

INDICE

TITOLO I – GENERALITÀ

Art. 1 – APPLICAZIONE E PRESUPPOSTI GIURIDICI	Pag.	2
Art. 2 – FINALITÀ E CONTENUTO DEL PIANO		2
Art. 3 – ELABORATI DEL PIANO		3

TITOLO II - NORME DI ESECUZIONE

Art. 4 – DISCIPLINA DEL PIANO	Pag.	4
Art. 5 – CLASSI D'INTERVENTO		5
Art. 6 – OPERAZIONI D'INTERVENTO		6
Art. 7 – MODO DI ESEGUIRE LE OPERAZIONI D'INTERVENTO		9
Art. 8 – PRESCRIZIONI		14
Art. 9 – MODALITÀ D'INTERVENTO SU EDIFICI MONUMENTALI		14
Art. 10 – VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO		15
Art. 11 – INDICI EDILIZI		15

TITOLO III - MODALITÀ DI ATTUAZIONE E NORME DI PROCEDURA

Art. 12 – MODALITÀ PROCEDURALI	Pag.	16
Art. 13 – CESSIONE PER CREAZIONE AREE PUBBLICHE - DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ		17
Art. 14 – CESSIONE E SCAMBI DI AREE TRA PRIVATI		17
Art. 15 – NORME FINALI		17

TITOLO I – GENERALITÀ

Art. 1 – APPLICAZIONE E PRESUPPOSTI GIURIDICI

Le presenti norme si riferiscono al Piano Particolareggiato di Attuazione (P.P.A.) per il Centro Storico, del Comune di Isili ed esplicano i propri effetti nell'ambito delle aree indicate negli elaborati grafici di stato attuale e di progetto.

Le norme del presente Piano non si applicano agli edifici di edilizia specialistica.

Il Piano Particolareggiato costituisce attuazione del vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) – ai sensi delle Norme di Attuazione ad esso allegate – ed è redatto conformemente al Regolamento Edilizio Comunale ed alla vigente disciplina urbanistica.

Il quadro legislativo all'interno del quale operano le presenti norme, fa riferimento:

- alla Legge 17/08/1941, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni,
- alla Legge 05/08/1978, n.457,
- al Decreto dell'Assessore Enti locali, Finanza e urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna del 20/12/1983, n. 2266/U;
- alla Legge Regionale 22/12/1989, n.45.

Art. 2 – FINALITÀ E CONTENUTO DEL PIANO

In adempimento ai riferimenti normativi suddetti, il Piano Particolareggiato ha come finalità principale:

- il recupero del patrimonio edilizio esistente ed il superamento delle condizioni di degrado;
- la promozione delle attività economiche e produttive compatibili;
- l'incremento delle dotazioni dei servizi pubblici, soprattutto delle aree destinate a parcheggio;
- la tutela e valorizzazione degli aspetti architettonici più significativi;
- la definizione delle tecniche e delle tecnologie d'intervento ammesse, con particolare riguardo per i materiali e per l'aspetto formale degli edifici;
- la normazione delle nuove edificazioni nelle aree libere, secondo tipologie coerenti con quelle esistenti nel contorno.

L'elemento base del Piano è costituito dall'Unità Edilizia, cioè l'unità di utilizzo (specialistico o residenziale) del suolo, con il costruito che vi insiste. Le Unità Edilizie sono riunite in Comparti, cioè in aggregazioni di isolati urbani con caratteristiche omogenee per costruito e per tessuto urbano.

L'individuazione delle Unità Edilizie tiene conto della ripartizione proprietaria degli edifici e dei suoli; essa può in parte differire rispetto a quanto previsto nel Piano originario, in quanto è stata aggiornata al dicembre 2004.

Per ogni singola Unità Edilizia ricadente all'interno del Centro Storico, il P.P.A. definisce:

- Gli oggetti dell'intervento (fabbricati, suoli o loro parti), la loro disposizione planimetrica, il loro ingombro orizzontale e verticale.
- I vincoli su interi edifici, loro parti o su elementi strutturali e decorativi di particolare pregio, presenti negli edifici, nelle corti o nelle aree di pertinenza, che necessitano di tutela e conservazione per il loro valore architettonico.
- Le classi di intervento ammesse (con riferimento alle definizioni contenute nell'art. 31 della legge n.457/1978).
- Le operazioni consentite dalle classi d'intervento e le modalità d'esecuzione (materiali, tecnologie, soluzioni architettoniche).

- Le prescrizioni, aventi carattere vincolistico, volte alla eliminazione o modificazione di elementi costruttivi non consoni.
- Le indicazioni, non vincolanti, volte a fornire consigli progettuali relativi a costruzioni, operazioni d'intervento e modalità d'esecuzione.
- L'indice fondiario massimo attribuito alle Unità Edilizie, derivato dall'indice medio del Comparto di appartenenza.

Art. 3 – ELABORATI DEL PIANO

Il presente adeguamento del Piano Particolareggiato di Attuazione per il centro storico del Comune di Isili è costituito dagli elaborati seguenti:

A) - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

B) - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

C) - STATO ATTUALE – Planovolumetrico, Planimetria, Inquadramento urbano, Individuazione dei comparti

- C.1 - COMPARTO 1
- C.2 - COMPARTO 2
- C.3 - COMPARTO 3
- C.4 - COMPARTO 4
- C.5 - COMPARTO 5
- C.6 - COMPARTO 6
- C.7 - COMPARTO 7

D) - PROGETTO – Classi d'intervento

- D.1 - COMPARTO 1
- D.2 - COMPARTO 2
- D.3 - COMPARTO 3
- D.4 - COMPARTO 4
- D.5 - COMPARTO 5
- D.6 - COMPARTO 6
- D.7 - COMPARTO 7

E) - PROGETTO – Planovolumetrico, Planimetria, Inquadramento urbano, Individuazione dei comparti

- E.1 - COMPARTO 1
- E.2 - COMPARTO 2
- E.3 - COMPARTO 3
- E.4 - COMPARTO 4
- E.5 - COMPARTO 5
- E.6 - COMPARTO 6
- E.7 - COMPARTO 7

F) - STATO ATTUALE E PROGETTO – PROFILI REGOLATORI

- F.1 - Corso Vittorio Emanuele
- F.2 - Via Umberto I
- F.3 - Piazza Sant'Antonio, Via G. Garibaldi
- F.4 - Piazza Brigata Sassari, Via Dante Alighieri, Via Marconi

G) - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PORTALI E ELEMENTI DECORATIVI TIPICI

H) - SCHEDE UNITÀ EDILIZIE

TITOLO II - NORME DI ESECUZIONE

Art. 4 – DISCIPLINA DEL PIANO

Qualunque intervento sui suoli, sugli edifici o loro parti, compresi nelle aree soggette al presente P.P.A., così come ogni cambiamento della destinazione d'uso, è subordinata alle prescrizioni delle presenti norme.

Il Piano è regolato dalla consultazione congiunta degli elaborati grafici, delle schede delle Unità Edilizie, riunite in Comparti, e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Gli elaborati grafici da consultare sono principalmente il planovolumetrico dello stato attuale, che riporta la consistenza e la collocazione planimetrica e volumetrica esistente, ed il planovolumetrico di progetto, che definisce il massimo sviluppo previsto dal Piano, secondo la classificazione tipologica, comprese le demolizioni degli edifici o parti di essi non conformi a quello del tipo ricorrente.

Il valore grafico dell'elaborato è quello tipico della pianificazione urbanistica particolareggiata, rappresentata in scala 1:500. La cartografia esprime pertanto il significato concettuale, sia del rilievo, sia della progettazione, ma solamente indicativo della rappresentazione grafica metrica. Le linee di demarcazione dei fabbricati e delle aree, in particolare nella parte progettuale, hanno la funzione di chiarire i significati urbanistici e di tipologia edilizia, non quello di definire con precisione la proprietà. Anche le superfici hanno un valore approssimato, a causa di quanto suddetto e delle inevitabili incongruenze tra la situazione catastale e quella reale.

Dinanzi alla richiesta di autorizzazione all'edificazione, l'Ufficio Tecnico e la Commissione Edilizia comunali possono accettare – con l'ausilio di un rilievo particolareggiato – variazioni, integrazioni e nuove operazioni di riconfinamento rispetto a quelle definite dal Piano, che non comportino modifiche sostanziali e non siano in contrasto con lo spirito del Piano medesimo.

Le schede delle Unità Edilizie si compongono di una parte di rilevamento della situazione esistente e di una parte progettuale in cui sono definite le indicazioni di piano.

La parte del rilevamento è costituita da:

- documentazione fotografica;
- individuazione catastale dell'unità;
- dati tecnici planovolumetrici di massima;
- caratteristiche strutturali, igieniche e tecnologiche;
- stato di conservazione degli edifici;
- destinazione d'uso attuale e proprietà;
- eventuale interesse storico-artistico degli edifici, delle aree o di parti di esse.

Il contenuto della parte progettuale delle schede delle Unità Edilizie, specifica:

- le classi di intervento ammesse, come definite nell'art.5;
- le prescrizioni, aventi carattere vincolistico, volte alla eliminazione o modificazione di elementi costruttivi non consoni;
- le indicazioni, non vincolanti, volte a fornire consigli progettuali relativi a costruzioni, operazioni d'intervento e modalità d'esecuzione;
- i vincoli di conservazione e recupero, che assumono carattere prioritario nella attuazione dell'intervento, e costituiscono condizione indispensabile per il rilascio di concessione e per qualunque altra operazione sullo stesso fabbricato od opera di pertinenza.

Art. 5 – CLASSI D'INTERVENTO

La Classe d'intervento indica la tipologia d'intervento ammesso nell'Unità Edilizia riferito, con le opportune integrazioni, alle definizioni contenute nell'art.31 della Legge n.457/1978.

Le Classi d'Intervento sono espresse da lettere in ordine alfabetico; ogni classe ammette gli interventi in essa indicati e tutti quelli contenuti nelle classi che la precedono.

La scheda di ogni Unità Edilizia contiene, nelle indicazioni di progetto, la *Classe d'Intervento Ammessa*.

Le *Classi di Intervento* sono così distinte:

- A - MANUTENZIONE ORDINARIA
- B - MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- C - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- D - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- E - AMPLIAMENTO
- F - DEMOLIZIONE
- G - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
- H - NUOVA COSTRUZIONE

A - MANUTENZIONE ORDINARIA

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 01/06/1939 n. 1089 e 29/06/1939 n.1497 e successive modifiche e integrazioni, nonché i disposti dell'art.31 della Legge 05/08/1978 n.457, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Dette opere possono riguardare anche un complesso di lavori di modesta entità e di ricorrente esecuzione, necessari a mantenere in buono stato di conservazione e di efficienza gli elementi costruttivi degli edifici, ma che non comportino mutamento alcuno delle caratteristiche costruttive originarie e non interessino in alcun modo le parti strutturali dell'edificio.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria:

opere interne

- pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni;
- riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti;
- riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, termico e di ventilazione) purché non comportino la creazione di nuovi volumi (anche tecnici) e non si tratti di opere di rilevanza tale da stravolgere o modificare in modo irreversibile elementi o parti dell'organismo edilizio;

opere esterne

- pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi senza mutamento dei colori e dei caratteri degli strati di finitura esistenti, ripresa parziale dei rivestimenti e degli intonaci esistenti senza mutazione dei caratteri tecnologici esistenti, anche dal punto di vista fisico e chimico;
- pulitura, tinteggiatura, riparazione degli infissi e dei serramenti senza modificazione dei materiali e del disegno degli stessi;
- riparazione dei soli manti di copertura dei tetti senza modificazione dei materiali esistenti e delle soluzioni tecnologiche esistenti;
- riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali esistenti senza modificarne posizione, caratteri tecnologici e formali;

- tinteggiatura o riparazione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali, della posizione, della forma e delle dimensioni;
- riparazione delle pavimentazioni senza modifiche dei materiali, delle forme e disegno e delle modalità di posa.

B - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti - anche strutturali - fatiscenti o allo stato di collasso, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per risanare la struttura dal punto di vista sanitario e, pertanto, anche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici esistenti, a condizione che non alterino i volumi, non comportino modifiche alle destinazioni d'uso e non compromettano le superfici dei singoli fabbricati. Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Sono interventi di manutenzione straordinaria, ai fini delle presenti norme, le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri e colori diversi da quelli esistenti:

- rifacimento degli infissi esterni;
- rifacimento della sistemazione esterna;
- rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni o esterni;
- rifacimento del manto di copertura

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sotto elencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- rifacimento o installazione di materiali d'isolamento;
- rivestimento o installazione di impianti di riscaldamento e raffreddamento;
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- rifacimento d'impianti igienico-sanitari;

Sono inoltre considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- installazione di impianti igienico sanitari ricavati nell'ambito dei volumi dei fabbricati dell'Unità Edilizia;
- realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- costruzione di vespai e scannafossi.

C - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Costituiscono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli volti a conservare i caratteri tecnologici e quelli storici dell'organismo edilizio, mediante un insieme di opere che, nel rispetto del sistema strutturale, distributivo, tecnologico e morfologico dell'organismo edilizio stesso, ne consentano l'uso e, ancor prima, ne determinino la destinazione d'uso compatibile.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi fondamentali dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo stesso.

È inoltre consentito, quando è ammessa la variazione della destinazione d'uso, la ridistribuzione funzionale e l'inserimento di nuovi organismi costruttivi (scale, soppalchi, tavolati ecc.) richiesti dalle esigenze del nuovo uso.

Non sono ammesse le opere di sostituzione degli elementi strutturali (muri, portali e solai).

In particolare gli interventi di restauro previsti per i fabbricati di rilevante valore storico-artistico o documentario devono rispettare, oltre agli elementi strutturali, anche quelli formali ed ornamentali e devono essere condotti secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro con l'assistenza, quando necessaria, della Soprintendenza, con il progetto e sotto la direzione di un tecnico abilitato.

D - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere. Tali interventi possono comportare il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nel rispetto delle caratteristiche volumetriche dell'opera. Essi debbono comunque rispettare i limiti sanciti dalle presenti norme e non possono interessare edifici e manufatti a qualunque titolo vincolati in forza delle leggi nazionali vigenti in materia di protezione e tutela del patrimonio storico-artistico, monumentale o ambientale.

Le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

- R.1 - Opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna dei singoli fabbricati, senza alterazione dei volumi e delle superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.
- R.2 - Opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna dei singoli fabbricati ed il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti sugli elementi verticali strutturali, per la costruzione di servizi igienici e spazi a destinazione residenziale in ampliamento alla volumetria residenziale esistente con l'occupazione di volumi destinati ad altri usi (annessi agricoli ecc.).
- R.3 - Opere che comportino la ristrutturazione edilizia e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio. Qualora risultasse dal contenuto della scheda della Unità Edilizia o dalla perizia statica di un Tecnico abilitato, verificata dall'Ufficio Tecnico Comunale, l'irrecuperabilità o la sopraggiunta irrecuperabilità di porzioni di strutture verticali. queste, per le parti interessate, potranno essere sostituite.
- R.4 - Opere che comportino la riorganizzazione funzionale e l'adeguamento igienico-sanitario, oltre che con modifiche della struttura interna, anche di parti esterne dell'edificio, con demolizioni, ricostruzioni e modifiche alla sagoma planovolumetrica, senza incremento di volume.

E - AMPLIAMENTO

Ha per scopo la riforma organica dei fabbricati e delle Unità Edilizie e si attua con aumento della superficie utile e/o della volumetria, anche attraverso demolizioni parziali.

Le opere di ampliamento possono attuarsi attraverso l'incremento planimetrico sul lotto o con l'incremento in altezza dei fabbricati esistenti. Esse dovranno comunque rispettare i massimi ingombri planovolumetrici di progetto e le vigenti norme in materia di distanze.

F - DEMOLIZIONE

Costituiscono interventi di demolizione, quelli che si realizzano attraverso il disfacimento sia parziale che totale dei fabbricati interessati ed hanno per scopo la soppressione di un volume esistente per dar luogo ad un diverso assetto edilizio e/o urbanistico.

Sono previsti due casi:

- il primo si riferisce alle demolizioni previste nel P.P.A. per il miglioramento della fruibilità urbanistica del centro storico (allineamenti, creazione di spazi pubblici, ecc.);
- il secondo si riferisce alle demolizioni di superfetazioni all'interno delle Unità Edilizie (baracche, costruzioni provvisorie e/o malsane, incrementi volumetrici di intasamento non consoni alla tipologia edilizia ecc.), vincolanti per il rilascio della concessione edilizia.

G - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Costituiscono interventi di demolizione e ricostruzione, quelli rivolti ai fabbricati di recente costruzione non

compatibili con le tipologie del centro storico o a fabbricati particolarmente degradati, in condizioni statiche irrecuperabili, ovvero per i quali gli interventi di risanamento o ristrutturazione si rivelino impraticabili.

Consiste nella demolizione dei manufatti e nella successiva edificazione, che dovrà rispondere ai requisiti di corretto inserimento nel tessuto circostante, per modello tipologico, uso dei materiali e scelte architettoniche. Le nuove costruzioni, inoltre, dovranno mantenere gli allineamenti plano-altimetrici con i fabbricati delle U.E. confinanti.

Per la dotazione volumetrica massima da attribuire alla nuova costruzione si farà riferimento alla cubatura dell'edificio preesistente, conservando questa, se è superiore all'indice fondiario medio attribuito al comparto, o adeguandola all'indice fondiario medio attribuito al comparto, in caso contrario.

H - NUOVA COSTRUZIONE

Costituiscono interventi di nuova costruzione quelli che interessano aree urbane libere, sottoutilizzate, o derivanti da frazionamenti di Unità Edilizie previsti nel Piano.

La dislocazione della nuova costruzione dovrà, in linea generale, essere in accordo con le indicazioni del planovolumetrico di progetto. Tuttavia, qualora se ne ravvisi la necessità, potrà proporsi una diversa dislocazione, motivandola adeguatamente, purché siano fatti salvi il corretto inserimento nel contorno ed i caratteri tipologici prevalenti nel Comparto. Sarà facoltà dell'Ufficio Tecnico Comunale, coadiuvato dalla Commissione Edilizia, giudicare la congruità della proposta, accettarla, chiedere eventuali modifiche o integrazioni.

Le nuove costruzioni dovranno rispondere ai requisiti di corretto inserimento nel tessuto circostante, per uso di materiali e scelte architettoniche. La dotazione volumetrica massima coinciderà con l'indice fondiario medio attribuito al comparto di appartenenza dell'Unità Edilizia.

Art. 6 – OPERAZIONI D'INTERVENTO

1 - Demolizione delle superfetazioni

Questo tipo d'intervento mira al ripristino della parte di manufatto o Unità Edilizia, per ricondurlo a forme coerenti con il linguaggio originario, attraverso l'eliminazione di tutte le aggiunte successive che hanno alterato la peculiarità tipologica e stilistica e/o ne hanno variato il volume in modo non coerente con il modello tipologico di appartenenza.

2 - Demolizione od asportazione

Si applica agli elementi o agli organismi costruttivi la cui funzione statica o d'uso sia irrilevante.

3 – Consolidamento

Intervento mirato al rafforzamento degli elementi costruttivi, in particolare strutturali, deteriorati o lesionati. Deve essere eseguito secondo le regole dell'arte e deve essere compatibile, soprattutto per i fabbricati di rilevanza architettonica, con i materiali e le tecnologie costruttive originarie.

4 – Riparazione

Consiste nel ripristino di elementi, impianti e finiture deteriorati, lesionati o non più funzionali. Deve essere eseguita secondo le regole dell'arte costruttiva.

5 - Sostituzione parziale e totale (rifacimenti)

Consiste nella asportazione di parti o interi elementi non riparabili o consolidabili, e nella successiva installazione dei corrispondenti rifacimenti.

6 - Installazione o applicazione

Consiste nella formazione di nuovi elementi od organismi costruttivi all'interno di fabbricati esistenti. Ha per scopo il miglioramento delle caratteristiche d'uso delle unità funzionali.

7 - Adeguamento dell'altezza dei vani

È una operazione ammessa nella classe d'intervento "D" e seguenti, ed ha per scopo il miglioramento delle caratteristiche d'uso delle unità funzionali, sotto il profilo igienico sanitario. Negli edifici in cui sono ammessi gli interventi fino alla classe "D", l'adeguamento delle altezze di piano per motivi igienico - funzionali è previsto mediante lo spostamento dei solai, purché non si modifichi la posizione delle finestre e sia garantita una distanza tra pavimento e davanzale compresa tra 0,70 e 1,10 metri. Se è richiesto anche l'innalzamento della copertura, dovrà garantirsi il ripristino di eventuali fascioni e cornicioni esistenti, previo rilievo e documentazione fotografica. È altresì obbligatoria l'omogeneizzazione, al resto del fabbricato, delle parti di nuova realizzazione. Sono esclusi da questa operazione gli edifici di valore artistico o storico - documentario e gli edifici tipologicamente conclusi.

8 - Modifica di forma e/o di dimensione (ridistribuzione)

Hanno per scopo l'adeguamento dell'organismo funzionale alle nuove esigenze abitative e tendono alla riorganizzazione dell'Unità Edilizia nei casi di superfetazione distributiva e nei casi di errata utilizzazione dei tipi edilizi in seguito a suddivisione della proprietà.

9 - Rifusioni e Accorpamenti

Hanno per scopo l'adeguamento dell'organizzazione funzionale e dimensionale, dei lotti e degli edifici, alle nuove esigenze abitative.

- Le rifusioni si attuano su elementi seriali dello stesso tipo, provenienti da frazionamenti non consoni, per dare luogo a elementi più funzionali e dimensionalmente coerenti.
- Gli accorpamenti consistono nell'incremento di una Unità Edilizia mediante l'accorpamento di una o più Unità Edilizie confinanti.

Gli accorpamenti possono derivare dall'iniziativa spontanea dei proprietari, o essere consigliati dal Piano qualora una delle U.E. interessate risulti non sufficientemente fruibile. Nel caso di richiesta di autorizzazione all'edificazione, i proprietari delle U.E. derivanti da accorpamenti non previsti nel Piano, dovranno presentare una proposta di utilizzo dei lotti che rispetti le caratteristiche tipologiche prevalenti del comparto e s'inserisca in modo coerente nel tessuto edilizio circostante. Sarà facoltà dell'Ufficio Tecnico Comunale, coadiuvato dalla Commissione Edilizia, giudicare la congruità della proposta, accettarla, chiedere eventuali modifiche o integrazioni. È stabilita comunque la non obbligatorietà di rifusioni e accorpamenti, ma la possibilità di loro attuazione solo in presenza di accordo tra le parti.

10 - Frazionamento di Unità Edilizie

Ha per scopo la suddivisione in due o più parti di quelle Unità Edilizie che, per dimensioni e caratteristiche planimetriche, sono suscettibili di generare altre Unità Edilizie di normale fruibilità. La suddivisione dovrà attuarsi secondo le indicazioni del planovolumetrico di progetto, previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico.

Art. 7 – MODO DI ESEGUIRE LE OPERAZIONI D'INTERVENTO

Le modalità di esecuzione degli interventi si applicano a tutte le classi d'intervento. In particolare:

Strutture orizzontali e verticali

Si rimanda alle indicazioni contenute nelle classi e nelle operazioni d'intervento.

Locali interrati e seminterrati

Per locali interrati si intendono gli ambienti completamente interrati su tutti i lati. Essi sono ammessi per un solo livello al di sotto del piano di campagna esistente e possono essere areati con delle bocche di lupo. Per essi non è ovviamente ammessa la destinazione d'uso residenziale.

Per locali seminterrati si intendono gli ambienti parzialmente entro terra o con almeno un fronte fuori terra. I locali seminterrati sono ammessi per un solo livello al di sotto del piano di campagna esistente e solo quando la parte al di

sopra del piano di campagna derivi dalla differenza di quota dei due fronti opposti della costruzione. Quando possibile, si suggerisce di realizzare anche gli ambienti seminterrati con rapporto diretto con la corte. Poiché le tipologie edilizie ammesse dal presente Piano per le ricostruzioni e per le nuove costruzioni prevedono sempre un rapporto diretto con la corte o con la strada, non sono ammessi locali seminterrati che realizzano su tutti e due i fronti altezze superiori ai tre gradini con il limite di cm 60.

Non è consentito in genere realizzare all'interno delle corti delle rampe di accesso carraio per i locali interrati e seminterrati. In situazioni particolari queste potranno anche essere ammesse purché con pendenza minore del 10 %.

Altezza dei vani

Fatte salve le indicazioni contenute nel punto 7 delle operazioni d'intervento si prescrive:

- l'altezza minima netta dei vani non deve essere inferiore a metri 2,70.
- i locali destinati ad uso agricolo e gli annessi devono di norma avere altezza tale da uniformarsi alle costruzioni simili esistenti e non devono in tutti i casi avere altezza inferiore a metri 2,40.
- per gli interventi della classi "E", "G" e "H", i servizi igienici potranno essere inseriti in ambienti la cui altezza media non dovrà essere inferiore a mt. 2,40.

Inserimento di servizi igienici e tecnologici

Nell'inserimento di servizi tecnologici (impianti idrici, di riscaldamento e simili) dovrà porsi particolare cura nell'esecuzione, qualora gli stessi debbano essere installati in prossimità di elementi di pregio, soprattutto litici, sia interni che esterni (archi di loggiato, architravi lavorati e simili). In nessun caso sarà ammessa la demolizione di elementi litici per l'installazione di impianti tecnologici o loro parti.

Loggiati

Essendo questo elemento caratterizzante la tipologia edilizia della "casa a corte", è importante porre particolare attenzione nell'intervento specifico. In particolare si prescrive che:

- dovranno preferibilmente restare aperti; le eventuali chiusure in muratura dovranno essere demolite per ripristinare la funzione aeroilluminante dei vani posteriori.
- è ammessa la loro chiusura solo con serramenti rimovibili di tipo semplice, che non ne alterino l'aspetto formale. È consentito l'uso del legno (naturale o verniciato), di profilati in acciaio o in alluminio anodizzato (purché laccato o elettrocolorato), nei colori ammessi. È tassativamente escluso l'uso di alluminio anodizzato nei colori bronzo, argento e bianco.

I loggiati di nuova costruzione dovranno preferibilmente essere realizzati con archi a tutto sesto, archi a tre centri o a sesto ribassato.

Aperture

Le aperture dovranno essere posizionate nei manufatti edilizi così da permettere un'adeguata luminosità, aerazione e rispettare l'eventuale simmetria. In particolare:

- per le finestre il rapporto fra lato verticale e lato orizzontale deve essere compreso tra $3/2$ e $4/5$ con dimensione massima del lato orizzontale di circa m 1,20 e del lato verticale di circa m 1,50. Non sono ammesse le finestre affiancate o a nastro, a tal fine la spaziatura tra le finestre deve essere pari ad almeno 1,5 volte l'altezza delle stesse. Per le finestre di sottotetti, vani scala e ambienti di servizio è ammessa la forma quadrata, circolare, semicircolare o ellittica. Per i seminterrati è ammessa la forma quadrata o rettangolare, preferibilmente archivoltata, con dimensione massima del lato orizzontale di m 0,80.
- Il davanzale delle finestre dovrà essere in pietra, preferibilmente locale, con superficie scabra (bocciardata, sabbata o segata al naturale). In ogni caso non dovrà essere lucida. La sporgenza non potrà superare la misura del suo spessore.
- Gli spigoli esterni delle finestre dovranno essere in genere realizzati con intonaco liscio. Sono ammesse le cornici realizzate con conci o monoliti di pietra a vista, con cemento o con intonaco riportato, eseguite

- rispettando sagome ed elementi decorativi tipici.
- Gli infissi dovranno essere preferibilmente a una o due ante. È consentito l'uso del legno (naturale o verniciato), dei profilati in acciaio (tipo SistemAcciaio SECCO), in alluminio anodizzato (purché laccato o elettrocolorato) ed in PVC nei colori ammessi. È tassativamente escluso l'uso del lamierino di acciaio, dell'alluminio anodizzato nei colori bronzo, argento e bianco e del PVC serigrafato con effetto "legno naturale". È altresì escluso l'uso di infissi del tipo "monoblocco". Le vernici dovranno essere di tipo opaco o satinato, con esclusione del tipo lucido. La partizione dei vetri sarà uniformata alla semplicità ed alla riproposizione di schemi tipici desumibili dal costruito, con esclusione del tipo "inglese".
 - L'oscuramento sarà realizzato preferibilmente con scurini interni od in alternativa con persiane, eseguite nei materiali e colori previsti per gli infissi. È escluso l'uso di serrande, avvolgibili e portelloni in ferro.
 - Al piano terra, per le parti prospettanti su spazi pubblici, non sono ammessi serramenti apribili verso l'esterno. È consentito l'installazione di persiane scorrevoli entro lo spessore della muratura.
 - Non è consentita la realizzazione di doppi infissi, comunque posizionati rispetto al filo esterno della facciata.
 - Per le porte esterne il rapporto tra lato verticale e lato orizzontale deve avvicinarsi a 2,5/1,0 con dimensione massima orizzontale di circa metri 1,3. La loro realizzazione deve essere improntata alla massima semplicità. Per le caratteristiche tecnologiche, materiali e colori valgono le disposizioni previste per le finestre.
 - I portali esistenti, d'ingresso alla corte o ai passi carrai, devono essere salvaguardati e recuperati, quale testimonianza documentale di valore storico ambientale. Per essi vige il vincolo della conservazione.
 - I portali di nuova realizzazione dovranno uniformarsi alle caratteristiche dimensionali e formali di quelli esistenti. È ammesso l'uso dell'arco a tutto sesto, dell'arco a tre centri e dell'arco ribassato. Sebbene siano presenti alcuni esempi di architravi in legno, è sconsigliato l'uso del sistema architravato. I portoni d'ingresso dovranno essere costruiti in legno o in ferro, con forme semplici e caratteri stilistici tipici, ciechi ed a tutta altezza, con due ante mobili ad apertura manuale ed anta pedonale. I portoni ed i cancelli in ferro saranno verniciati in colore opaco tipo ferro battuto. Non è ammessa l'apertura dei cancelli e dei portali verso l'esterno.
 - Aperture di vetrine di negozi ed autorimesse su fronte strada - dovranno avere caratteristiche dimensionali simili a quelle dei portali esistenti ed in ogni caso una larghezza non superiore a metri 3,00 ed un'altezza non superiore a metri 3,40 nel punto di massima dimensione se eseguito con arco a tutto sesto. Gli infissi dovranno essere dotati di saracinesche a giorno (con anelli metallici) con scorrimento verticale, obbligatoriamente verniciate con colori coprenti nei toni previsti.
 - Balconi - la costruzione su spazi pubblici è consentita solo se collocati ad una altezza dal piano stradale non inferiore a metri 4,00. Dovranno essere unici per ogni apertura ed avere dimensioni in lunghezza non superiori a metri 1,60 e profondità non superiore a metri 0,50. I parapetti dovranno essere realizzati esclusivamente in ferro lavorato o in ghisa nei motivi e colori ricorrenti. Il piano di calpestio dovrà essere realizzato con una lastra monolitica di pietra sostenuta da supporti in ferro lavorato, ghisa, elementi lapidei e prefabbricati cementizi decorati secondo i tipi ricorrenti. Per quanto riguarda tipo e finitura della pietra si rimanda alle norme per soglie e davanzali.

Coperture dei fabbricati

I fabbricati delle Unità Edilizie dovranno essere coperti con strutture a falda inclinata. Non è assolutamente ammessa la copertura piana o a terrazza dell'intero edificio. La pendenza delle falde dovrà essere compresa tra il 25% ed il 35% (Fig.1). Le falde dei tetti dovranno essere impostate su un'unica linea di gronda, con linea di colmo ad andamento continuo, senza formazione di cartelle (Fig.2). Non è ammessa la sporgenza del solaio sui fronti laterali (Fig.3). I fabbricati residenziali dovranno, di norma, avere copertura a doppio spiovente. È ammessa la copertura a unico spiovente nei corpi di fabbrica secondari, con altezza inferiore rispetto al corpo principale. Negli edifici ad angolo o di testata è ammessa la soluzione a padiglione (Fig.4).



Fig. 1 – Copertura a doppia falda

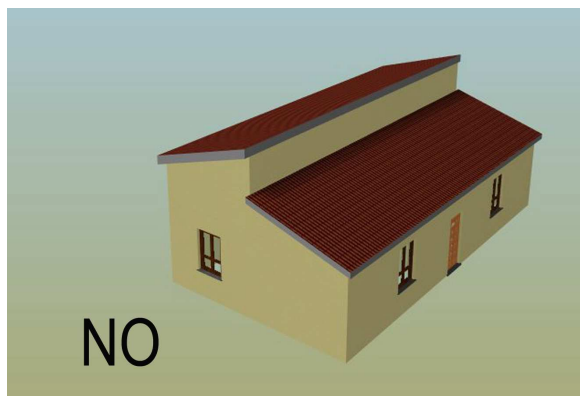


Fig. 2 – Copertura a cartella



Fig. 3 – Copertura con sporgenze laterali



Fig. 4 – Copertura a padiglione

Gli annessi prospicienti le strade possono avere copertura ad uno o due spioventi. Lo spiovente unico è ammesso per larghezze del corpo di fabbrica inferiori a 4.00 metri. La doppia falda è richiesta per le dimensioni uguali o maggiori a 4.00 metri. Gli annessi addossati ai confini potranno avere copertura ad un solo spiovente, con pendenza verso l'interno della corte, anche se è consigliata, quando possibile, la formazione di un canale interno per lo smaltimento delle acque, al fine di limitare l'altezza della copertura.

Le tettoie dei portali coperti d'ingresso alle corti potranno essere realizzate, a seconda dell'effetto formale da perseguire, ad uno spiovente con pendenza verso l'interno della corte o a due spioventi.

Sulle falde di copertura non è consentita la costruzione di abbaini. L'aerazione, l'illuminazione di sottotetti e mansarde e l'uscita sui tetti potrà essere realizzata con lucernai complanari alle falde di copertura. Le sporgenze del tetto dal filo esterno della costruzione non potranno mai essere superiori a 40 cm.

Manto di copertura

Negli interventi di restauro conservativo, ristrutturazione e manutenzione straordinaria, cioè negli interventi interessanti gli edifici di particolare pregio, potranno essere utilizzati esclusivamente coppi tipo sardo, preferibilmente di recupero; è inoltre ammesso l'uso di tegole tipo "marsigliese" negli edifici che prevedevano originariamente l'uso di questo materiale.

È vietato l'uso di lastre in cemento amianto, fibrocemento, vetroresina, plastica, lamiera ondulata o grecata, pannelli multistrato, tegole canadesi, e dei materiali comunque in contrasto con lo spirito delle presenti norme.

I canali di gronda ed i pluviali potranno essere in rame o in alluminio elettrolitico scuro. Non è consentito l'uso di gronde e pluviali in materiale plastico o alluminio ramato.

I pluviali dovranno avere esclusivamente sezione circolare. Negli spazi esterni o sulle strade è consigliato l'uso di terminali in ghisa.

Conduttus (ambitus)

Le fasce di servitù per la raccolta e lo scolo delle acque meteoriche esistenti nei confini delle Unità Edilizie devono essere conservate.

Scale esterne

Le scale esterne per il collegamento dei diversi livelli di piano non sono in genere ammesse, soprattutto quando si configurano come una struttura a se stante che si eleva dal piano di campagna. Si prescrive pertanto l'inserimento all'interno dei corpi di fabbrica o almeno entro un involucro murario aperto. Casi particolari, in cui risulta di difficile applicazione la norma suddetta, potranno essere esaminati a cura dell'Ufficio tecnico comunale e della Commissione edilizia.

Terrazze

Le terrazze non sono un elemento edilizio ricorrente nelle tipologie riscontrate nel centro storico, per cui quando si configurano come coperture di interi corpi di fabbrica non sono ammesse. Potranno essere ammesse solo nel caso di superfici contenute nel limite massimo di 20 mq se opportunamente schermate da falde di copertura.

Paramenti

Si suggerisce l'esecuzione di intonaci tradizionali realizzati con un primo strato (arriccio), composto da calce idraulica naturale e sabbia, ed un secondo strato, composto da calce aerea e sabbia fine, completato con tinteggiatura a calce. Nel caso di rifacimenti o ripristini si consiglia l'esecuzione di intonaci simili a quelli rimossi. È comunque ammesso – benché sconsigliato - l'utilizzo di intonaci a base cementizia. Le tinteggiature dovranno essere eseguite con pitture date a pennello e con materiali traspiranti. È altresì permesso l'utilizzo di rivestimenti con intonaci colorati in pasta tipo "Terranova", a effetto spruzzato o frattazzato.

Non è ammesso l'utilizzo di rivestimenti plastici di qualunque tipo, ed il rivestimento in piastrelle. È consentito l'utilizzo del mattone pieno, tipo antidato, limitatamente alla formazione di archivolte, spallette, lesene o elementi decorativi in genere.

Le eventuali zoccolature delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici possono essere realizzate in pietra naturale purché con superficie scabra e disegno semplice. Gli eventuali cornicioni, cornici e marcapiani dovranno essere realizzati con conci, monoliti in pietra a vista, cemento o intonaco riportato, rispettando sagome ed elementi decorativi tipici.

Gli eventuali paramenti in pietra presenti devono essere conservati.

Colori

Il colore scelto per le finiture di facciata dovrà uniformarsi alle tonalità normalmente impiegate negli edifici storici. Nel caso di edifici di particolare pregio, e comunque in tutti casi ritenuti opportuni, l'Ufficio Tecnico Comunale e la Commissione Edilizia potranno richiedere disegni di dettaglio a colori delle sistemazioni di facciata e/o campionature di colore. Per una indicazione generale delle tonalità consentite si rimanda all'allegata "Cartella dei Colori". In ogni caso si dovrà perseguire il miglior inserimento nel contesto, evitando di mettere in risalto l'edificio rispetto a quelli circostanti.

Pavimenti

Per le pavimentazioni interne si prescrive la conservazione ed il recupero di quelle di particolare pregio o di valore documentario. Per le pavimentazioni esterne si suggerisce il ripristino o la nuova realizzazione nei modi tradizionali. Non è consentita la pavimentazione esterna in elementi autobloccanti in cemento.

Recinzioni

I divisori di proprietà devono essere costituiti da murature, possibilmente del tipo tradizionale in pietra a faccia vista o in blocchi intonacati, con sovrastante copertina, di altezza indicativa di 2,00 metri. Non sono ammessi nelle recinzioni elementi decorativi avulsi dal contesto quali statuette, vasi, fioriere, colonnine in gesso, elementi grigliati in cemento prefabbricato o in acciaio.

Linee aeree, telefoniche ed elettriche

È consigliato l'interramento dei cavi. Nei casi in cui ciò non sia possibile le linee aeree, di qualsiasi specie, ed i relativi sostegni, devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica, in modo da non deturpare le facciate degli edifici e l'ambiente urbano.

Impianti tecnologici

È vietato sistemare serbatoi d'acqua, unità esterne di impianti di condizionamento o simili su tetti, balconi e terrazzi, in modo particolare nelle zone visibili dalla pubblica via. Sono consigliati adeguati impianti autoclave, serbatoi interrati e impianti con unità esterna integrata.

Le canne fumarie ed i comignoli dovranno avere caratteristiche dimensionali ed estetico formali tradizionali. Non è ammesso l'uso di canne fumarie in acciaio inox a vista, di elementi prefabbricati terminali, tiracimini in metallo a rotazione naturale e simili. È ammesso l'uso delle canne fumarie e dei comignoli in rame.

È consigliata la installazione di antenne (tradizionali o a parabola) di tipo centralizzato, in modo da limitare l'impatto visivo.

Vetrine dei negozi ed insegne

Le vetrine e le insegne dei negozi dovranno essere di disegno semplice e di carattere sobrio.

Art. 8 – PRESCRIZIONI

Nelle schede delle Unità Edilizie sono contenute prescrizioni che assumono carattere vincolistico, e vengono descritte nelle Concessioni Edilizie rilasciate dall'ufficio Tecnico Comunale.

Le prescrizioni sono:

A) MANTENIMENTO DELLE FACCIATE

B) - ADEGUAMENTO FORMALE DELLE FACCIATE :

1. Adeguamento dimensionale delle aperture
2. Sostituzione infissi in alluminio con i tipi previsti
3. Eliminazione di terrazze e/o balconi e di scale esterne e adeguamento ai tipi previsti
4. Rifacimento d'intonaci e/o tinteggiature con i tipi previsti

C) - ADEGUAMENTO FORMALE DELLE COPERTURE

1. Adeguamento della copertura piana o a terrazza con strutture a falda inclinata
2. Sostituzione manto di copertura in lastre di cemento amianto, fibrocemento, di lamiera di ferro e vetroresina con i tipi previsti

D) - ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI (corpi interni alle corti, come baracche, costruzioni provvisorie e/o malsane).

E) - ADEGUAMENTO FORMALE DELLE RECINZIONI

1. Sostituzione di recinzioni e adeguamento ai tipi previsti
2. Sostituzione di Cancelli d'ingresso alla corte e adeguamento ai tipi previsti

Art. 9 – MODALITÀ D'INTERVENTO SU EDIFICI MONUMENTALI

Sugli edifici monumentali possono essere effettuati solo interventi ammessi dalla Soprintendenza.

Art. 10 – VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO

La modificazioni di destinazione d'uso di una unità immobiliare o di un fabbricato è consentita solo per le destinazioni ammesse dalle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale e dal Regolamento edilizio.

La modificazioni in assenza d'intervento è soggetta ad autorizzazione del sindaco ai fini degli adeguamenti previsti dalla legge n.10/77. In tutti gli altri casi deve essere richiesta contestualmente alla domanda di autorizzazione o di concessione edilizia.

Art. 11 – INDICI EDILIZI

L'area del presente Piano è stata suddivisa in comparti, ai fini della determinazione dell'indice fondiario medio esistente. Dai rilievi e dai calcoli effettuati si sono desunti i seguenti indici medi:

Comparto "1" - indice fondiario di 2,37 mc/mq

Comparto "2" - indice fondiario di 3,14 mc/mq

Comparto "3" - indice fondiario di 3,31 mc/mq

Comparto "4" - indice fondiario di 2,42 mc/mq

Comparto "5" - indice fondiario di 2,49 mc/mq

Comparto "6" - indice fondiario di 2,26 mc/mq

Comparto "7" - indice fondiario di 2,39 mc/mq

Ai fini del calcolo dei volumi massimi consentiti si prescrive:

- quando i volumi rilevati relativi ad una U.E. sono superiori all'indice medio del comparto di appartenenza, il volume massimo di progetto sarà quello dello stato attuale.
- quando il volume dello stato attuale è inferiore all'indice medio di zona, il volume massimo di progetto è quello derivante dall'indice fondiario.

In casi particolari, che dovranno con opportuna motivazione essere sottoposti alla valutazione e approvazione della Commissione edilizia e dell'Ufficio tecnico comunali, gli indici fondiari potranno essere superati nel rispetto della sagoma planovolumetrica definita negli elaborati di progetto, ai fini della omogeneizzazione dei profili viari.

TITOLO III – MODALITÀ DI ATTUAZIONE E NORME DI PROCEDURA

Art. 12 – MODALITÀ PROCEDURALI

Tutti gli interventi consentiti o prescritti dal P.P.A. si eseguono con riferimento alla normativa vigente.

CLASSE DI INTERVENTO	Titolo Abilitativo
MANUTENZIONE ORDINARIA	Comunicazione Opere interne (art 15 L.R. 23/85)
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	DIA- Autorizzazione (art 13 L.R.23/85 e L.R. 5/2003)
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	DIA- Autorizzazione (art 13 L.R.23/85 e L.R. 5/2003)
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	DIA- Autorizzazione o Concessione a seconda del singolo caso
AMPLIAMENTO	Concessione Edilizia
DEMOLIZIONE	DIA-Autorizzazione (se non vincolata), Concessione (se vincolata)
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	Concessione Edilizia
NUOVA COSTRUZIONE	Concessione Edilizia

In particolare per quanto concerne gli interventi di ristrutturazione edilizia , ampliamento, ricostruzione e nuova costruzione dovrà essere presentata la seguente documentazione:

- Domanda di concessione con documentazione allegata: stralcio del PUC, Piano Particolareggiato di Attuazione con localizzazione dell'intervento, planimetria catastale, planimetrie orientate 1:200 o 1:500 con le distanze dai confini e le distanze da altri fabbricati, progetto quotato.
- Documentazione attestante la proprietà o autorizzazione da parte dell'aveute diritto
- Disegni vistati e approvati da eventuali organismi sovracomunali, quando l'edificio sia soggetto ad autorizzazioni speciali:
 - A) Parere Ufficio Tutela del Paesaggio
 - B) Parere Ufficio Vigili del Fuoco
 - C) Parere Soprintendenza Archeologica
 - D) Parere Soprintendenza Ai Beni A.A.A.S.
 - E) Parere ASL
- Modello ISTAT debitamente compilato e sottoscritto
- Relazione geologica e/o geotecnica
- Relazione e progetto riguardante le norme sul risparmio energetico (legge 10/91)
- Relazione contenente i mq di superficie e i mc di volume edificabile , s.u.r. e s.u.n.r.; le principali caratteristiche costruttive ed i materiali da impiegare nella costruzione e la descrizione degli impianti e servizi previsti per la costruzione
- Documentazione fotografica

Nelle piante devono essere indicate le dimensioni e le destinazioni dei singoli ambienti con il calcolo della superficie utile abitabile Su e della superficie non residenziale Snr; le altezze nei prospetti devono risultare dalla linea di gronda, dal piano stradale o dal livello del terreno o sistemato.

Art. 13 – CESSIONE PER CREAZIONE AREE PUBBLICHE - DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ

È prevista la acquisizione di aree private per la creazione di parcheggi. In tali aree non sono ammessi interventi di nessun tipo di iniziativa privata. Con l'adozione della presente normativa si dichiara per tali aree la pubblica utilità. Sarà facoltà del Comune acquisire tali aree, ancora prima degli interventi privati, al fine di sistemare la rete viaria e le infrastrutture di servizio, ai sensi della legge n.865/71 e successive modificazioni.

Art. 14 – CESSIONE E SCAMBI DI AREE TRA PRIVATI

Nelle indicazioni di Piano, contenute nelle schede delle Unità Edilizie, sono consigliate cessioni, acquisizioni o scambio di aree fra privati. In questi casi è opportuno che la conformazione dei nuovi lotti avvenga contestualmente al primo intervento edilizio richiesto da una delle proprietà. Si ribadisce comunque la non obbligatorietà di rifusioni o accorpamenti, ma la possibilità di loro attuazione solo in presenza di accordo tra le parti.

Art. 15 – NORME FINALI

La presente normativa integra quella contenuta nelle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale e del Regolamento Edilizio e sostituisce la normativa del precedente P.P.A.

Per quanto non contemplato si fa riferimento alla legislazione vigente in materia, alle norme di attuazione del P.U.C. ed al Regolamento edilizio Comunale.