

*Atto*

*Roberto Bordicchia*



**COMUNE DI PERATE**

**VARIANTE  
PIANO PARTICOLARE REGGIATO  
DEL CENTRO STORICO**

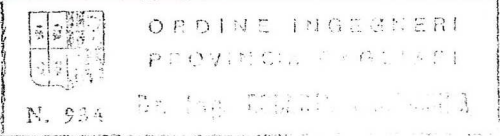
**NORME DI ATTUAZIONE**

*ALLEGATA ALLA DELIBERA C.C. N. 27 DEL 17.1.85.*

COMMITTENTE: AMMINISTRAZIONE COMUNALE . Scala

REDATTA DA:

*Roberto Bordicchia*



**ING. ROBERTO BORDICCHIA**

DIO TECNICO ING. ROBERTO BORDICCHIA VIA GUIDO CAVALCANTI 12 SCLARIGNA  
ICE FISCALE RED RET 43M07 A271X PARTITA I.V.A.00350 710927-TEL.54331

ART. 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO -

Il P.P. si attua in base alle presenti norme ed ai programmi esecutivi disposti dall'Amministrazione Comunale ai sensi della Legislazione vigente in materia.-

I programmi esecutivi possono essere attuati con:

- a) intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti che ne hanno il titolo in base alle leggi: Urbanistica, 167 del 18.4.1962, 865 del 21 Ottobre 1971 ( Con successivi aggiornamenti e integrazioni ), 10 del 28/1/1977;
- b) Intervento pubblico o privato attraverso il piano di recupero regolamentati dalla L.457 del 5/8/1978 titolo IV<sup>^</sup>  
- 2 -;
- c) intervento da parte dei cittadini attraverso soluzioni edilizie singole, consorzi volontari se estese a più unità immobiliari, comparti edificatori ai sensi della L.U.1150 del 17/8/1942, e delle norme di attuazione del P.d.F. vigente.

La concessione edilizia nel rispetto delle presenti norme, è regolamentata dalla Legge Urbanistica art.31 e della Legge 10 del 28/1/1977, anche per quanto concerne gli adempimenti per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, nonché per le concessioni delle superfici per uso pubblico, definite dal P.P. in base alle disposizioni del Decreto dell'Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica n°2266/U del 20/12/83.

ART. 2 - AREE COMPRESSE NEL P.P. -

Il P.P. comprende tutte le zone di S.Sperate classificate "A" ai sensi del decreto n° 2266/83 nonchè le zone ex "A" riclassificate B dall'attuale P.d.F..-

Le aree A sono state suddivise in quattro categorie A1, A2, A3, A4 a seconda delle caratteristiche urbanistiche dei lotti e degli edifici costruiti.-

L'individuazione delle diverse categorie è riportata nella tavola n°

Categoria A1 : Riguarda gli organismi costruttivi di particolare valore storico, artistico ed ambientale, con impianto distributivo ancora funzionale e con particolare influenza nella definizione dell'ambiente urbano al contorno, oltre agli edifici che siano soggetti a notifica d'ufficio ai sensi della Legge n° 1089 del 1/6/1939 e n° 1497 del 29/6/1939.-

Categoria A2 : Riguarda gli organismi di buon valore architettonico ( sia come caratteristiche costruttive che come impianto distributivo ed organizzazione degli spazi interni ed esterni) con incorporati elementi aventi valore di documento oppure anche interventi successivi, ma coerenti ed armonizzati con l'ambiente.-

Categoria A3 : Riguarda gli organismi di modesto valore architettonico con incorporati alcuni elementi esterni od interni aventi valore di documento o che influenzino in qualche modo l'arredo urbano esterno.-

Categoria A4 : Riguarda l'edificazione sovrapposta al vecchio impianto, caratterizzata da elementi architettonici in contrasto con l'ambiente, con l'impianto urbanistico al contorno e con i caratteri tipologici generali del contesto urbano della zona.-

### ART. 3 - INTERVENTI POSSIBILI -

#### a) Restauro

Per restauro si intende un insieme di opere edilizie volte alla conservazione e al recupero funzionale di un edificio di particolare rilevanza monumentale o ambientale nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, morfologiche, distributive e statiche originali.-

E' quindi obbligatorio:-

- Conservare le facciate con le aperture e gli elementi decorativi originali eliminandone le sovrastrutture di epoca recente che abbiano carattere di precarietà o di accidentalità.
- Conservare l'impianto distributivo originario, fatta salva la possibilità di una sua integrazione anche con moderne tecnologie ( montacarichi, ascensori, etc..) quando sia richiesta da esigenze di recupero funzionale dell'edificio e comunque non annulli o riduca il carattere di restauro dell'intervento.
- Conservare le altezze interpiano originali.-
- Conservare i materiali interni ed esterni procedendo al massimo recupero degli stessi durante l'intervento.-
- Conservare le strutture statiche originarie orizzontali e verticali ( tetti compresi ) reintegrando quelle fatiscenti con materiali e tecnologie non originali quando ciò sia possibile nel rispetto della loro morfologia.-

E' consentito l'adeguamento degli impianti tecnologici e igienico sanitario compatibilmente alle operazioni di conservazione sopra descritte.- L'abitabilità potrà essere concessa anche per locali aventi un'altezza media di ml.2.40

Dovranno essere eliminate le parti aggiunte e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse nè storico né ambientale o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.-

E' ammesso il cambio di destinazione di uso qualora questo sia compatibile con il carattere urbanistico oltre che storico e architettonico del complesso.-

In questo caso cade il beneficio della concessione gratuita di cui all'Art. 9 lett.b) della Legge 28/1/1977 n° 10.-

#### b) Risanamento conservativo

Per risanamento s'intende un insieme di opere edilizie volte all'adeguamento igienico e tecnologico e al consolidamento delle strutture statiche di un edificio.-

Fatto salvo l'obbligo della sostanziale conservazione dei caratteri tipologici, morfologici e delle strutture statiche, sono consentite:-

- la creazione dei servizi igienici ( W.C. bagni, cucine) nei singoli alloggi ( o uffici, laboratori, etc. ) ;
- la sostituzione e il potenziamento degli impianti (idrico, elettrico, termico );
- la demolizione e la ricostruzione dei solai interni limitatamente alla necessità di modifica delle suddivisioni interne e per la creazione dei servizi;
- sostituzione intonaci esterni e interni, infissi esterni ed interni, gronde etc..;
- sostituzione di componenti le strutture statiche limitatamente a quelle pericolanti o deteriorate ( solai conservando il numero dei piani, elementi portanti verticali e orizzon-

tali conservando le misure interasse in particolare per le travature dei tetti o falda conservando l'inclinazione originaria o adeguandola a quelle degli edifici adiacenti);

- sostituzione dei materiali (di copertura, di rivestimento etc..);

- la modifica dell'impianto distributivo.

Negli edifici sottoposti a risanamento dovrà essere richiesto nuovo certificato di abitabilità che potrà essere concessa di norma anche per locali aventi altezza media di ml.2.40.-

Parziali modifiche delle altezze interne dei locali saranno consentite ai fini del solo miglioramento statico, igienico e funzionale dell'abitazione.-

In particolare, è ammessa la traslazione superiore del tetto, effettuata nel rispetto delle inclinazioni originarie e contenuta nel limite massimo di mt.1.00, qualora l'altezza media del sottotetto praticabile sia inferiore a mt.2.40.-

In ogni caso non sarà possibile un incremento della superficie utile di calpestio.-

E' fatta eccezione per i soli servizi igienici se non esistenti o non sufficienti, qualora non realizzabili all'interno del fabbricato. In tal caso è possibile realizzarli per un'altezza minima di mt 2.40 e per una superficie massima di mq 6.00.- Il volume dovrà essere in armonia con la costruzione esistente.-

#### c) Ristrutturazione edilizia.

Per ristrutturazione si intende quel complesso di opere che comportano il rifacimento degli elementi costitutivi, sia strutturali che distributivi degli edifici, o di parte di essi, nella salvaguardia dei soli caratteri morfologici ( aperture, muri perimetrali) dell'involucro edilizio.-

La ristrutturazione è diretta ad effettuare interventi che riguardano il miglioramento dei servizi tecnologici, la modifica

del taglio degli alloggi e delle unità immobiliari, la variazione anche totale della destinazione d'uso del fabbricato, la trasformazione delle caratteristiche tipologiche delle abitazioni, tali da modificarne anche l'utenza.-

Non sono posti limiti all'intervento all'interno dell'inviluppo edilizio nel rispetto della volumetria esistente.-

Di norma sono consentiti, altresì, per il miglioramento igienico e funzionale dell'edificio, parziali abbattimenti e ricostruzioni, incrementi volumetrici non superiori al 15% della volumetria esistente e incrementi della superficie utile di calpestio non superiore al 10% dell'esistente, sempre che non venga superata la volumetria massima prevista per la zona.-

Agli effetti della ristrutturazione e ridestinazione edilizia sono considerati volumi esistenti quelli facenti parte dell'impianto originario dell'edificio compresi i porticati attualmente adibiti a funzione accessoria alla residenza purchè chiusi per almeno 60% del perimetro.

Sono esclusi dal computo : le superfetazioni di costruzione recenti nonchè box, rustici e magazzini esterni all'impianto di fabbrica, ed ogni volume costruito in precario o abusivo.-

d) Demolizione con ricostruzione.-

Nel caso di manufatti per il cui stato edilizio gli interventi di risanamento e di ristrutturazione si rivelino impraticabili nel corso dei lavori per la scarsa consistenza o il crollo delle strutture portanti, così come nel caso di volumi edilizi costruiti casualmente e senza un organico piano di utilizzazione dell'area, è consentito il totale abbattimento e ricostruzione dell'immobile.

Tali casi sono subordinati al parere preventivo della Commissione Edilizia circa la demolizione dell'edificio esistente, alla quale dovrà essere prodotta la relazione del tecnico comunale formulato in base a sopralluogo, circa la consistenza sta-

tica dell'edificio.

La nuova costruzione deve comunque rispondere nei materiali e nella morfologia ai requisiti di corretto inserimento nell'ambiente circostante.-

Nelle nuove costruzioni sarà possibile utilizzare la volumetria media della zona.-

L'intervento di demolizione con ricostruzione è a tutti gli effetti da considerarsi come oneroso.-

e) Demolizione senza ricostruzione

Per demolizione senza ricostruzione si intendono gli interventi volti ad abbattere le costruzioni in precari stati di conservazione e di utilizzo funzionale, la cui presenza costituisce ostacolo alla realizzazione delle previsioni di P.P. (ampliamento passaggio di strade, realizzazione di spazi verdi, etc) nonché i manufatti privi di qualsiasi destinazione che rappresentano pericolo per le precarie condizioni statiche.

In questa categoria d'interventi sono altresì comprese le costruzioni accessorie alla residenza costruite con un eccessivo rapporto di copertura nonché i volumi abusivi.-

Tali costruzioni non potranno essere risanate nè ricostruite una volta esaurita l'attività che vi si svolge.-

f) Interventi di manutenzione straordinaria

Per manutenzione straordinaria si intende quel complesso di lavori volti a mantenere efficienti nel tempo gli edifici. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione del Sindaco.

Possono essere considerati relativi alla manutenzione straordinaria quindi quelle opere edilizie relative a parte dell'edificio in stato di deterioramento quando siano attuate in tempi diversi e non configurino nel loro complesso interventi di restauro o risanamento o ristrutturazione.-



In particolare possono essere considerate opere di manutenzione straordinaria:

- quelle relative agli impianti (riparazioni, sostituzioni etc.);
- quelle relative agli elementi costruttivi degli edifici (riparazione di tetti anche mediante sostituzione dei loro materiali, rifacimento di intonaci, infissi, gronde etc.);
- le piccole opere e gli interventi di adeguamento igienico nei singoli alloggi, nei singoli uffici, nei singoli negozi, nelle singole unità produttive che si limitano alla demolizione e/o alla ricostruzione dei tavolati interni alla creazione dei servizi igienici, etc. che non comportano significativi mutamenti dell'edificio nel suo complesso.-

Potranno quindi essere negate autorizzazioni per piccole opere anche alle singole unità d'uso di uno stesso edificio quando nel loro insieme o unitamente a quelle per la manutenzione ordinaria configurino un intervento di restauro, risanamento o ristrutturazione dell'edificio stesso.-

Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione edilizia non è onerosa;

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria anche i rifacimenti parziali degli elementi sovrastrutturali (rivestimenti, coperture, gronde, elementi accessori, etc.) di edifici di epoca recente, contrastanti con i caratteri ambientali e morfologici del centro storico.-

Tali rifacimenti potranno essere imposti dall'Amministrazione alla proprietà, sentito il parere del competente Organo Regionale.

#### g) Interventi di manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria, non sono, ai sensi dell'art.9, lett.c, della Legge 28/1/1977 n°10 soggetti a concessione.-

Per manutenzione ordinaria si intende quel complesso di lavori di piccola entità e di ricorrente esecuzione necessari a

mantenere in buono stato di conservazione gli edifici e che non comportano mutamento alcuno delle caratteristiche originarie dell'immobile e non toccano in alcun modo le parti strutturali dell'edificio.-

Sulla base della normativa che precede si ritiene, in via esemplificativa che, singolarmente considerati, possano essere ricondotti al concetto di manutenzione ordinaria, risultando pertanto esclusi dal regime della concessione, interventi quali:

- 1) riparazioni e rifacimenti pavimentazioni interne;
- 2) riparazioni intonaci e tinteggiature interne, sostituzione e posa di rivestimenti interni;
- 3) riparazioni e sostituzioni infissi e serramenti interni;
- 4) riparazioni e sostituzioni di apparecchi sanitari;
- 5) riparazioni e sostituzioni di impianti idraulici, igienico-sanitari e relative tubazioni, di impianti elettrici, di riscaldamento e ventilazione, di fornitura gas nonchè delle canne fumarie e relative opere murarie;-
- 6) riparazioni e rifacimenti con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti dei manti e delle pavimentazioni delle coperture piane e delle pavimentazioni esterne dei cortili, cavedi, etc.;
- 7) riparazioni; recinzioni;
- 8) ricorse del manto di copertura e della piccola orditura del tetto;
- 9) riparazioni degli infissi esterni, grondaie, pluviali e simili;
- 10) riparazione dei terrazzi e dei balconi;
- 11) ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli originali con esclusione delle facciate instabili vincolati o interessati da vincolo ambientale per le quali ogni intervento è soggetto a richiesta di concessione;

12) sostituzione con materiali aventi le caratteristiche e colori di cui all'art.6, degli infissi esterni, grondaie, pluviali e simili.

L'effettuazione degli interventi di cui sopra benchè non richieda il rilascio di concessione dovrà tuttavia essere preventivamente segnalata dall'Amministrazione Comunale, con la sola eccezione delle opere all'interno di singole unità immobiliari e di modesti interventi di riparazione in ordine a parti limitate degli edifici che, si ritiene possano essere eseguite senza l'adempimento di alcuna formalità.-

La segnalazione da effettuarsi in triplice copia (una in bollo e due in carta semplice), dovrà essere firmata dal committente e dovrà contenere una relazione analitica delle opere che si intendono effettuare,- e da una planimetria in scala 1:1000 indicante l'ubicazione dello stabile.-

Resta fermo che l'insieme di più interventi di cui la sopraestesa elencazione, che configuri una riqualificazione dell'immobile, anche in relazione alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati, è soggetto alla richiesta della concessione edilizia.-

E' evidentemente fatta salva la possibilità di un intervento da parte dell'Amministrazione Comunale, ai sensi delle Leggi e dei regolamenti vigenti, ove le opere risultassero eccedenti qualitativamente o quantitativamente rispetto a quelle ammissibili senza concessione edilizia, secondo le indicazioni sopra formulate.-

#### h) Nuova costruzione e completamento

Per nuova costruzione si intendono gli edifici realizzati su aree libere al momento della richiesta di concessione edilizia o occupate da strutture precarie, rustici agricoli in disu

so, ruderi e comunque da strutture di nessuna rilevanza storica ambientale.-

Per completamento si intendono gli edifici nuovi realizzati su aree parzialmente edificate al momento della richiesta di concessione edilizia o nelle quali il nuovo intervento integri i volumi preesistenti.

Gli interventi dovranno rispettare gli indici planivolumetrici previsti nel rispetto delle indicazioni di massima dei tipi edilizi allegati.-

#### ART. 4 - VINCOLO DI PORTALE -

E' prescritta la conservazione, la manutenzione ed il ripristino, nelle originarie forme e dimensioni di tutti i portali esistenti.-

Tali elementi architettonici sono stati catalogati e classificati.-

In caso di crollo, parziale o totale, il proprietario ha l'obbligo di ricostruire possibilmente con gli stessi materiali nella stessa forma, dimensione e posizione originaria gli elementi andati perduti.-

#### ART.5 - SOPRAELEVAZIONE -

Nei casi in cui siano consentite le sopraelevazioni, queste devono rispettare i partiti architettonici orizzontale e verticali degli edifici contermini, nonchè garantire l'inserimento armonico della sopraelevazione nel contesto urbano al contorno.-

La sopraelevazione ammessa obbliga conseguentemente all'intervento per l'intero prospetto.-

#### ART. 6 - PRESCRIZIONI GENERALI -

Negli interventi di cui all'art.3 è richiesto:-

- 1) il rifacimento degli infissi esterni con analogo materiale e disegno di quello originario con le dimensioni e schemi propri delle edificazioni di contorno.-

- 2) La copertura a tetto con tegole curve.
- 3) L'intonaco esterno del tipo a fratazzo rustico.
- 4) Tinteggiatura esterna in tonalità armonizzante con quella esterna di contorno. Sono consigliati i colori delle terre. Sono esclusi i rivestimenti maiolicati, grés, intonaci plastici granigliati. E' ammessa la colorazione con ossidi gialli e rossi inseriti nell'intonaco.-
- 5) Dovranno essere eliminati dai prospetti tutte le linee tecnologiche aeree come fili, condutture etc. che dovranno essere realizzate sotto traccia.-
- 6) Nel caso di nuove aperture per passi carrai, queste dovranno essere realizzate con portale e portone in legno.-
- 7) Sono proibite le serrande in lamiera o simili.-
- 8) Le vetrine dei negozi saranno dotate di sportelloni in legno ovvero grate in ferrobattuto.-
- 9) Le recinzioni dovranno uniformarsi a quella tipica della zona. Preferibilmente dovranno essere in muratura di altezza m. 2,50 circa con ingresso a portale provvisto di portone in legno.-

#### ART. 7 - COMPUTO DEI VOLUMI E DELLE ALTEZZE -

Per gli interventi di cui alle lettere c), d); g); di cui all'art. 3 il computo dei volumi e delle altezze sarà regolato dall'art. 4 del decreto assessoriale n° 2266/U del 1983.-

Per quanto concerne il computo dei volumi è consentito detrarre quello corrispondente a:-

- a) una fascia del fabbricato non superiore a cm 30, qualora venga dimostrata attraverso i disegni di progetto e dichiarato nella domanda di concessione, che tale fascia è necessaria per consentire migliori condizioni igieniche e di isolamento del piano fuori terra. Tale detrazione non si applica nei casi in cui l'edificio presenti locali semi-interrati;-
- b) i passi carrai coperti purchè la loro larghezza non superi i m. 3,50;

- c) I porticati ed i loggiati aperti purchè la loro profondità non superi i m.2,50;
- d) I corpi scala esterni all'edificio purchè aperti su almeno due lati del volume definito. In ogni caso i corpi scala esterni devono rispettare le norme sui distacchi minimi dai confini stradali e di proprietà previsti dalla normativa specifica.-

ART. 8 - EDIFICI DI RECENTE COSTRUZIONE -

Tali edifici già realizzati sono spesso estranei al contesto urbanistico in cui sono stati inseriti, sia per il tipo edilizio adottato (casa isolata,condominio, casa bifamiliare multipiani etc;) sia per le tecniche costruttive e i materiali, sia per i frequenti arretramenti dal filo degli antichi tracciati storici.-

Gli unici interventi possibili sono quelli tendenti a migliorare l'inserimento nel contensto e pertanto le prescrizioni obbligatorie nel rilasciare nulla osta o concessioni riguardanti tali costruzioni sono:

- 1) infissi in legno;
- 2) intonaci tradizionale e colori terrosi;
- 3) copertura in tegole curve;
- 4) recinzioni di semplice disegno in muratura intonacata e verniciata sempre con colori delle terre.-

ART. 9 - INDICI URBANISTICI -

Dall'indagine sulla consistenza edilizia nel centro storico emerge una sufficiente omogeneità delle volumetrie fondiarie, variando la stessa intorno a 2,97 mc/mq, con punte massime di 4,64 mc/mq e minime di 1,8 mc/mq. Tenuto conto che gli indici fondiari più bassi riguardano i comparti più periferici dove

numerosi sono i lotti liberi o parzialmente edificati, si prescrive che negli interventi di nuova costruzione e completamento l'indice per tutta la zona A sia 3 mc/mq.-

Il rapporto di copertura massimo sarà 0,6 e l'altezza massima m.7,50,- da misurarsi all'intradosso dell'ultimo solaio alla linea di gronda.

ART. 10 - DISCIPLINA EDILIZIA -

A) Normativa generale.

Il proprietario o chi abbia titolo, nel richiedere al sindaco la concessione di edificare ai sensi della Legge 28/1/1977 n°10 deve corredare la richiesta con i seguenti documenti necessari per il preliminare controllo formale ed in sito da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale:-

- 1) planimetria di inserimento nell'abitato in scala 1:1000 indicante il lotto interessato e l'edificazione esistente in tutti i lotti contermini;
- 2) planimetria catastale;
- 3) planimetria ( o planimetrie ) dello stabile oggetto dello intervento in scala 1:200, con l'indicazione di tutte le aree o pertinenze annesse;
- 4) rilievo dello stato di fatto ( planimetrie dei vari piani e prospetti ) in scala 1:200;
- 5) disegno particolareggiato del fronte strada interessante lo intervento, in scala non inferiore a 1:200, raffigurante i prospetti e le caratteristiche architettoniche del fabbricato interessato e di un certo numero degli altri fabbricati adiacenti, per uno sviluppo sufficiente a valutare l'inserimento ambientale che verrà proposto;
- 6) ovvero scorcio fotografico a colori, in fotografie del formato minimo cm 9x13, unite a nastro del tratto di strada interessato dall'intervento, per lo stesso sviluppo di cui al punto precedente;

- 7) Disegni di progetto ( planimetria, piante, sezioni, prospetti) in scala 1:100 e con tutte le indicazioni, misure e quote necessarie per una esatta interpretazione della proposta, riportanti gli interventi compatibili con le prescrizioni specifiche relative alla categoria di classificazione del fabbricato oggetto dell'intervento;
- 8) elenco dei lavori di finitura previsti nei prospetti, nelle coperture, nelle pavimentazioni esterne, con presentazione della campionatura dei colori esterni e di eventuali materiali di rivestimento e copertura.

ART.11 - NORMATIVA SPECIFICA DA APPLICARE PER L'INTERVENTO  
NELLE VARIE CATEGORIE DI EDIFICI -

1 - CATEGORIA A<sub>1</sub>

L'unico intervento ammesso è quello del restauro scientifico ( lettera a art.3 ).-

Per qualsiasi intervento in tali edifici dovrà essere acquisito il preventivo parere della soprintendenza ai B.A.A.A.S.

2 - CATEGORIA A<sub>2</sub>

Sono ammessi gli interventi di:

- 1) - restauro
- 2) - risanamento conservativo
- 3)- manutenzione straordinaria
- 4) - manutenzione ordinaria

Per gli interventi di cui ai punti 1 e 2 è richiesto il preventivo parere della soprintendenza ai B.A.A.A.S.-

3 - CATEGORIA "A<sub>3</sub>"

Sono ammessi gli interventi di:

- 1) risanamento conservativo
- 2) ristrutturazione edilizia ✓
- 3) interventi di manutenzione ordinaria
- 4) interventi di manutenzione straordinaria



Qualora gli interventi di risanamento e di ristrutturazione si rivelino impraticabili per la scarsa consistenza o il crollo delle strutture portanti, tenuto conto che la quasi totalità delle costruzioni è costruita in mattoni crudi spesso non protetti dall'azione degli agenti atmosferici, è consentito il totale abbattimento e ricostruzione dell'immobile.

Tali casi sono subordinati al parere preventivo della commissione edilizia circa la demolizione dell'edificio esistente alla quale dovrà essere prodotta la relazione del tecnico comunale formulata in base a sopralluogo, circa la consistenza statica dell'edificio.

In tal caso la nuova costruzione deve comunque rispondere ai requisiti di corretto inserimento nell'ambiente circostante. Nella ricostruzione sarà possibile utilizzare la volumetria media della zona.-

#### 4 - CATEGORIA "A<sub>4</sub>"

Sono possibili tutti gli interventi previsti dall'art.3.

### ART. 12 - ZONA B SPECIALE -

Vi ricadono tutte le aree a ridosso del centro storico nelle quali, si prescrive che il carattere morfologico dell'involucro edilizio deve rispondere ai requisiti di corretto inserimento nell'ambiente circostante.-

In particolare dovranno essere rispettate le prescrizioni dell'art.6 delle presenti norme.-

L'indice fondiario sarà 3 mc/mq il rapporto di copertura non potrà superare  $\frac{1}{2}$ , l'altezza massima sarà di 7,50 mt.

ART. 13

Le zone B speciali inserite nel P.P. dovranno essere urbanizzate a cura dei proprietari che si potranno riunire in Consorzio volontario per l'attuazione del P.P. .

In tal caso sarà necessario stipulare una convenzione con il Comune per gli adempimenti previsti dalla Legge.

