, degli edifici esistenti nel lotto e in quelli adiacenti, degli spazi scoperti e dei cortili,
7. relazione tecnica illustrativa contenente la descrizione degli interventi da effettuare, l'elenco dei materiali da impiegare, le caratteristiche delle finiture (intonaci, coperture, infissi, recinzioni, pavimentazioni esterne),
8. calcoli analitici delle superfici e dei volumi.
9. Per gli interventi di ristrutturazione, i disegni di rilievo dovranno eseguirsi in scala 1:50, con particolare riguardo alle facciate principali anche con chiare fotografie e saranno corredati da una relazione sulla consistenza strutturale, funzionale e igienico - sanitaria dell'edificio oggetto di ristrutturazione.
10. Per gli interventi di sostituzione edilizia, completamento e nuova costruzione, i disegni di rilievo, in scala non inferiore a 1:100, dovranno documentare in modo chiaro la situazione preesistente, soprattutto per quanto concerne la superficie coperta e il rapporto con le aree di pertinenza, mentre la proposta progettuale dovrà indicare, con assoluta previsione, gli elementi che concorreranno alla definizione dell'involucro dell'edificio (materiali, tecniche costruttive, decorazioni, colori, opere di finitura, ecc.)
11. In tutti i casi sopra elencati i disegni di progetto saranno redatti nella medesima scala dei disegni di rilievo, in modo da porre in evidenza le variazioni organizzative del corpo di fabbrica e punti singolari. Dovrà essere fornita, inoltre, precisa indicazione delle modalità attraverso le quali si attueranno gli interventi, in

particolare modo per quanto concerne consolidamenti, impianti tecnologici, restauri o ripristini delle facciate e delle coperture, tinteggiature e decori.

ART. 36 CONTRASTI DIMENSIONALI

Qualora siano documentabili dati di superficie e di volume differenti da quelli censiti nel piano, è consentito, previo accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, l'aggiornamento proporzionato dei valori dimensionali delle prescrizioni di P.P. nel rispetto delle modalità d'intervento.

ART. 37 ARREDO URBANO

Tutte le linee elettriche e telefoniche correnti lungo le vie sia interne che perimetrali degli isolati compresi nel Piano Particolareggiato, dovranno essere interrato entro appositi cavidotti.

Devono essere eliminati tutti i relativi pali, le mensole di sostegno, le linee e le scatole di derivazione installate sui prospetti degli edifici.

Considerata la limitata larghezza delle strade gli apparecchi illuminanti dell'impianto pubblico dovranno essere montati su mensole a parete sui prospetti degli edifici.

Solamente in via eccezionale, quando non sia possibile tale soluzione, potrà prevedersi l'installazione su palo.

Per le armature montate su mensola a parete, le linee di alimentazione dovranno essere installate sotto traccia, sui prospetti degli edifici, mentre le linee dorsali dovranno essere installate su cavidotti interrati.

Le lampade dovranno avere una resa cromatica tale da non alterare i colori delle facciate.

Le armature, mensole e eventuali pali devono essere scelti in modo da armonizzarsi esteticamente con i caratteri dell'ambiente.

ART. 38 DISPOSIZIONI FINALI

Le presenti Norme di Attuazione devono intendersi, sempre, nel rispetto dei diritti dei terzi (in particolare modo quando si tratti di costruzioni in aderenza o sul confine o di Unità Edilizie contigue con pertinenze comuni) e delle disposizioni assunte in materia dal Codice di Procedura Civile.