

Comune di MONTEROSSO ALMO (RG)

Piano Particolareggiato Esecutivo
di un ambito del Centro Storico

NORME DI ATTUAZIONE GENERALI

Elaborato adeguato alle condizioni contenute nel D. Dir. 980 del 6.11.2007

Regione Siciliana - Assessorato Territorio e Ambiente

Dipartimento Urbanistica

GUIDA AGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO

Titolo I **DISPOSIZIONI GENERALI**

Capo I FINALITA' ED ELEMENTI DEL PIANO

Art.1

Finalità delle norme del Piano Particolareggiato Esecutivo

Il Piano Particolareggiato Esecutivo d'ambito del Centro Storico, così come definito dal C.C. nella seduta del 14 marzo 2002 e che da ora in avanti sarà denominato PPE, attua le prescrizioni di cui all'art. 27 del Piano Regolatore Generale vigente ed è redatto in adempimento alla legislazione nazionale e regionale, ed in particolare alle leggi regionali. 7 maggio 1976 n. 70, 27 dicembre del 1978 n. 71, 6 maggio 1981 n. 86, 30 aprile 1991 n. 15, 1 settembre 1993 n. 25 e alle leggi nazionali 1/6/1939 n. 1089, 17/8/1942 n.1150, 5/8/1978 n. 457, 24/3/1989 n. 122, 2/2/1974 n. 64, 9/1/1989 n. 13, al D.I. 1444/68, al Dls n.114/98, al D.M. 24/10/96, al DPR 24/7/96 n. 503, oltre alle circolari esplicative e ai regolamenti attuativi disposti dall'Assessorato Regionale TT.AA. e dall'Assessorato Regionale ai BB.CC.AA.

Il presente quadro normativo, che d'ora in avanti verrà denominato NA, disciplina il regime degli usi, degli interventi e delle attività di recupero e riqualificazione edilizia ed urbanistica riguardanti il complesso dei suoli e del patrimonio edilizio dell'ambito all'interno della Zona Territoriale Omogenea definita dal Piano Regolatore Generale *Centro Storico* "A", oltre agli edifici ed ai complessi monumentali puntuali in esso inclusi. I soggetti chiamati al rispetto dei principi e delle indicazioni progettuali e normative del Piano Particolareggiato Esecutivo sono gli Enti pubblici e i soggetti privati che, a diverso titolo, abbiano il diritto ad operare nell'ambito del Centro Storico.

Il Piano Particolareggiato Esecutivo s'ispira ai più innovativi principi di conservazione architettonica ed ambientale ed assume come obiettivo primario il recupero della città storica e delle sue condizioni abitative e demografiche, onde favorirne il rilancio culturale, sociale ed economico.

Art.2

Elementi del Piano Particolareggiato Esecutivo

Oltre alle presenti norme d'attuazione, sono documenti costitutivi del PPE i seguenti allegati ed elaborati grafici generali:

- RELAZIONE GENERALE
- CENSIMENTO DELLE UNITA' EDILIZIE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- CALCOLO DI MASSIMA DELLA POPOLAZIONE PREVEDIBILE
- PREVISIONE DI MASSIMA DELLA SPESA NECESSARIA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

□	PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO	
□	1 INQUADRAMENTO GENERALE	1:10000
□	2 INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DEL CENTRO STORICO	1:2000
□	3 PLANIMETRIA DELLE FASI STORICHE DELLA CRESCITA URBANA	1:1000
□	4 PLANIMETRIA CATASTALE	1:500
□	5 INDIVIDUAZIONE DEGLI ISOLATI	1:1000
□	6a PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI FATTO DEGLI EDIFICI E DELLE AREE LIBERE	1:200
□	6b PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI FATTO DEGLI EDIFICI E DELLE AREE LIBERE	1:200
□	7 PLANIMETRIA SISTEMAZIONE AREE LIBERE	1:100
□	8a PLANIMETRIA GENERALE DELLA STRUTTURA EDILIZIA E DELLA RETE VIARIA ESISTENTE	1:200
□	8b PLANIMETRIA GENERALE DELLA STRUTTURA EDILIZIA E DELLA RETE VIARIA ESISTENTE	1:200
□	9 PLANIMETRIA CON LA RAPPRESENTAZIONE DELLA CONSISTENZA DELLE UNITÀ EDILIZIE	1:500
□	10 PLANIMETRIA CON LA RAPPRESENTAZIONE DELLE CONDIZIONI IGIENICHE DELLE UNITÀ EDILIZIE	1:500
□	11 PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DELLE CONDIZIONI STATICHE DELLE UNITÀ EDILIZIE	1:500
□	12 PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITÀ EDILIZIE	1:500
□	13 PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DELLE CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE DELLE UNITÀ EDILIZIE	1:500
□	14 PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DELLA RETE ESISTENTE DEL GAS METANO	1:500
□	15 PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO E PRESCRIZIONI D'INTERVENTO	1:500
□	16 PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEL REGIME D'USO DEI SUOLI E DEGLI EDIFICI	1:500
□	17a PROFILI REGOLATORI	1:200
□	17b PROFILI REGOLATORI	1:200
□	17c PROFILI REGOLATORI	1:200
□	17d PROFILI REGOLATORI	1:200

Capo II
DEFINIZIONE DEI TERMINI, DEI PARAMETRI, DEGLI INDICI URBANISTICI
ED EDILIZI RICHIAMATI NEGLI ELABORATI DEL PPE

Art.3

Centro Storico

Si definisce “Centro Storico” quella parte del territorio comunale di Monterosso Almo costituito dal complesso dei suoli e del patrimonio edilizio ricadenti nelle Zona Territoriale Omogenea “A” del Piano Regolatore Generale, oltre agli edifici ed ai complessi monumentali puntuali in essa inclusi, indicati con un asterisco dal Piano Regolatore Generale.

Art.4

Tessuto urbano costituente ambito di PPE

Si definisce "Tessuto urbano" una parte del Centro Storico costituita da edilizia prevalentemente residenziale, contenuta tra contesti urbani e percorsi viari principali. I tessuti urbani hanno carattere tipo-morfologico unitario e sono soggetti ad unitarie e specifiche attuazioni e norme. Pertanto essi costituiscono ambiti del PPE.

Art.5

Contesto

Si definisce “Contesto” un allineamento viario urbano con caratteri di centralità, comprensivo delle unità edilizie e dei sistemi architettonici che vi si affacciano e che, anche se sviluppati nel tempo, presenta caratteri omogenei, nelle forme generali esterne (morfologia), nei tipi edilizi (tipologia), negli allineamenti degli edifici, nella conformazione degli ingressi alle Unità Edilizie ed alle vie secondarie afferenti.

Art.6

Unità Minima d’Intervento

L’"Unità Minima d’Intervento" indica quella parte del Centro Storico interessata alle categorie d’intervento prescritte dal PPE. Le Unità minime d’intervento sono le seguenti:

- *L’Unità Immobiliare;*
- *L’Unità Edilizia;*
- *Il Lotto Fondiario;*
- *L’Isolato;*
- *Il Comparto.*

Art.7

Unità Immobiliare (UI)

Si definisce “Unità Immobiliare” quella parte funzionalmente unitaria dell’Unità Edilizia (appartamento, garage, sottotetto etc..) riconducibile ad un'unica ditta proprietaria, secondo gli estremi catastali denunciati.

Art.8

Unità Edilizia o corpo di fabbrica e parti costitutive (UE)

Si definisce “Unità Edilizia” l’immobile realizzato secondo un unico atto costitutivo anche se con modifiche o superfetazioni, che presenta pertanto caratteri strutturali, morfologici, stilistici e tipologici, unitari e che può o non contenere più Unità Immobiliari.

Al fine di disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione, all’interno delle Unità Edilizie sono individuabili le seguenti “parti” che vengono siglate come di seguito:

(P) - *Prospetto*. E’ individuato da caratteri stilistici omogenei, allineamento delle bucatore, delle modanature marcapiano, dei cornicioni di coronamento, dell’altezza comprensiva dei tetti.

(V) - *Volume*. E’ individuato dall’allineamento dei tetti, dall’omogeneità complessiva dell’altezza e della profondità del corpo di fabbrica.

(C) - *Parte condominiale*. Sono tali quelle che concorrono al funzionamento dei servizi generali dell’Unità Edilizia (impianti tecnologici, etc..) e tutte quelle pertinenze così come definite dalle divisioni tabellari di costituzione del condominio e che mantengono inoltre caratteri spaziali unitari (Cortili o terrazze condominiali, corpi scala, vani tecnici, coperture, etc..).

Art.9

Lotto fondiario

S’intende per “lotto fondiario” quella parte d’isolato, appartenente ad unica ditta, che racchiude la superficie fondiaria sulla quale insistono i corpi di fabbrica.

Art.10

Isolato

Si definisce “Isolato” quella parte di Centro Storico perimetrata da strade a carattere urbano o da spazi comunque pubblici.

Art.11

Comparto

Si definisce Comparto l’insieme di lotti particellari e delle Unità Edilizie confinanti e compresi in parte nell’isolato o costituenti il suo intero, per il quale il PPE prevede un intervento unitario di recupero urbanistico.

Art.12

Elemento

Si intende per “Elemento” ogni corpo decorativo o strutturale atto a definire le qualità architettoniche, statiche e abitative di un edificio. (Costituiscono elementi di un edificio: i cantonali, le cornici delle finestre, gli stipiti e gli architravi delle porte, le lesene, le cornici di coronamento, i timpani etc..).

Art.13

Finalità degli indici

Gli Indici che il PPE adotta sono finalizzati all’individuazione dei parametri edilizi e urbanistici onde consentire una corretta misurazione e controllo delle quantità di volume e superfici pubbliche e private prescritte.

Art.14

Percorsi a traffico limitato

Sono quelle parti di tessuto viario per le quali il PPE introduce il regime di transito veicolare limitato ai residenti e alle operazioni di carico e scarico delle attività commerciali. Tali percorsi sono pavimentati con materiali lapidei. Per essi è esclusa la pavimentazione con asfalto bituminoso o cementizio, fatti salvi i casi particolari di deroga, approvabili con deliberazione consiliare.

Art.15

Definizione degli indici e dei parametri

St. (superficie territoriale):

misura in mq. l'intera area che forma oggetto del PPE comprese le strade perimetrali e le zone di rispetto, nonché le eventuali superfici soggette a vincolo specifico, e comprende sia i terreni di pertinenza degli edifici, sia quelli destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria incluse nel perimetro dell'area stessa:

Sf. (superficie fondiaria).

misura in mq. l'area di pertinenza degli edifici al netto delle aree da riservare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque di uso pubblico.

Sc. (superficie coperta):

misura in mq. l'area racchiusa entro la proiezione sul terreno del volume di un edificio, compresi gli spazi porticati, le logge ed i cavedi, esclusi i terrazzi a sbalzo e i cornicioni, oltre le corti ed altri analoghi spazi scoperti.

Rc. (rapporto di copertura):

misura la percentuale della superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta (sc/sf).

H. (altezza del fabbricato):

misura in ml. la differenza tra la quota della linea di terra e la linea di estradosso del solaio di copertura del vano più alto. Nel caso di pareti arretrate rispetto al fronte strada l'altezza va commisurata rispetto alla parete ideale che si ottiene prolungando la parete in ritiro fino alla linea di terra. L'altezza massima ai fini del conteggio delle cubature stabilite dal PPE si calcola rispetto al fronte più alto.

V. (volume dell'Unità Edilizia):

misura in mc. il prodotto $Sc. \times H$. Va commisurato sommando i prodotti della superficie lorda di pavimento di ciascun piano fuori terra per l'altezza relativa al piano stesso, misurate tra le quote di calpestio dei pavimenti.

If. (Indice di Edificabilità Fondiaria): indica il massimo volume costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (mc./mq.):

Art.16

Valori del patrimonio edilizio

Il patrimonio edilizio del Centro Storico è classificato secondo *valori architettonici, storici e tipologici*, così come definiti ed articolati al successivo Art.23, sulla base dei caratteri architettonici, stilistici, tipologici e storici e delle condizioni di conservazione e di utilizzazione delle UE. In relazione a tali valori il PPE attribuisce per ogni UE le categorie ed i vincoli d'intervento, nonché gli usi compatibili, finalizzati al recupero dell'abitabilità e del rilancio sociale e demografico del Centro Storico.

Titolo II
CONTENUTI E MODALITA' DATTUAZIONE DEL PPE

Capo I
UNITA' D'INTERVENTO DEL PPE

Art.17

Finalità delle Unità d'intervento

Il PPE si attua per unità d'intervento minime in relazione ai livelli d'approfondimento delle prescrizioni del PPE. Le Unità minime d'intervento sono sottoposte ad interventi diretti o a successive procedure di attuazione del PPE nel caso di ambiti dei Piani di Recupero ex legge 457/78.

Art.18

Unità d'intervento

- *L'ambito del tessuto urbano* che costituisce unità d'intervento relativamente alle dotazioni dei servizi di standard e di quartiere, alla determinazione del livello abitativo, degli impianti a rete e alle prescrizioni d'arredo urbano;
- *Il Contesto* sul quale si definiscono gli interventi sui vuoti urbani e sugli spazi di relazione;
- *L'Isolato* sul quale si definiscono gli standard abitativi e demografici funzionali;
- *Il Comparto* che definisce gli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione ambientale estesi a più Unità Edilizie;
- *L'Unità Edilizia* sulla quale si definiscono le categorie d'intervento prescritte sul patrimonio edilizio, finalizzate al recupero dell'abitabilità residenziale;
- *L'Unità Immobiliare* che definisce l'unità per gli interventi minimi di manutenzione ordinaria e d'attribuzione delle destinazioni d'uso.
- *Gli Elementi* che definiscono le modalità d'intervento su specifiche parti dell'organismo edilizio.

Capo II
REGIME DEGLI USI E DELLE
ATTIVITA' PRESCRITTE NEL CENTRO STORICO

Art.19

Categoria degli usi e delle destinazioni ammesse nel Centro storico

Al fine del soddisfacimento degli obiettivi di rilancio abitativo e ricettivo e della dotazione dei servizi minimi di standard, il PPE prescrive gli usi dei suoli e degli edifici. Tali prescrizioni sono obbligatorie nel rilascio delle autorizzazioni degli interventi sulle U.E e sugli spazi pubblici e privati, ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria ed opere interne. Il complesso degli usi è rappresentato nella tav. 16 del PPE. Le categorie d'uso ammesse sono definiti nei successivi articoli delle presenti NA. Gli usi vigenti precedenti alla entrata in vigore del PPE sono mantenuti, salvo i casi di richiesta di modifiche di destinazione d'uso.

Art.20

Residenze e servizi complementari di standard - R -

Nelle UE e nelle parti urbane rappresentate in legenda nella tav. 16 del PPE con il simbolo **R** sono consentiti usi residenziali e servizi strettamente complementari alle residenze quali: *uffici assicurativi, uffici tecnici, studi professionali, di rappresentanza, associazioni culturali, sociali e politiche, circoli ricreativi, istituzioni sociali, guardie mediche, biblioteche private, studi e ambulatori medici*. Tali attività possono svolgersi sia ai piani terra, che nelle unità immobiliari poste ai piani superiori. Esclusivamente ai piani terra sono consentite le attività commerciali elencate al succ. art. 21. Per tutti gli usi ammessi possono essere operati accorpamenti delle UI. Per i servizi complementari alle residenze, le superfici complessive non devono superare i mq. 200.

Art.21

Residenze e servizi commerciali di quartiere - Ra -

Nelle UE e nelle parti urbane, rappresentate in legenda nella tav. 16 del PPE con il simbolo **Ra** sono consentiti esclusivamente usi residenziali e ricettivi. Oltre ai servizi strettamente connessi alla residenza di cui all'art 19. Sono inoltre consentite le seguenti attività commerciali, esclusivamente ai Piani terra: *bar, ristoranti e affini, botteghe artigianali d'arte non nocive, spazi espositivi commerciali, centri di comunicazione (uffici postali, sportelli bancari, agenzie e salette da gioco telematiche), librerie, farmacie, rivendite d'abbigliamento, d'arredamento, d'alimentari e ed altre attività ad esse assimilabili per tipologia commerciale*. Per tutti gli usi ammessi sono operabili accorpamenti delle UI. Le superfici complessive ammesse non possono superare il limite di mq. 300.

Art.22

Residenze, e servizi ricettivi di livello urbano - Rh -

Nelle UE e nelle parti urbane, rappresentate in legenda nella tav. 16 del PPE con il simbolo **Rh**, oltre agli usi residenziali e alle attività di cui agli articoli precedenti, sono consentiti: *centri espositivi e commerciali, sale di spettacolo, attività ricettive dedicate, quali alberghi e sale ricevimento*. Per tutti gli usi ammessi sono operabili accorpamenti delle UI.

Titolo III
STRUMENTI D'ATTUAZIONE DEL PPE

Capo I
INTERVENTI DIRETTI SULLE UNITA' MINIME D'INTERVENTO

Art.23

Valori storico-architettonici e tipologici

Il patrimonio edilizio del Centro Storico è articolato secondo *valori storico-architettonici e tipologici* che, in considerazione delle condizioni di conservazione e d'utilizzazione del patrimonio edilizio, attribuiscono le appropriate categorie d'intervento alle UE. Tali valori sono attribuiti ad ogni UE. Essi costituiscono la base per le prescrizioni di PPE nella redazione dei progetti d'intervento sul patrimonio edilizio, sulle aree libere sui vuoti interstiziali degli isolati.

I valori storico-architettonici e tipologici sono classificati come di seguito:

- A1** Edifici civili e complessi architettonici di carattere monumentale, vincolati ai sensi della legge 1089/39, e/o aventi particolare valore storico e ambientale
- A2** Immobili e complessi edilizi abitativi con valori tipologici e architettonici riconducibili al tessuto urbano originario, appartenenti all'edilizia signorile e gentilizia.
- A3** Immobili e complessi edilizi abitativi con valori tipologici e architettonici coerenti al tessuto urbano storico, risalenti all'epoca ottocentesca, tardo ottocentesca e dei primi decenni del novecento.
- B1** Immobili e complessi edilizi abitativi con valori architettonici non rilevanti, ma riconducibili alla struttura tipo-morfologica dei tessuti urbani storici.
- B2** Immobili e complessi edilizi abitativi con tipologia caratterizzata da uno e due piani fuori terra ed assenza di caratteri stilistici con frequenti superfetazioni e rimaneggiamenti.
- B*** Tutti gli edifici classificati "B1" e "B2" prospicienti i vicoli, compreso rampe, scale, ballatoi originari, con esclusione delle superfetazioni.
- C** Immobili con funzioni residenziali con elevato livello di degrado fisico e di trasformazione irreversibile. Presentano valori architettonici, stilistici e tipologici del tutto assenti. Edifici residenziali realizzati con criteri costruttivi contemporanei, attraverso opere di sostituzione e rinnovo edilizio integrale.
- D** Edifici non coerenti con il contesto urbano ed ambientale o ad elevato livello di degrado, per i quali si prescrive il rinnovo edilizio.
- E** Aree intercluse comprendenti ruderi o lotti liberi edificabili secondo i criteri di tipo-morfologici indicati ai successivi articoli delle presenti NA.

Art.24

Modalità degli interventi diretti

Il PPE si attua prevalentemente attraverso interventi diretti. Le unità minime d'intervento diretto sono: *la parte, L'Unità Immobiliare, L'Unità Edilizia, il Comparto*. Secondo le definizioni di cui al titolo I delle presenti NA.

Art.25

Definizione degli interventi diretti

Gli interventi diretti di cui al suddetto articolo sono i seguenti:

- a. *opere interne di manutenzione;*
- b. *manutenzione ordinaria;*
- c. *manutenzione straordinaria;*
- d. *restauro conservativo;*
- e. *restauro tipologico – funzionale (integrale);*
- f. *ristrutturazione edilizia;*
- g. *ristrutturazione funzionale (integrale);*
- h. *rinnovo edilizio.*

Art.26

Opere interne di manutenzione

Sono le opere che riguardano esclusivamente parti interne delle UI, quali: la sostituzione dei pavimenti, la contro-soffittatura, la sostituzione degli infissi interni, la riparazione e modifica degli impianti sanitari, idrici ed elettrici, l'eliminazione e l'aggiunta di pareti divisorie non portanti, di pulitura e intonacatura muraria interna, le opere d'adeguamento funzionale strettamente limitate alle categorie d'uso ammesse dal PPE. Tali interventi sono subordinati alla sola comunicazione, secondo le procedure previste al titolo IV delle presenti NA.

Art.27

Manutenzione ordinaria

Riguardano gli interventi operati integralmente sulle UE finalizzate a mantenere in efficienza gli impianti e le parti usuranti, integrate eventualmente dalle opere di cui al precedente articolo quali:

- la sostituzione di infissi esterni, di recinzioni di vetrine e cornici;
- la riparazione delle finiture degli edifici;
- la manutenzione e riparazione degli impianti tecnologici che non comportino modifiche strutturali ai vani o nuove costruzioni di locali tecnici;
- la riparazione di muretti e locali tecnici delle Unità Edilizie.

Tali interventi sono subordinati alla sola comunicazione, secondo le procedure previste al titolo IV delle presenti NA.

Art.28

Manutenzione straordinaria

Riguardano gli interventi operati sulle UE per recuperare le condizioni di degrado igienico-sanitario dell'organismo edilizio e di degrado tecnologico. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono elencabili ai seguenti punti:

- i lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle tramezzature, delle controsoffittature, degli elementi della copertura, integrate alle opere di cui al precedente Art.27.
- la riparazione e la sostituzione degli impianti tecnologici quali la rete idrica, fognaria, elettrica, di climatizzazione;
- la riparazione e sostituzione degli impianti igienico-sanitari compresa la realizzazione di nuovi locali tecnici;
- le opere di redistribuzione degli spazi interni, quando non comportano l'abbattimento di parti strutturali dell'edificio, e quando non comportano modifiche degli equilibri strutturali e statici dell'edificio;

- le opere di consolidamento statico e miglioramento antisismico di murature, coperture e solai, e la sostituzione se non altera l'integrità strutturale.
- Le opere di riparazione e rifacimento dei prospetti, nel rispetto delle procedure di cui ai titoli IV e V delle presenti N.A.

Non sono considerate opere riconducibili alla presente categoria d'intervento quelle comportanti la modifica, anche se parziale, delle caratteristiche tipologiche, strutturali e volumetriche dell'edificio.

Negli interventi di manutenzione straordinaria sono ammesse modifiche di destinazione d'uso relativamente alle categorie d'uso previste.

Tali interventi sono subordinati ad autorizzazione, secondo le procedure previste al titolo IV delle presenti NA.

Art.29

Restauro e risanamento conservativo

Riguardano gli interventi rivolti ad assicurare la conservazione dei valori storici artistici ed architettonici dell'edificio ed a sostenerne l'abitabilità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi formali, tipologici e strutturali, ne consentano destinazioni d'uso coerenti. Gli interventi di Restauro e risanamento conservativo sono riconducibili alle seguenti opere:

- opere di consolidamento statico;
- ripristino parziale o integrale degli elementi strutturali;
- eliminazione di superfetazioni orizzontali o verticali o d'elementi stilistici estranei all'impianto originario;
- modifiche parziali dei caratteri distributivi se riguardanti tramezzature non portanti e minime strutture portanti, a condizione che non alterino l'integrità spaziale dell'organismo edilizio.
- interventi di miglioramento antisismico ai sensi del D.M. 24/10/1996 e successive modifiche ed integrazioni.
- Le opere di restauro dei prospetti nel rispetto delle procedure di cui ai titoli IV e V delle presenti N.A.

Non sono riconducibili a tale categoria d'intervento le opere che alterino i volumi, i caratteri tipologici e che comportino accorpamenti integrali di UI, se operati attraverso abbattimenti integrali di pareti o strutture portanti e se comunque alterino irreversibilmente i caratteri spaziali e i rapporti tra volumi edilizi, superfici di pertinenza e accessi alle vie pubbliche. Gli interventi di restauro dei prospetti devono seguire le norme architettoniche, riportate al titolo IV, e le norme di cui al titolo V delle NA.

Per tale categoria d'intervento l'unità minima è l'UE. Le opere di restauro e risanamento conservativo sono subordinate a concessione, secondo le procedure previste al titolo IV delle presenti NA.

Art.30

Restauro integrale

Riguardano gli interventi rivolti ad assicurare la conservazione dei valori storici, artistici ed architettonici, a sostenerne l'abitabilità ad introdurre elementi di miglioramento e adeguamento funzionale ed antisismico, attraverso un insieme sistematico d'opere che nel rispetto degli

elementi formali architettonici e strutturali consentano destinazioni nuove compatibili. Sono riconducibili a questa categoria gli interventi di cui all'Art.29 ed inoltre:

- il rinnovo degli spazi distributivi interni ed esterni attraverso l'eliminazione di parti strutturali precarie che ne richiedano l'abbattimento o il ripristino;
- l'introduzione di nuovi spazi interni, sempre a condizione che non alterino i caratteri architettonici e spaziali dell'impianto;
- l'accorpamento di UI mediante nuove aperture e piccoli corpi scala che non compromettano pareti e strutture portanti e a condizione che si conservi l'identità tipologica e architettonica dell'impianto originario;
- Interventi d'adeguamento antisismico ai sensi del D.M. 24/10/1996 e successive modifiche ed integrazioni.

Non sono riconducibili a tale categoria gli interventi rivolti ad integrare volumi e superfici, quelli volti a modificare il rapporto tra superficie coperta e pertinenze di aree libere e quelli rivolti a modificare i rapporti pieno-vuoto nei prospetti, a modificare i rapporti d'accesso alle unità edilizie, l'integrità architettonica e strutturale dell'edificio ed, infine, quelli rivolti a modificare i caratteri stilistici degli elementi architettonici. Per tale categoria d'intervento l'unità minima è l'UE.

Il restauro integrale è subordinato a concessione, secondo le procedure previste al titolo IV delle presenti NA.

Art.31

Ristrutturazione edilizia

Riguardano gli interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio, mediante un insieme sistematico d'opere che possono condurre alla formazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello esistente. Tali interventi si differenziano da quelli di cui al precedente Art.30, in quanto consentono opere di rilevante contenuto innovativo rispetto alla configurazione originaria delle Unità Edilizie. Comprendono:

- il ripristino e/o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi e strutturali dell'edificio quali i solai, le coperture, i muri portanti e altri interventi rivolti a rinnovare l'impianto spaziale interno ed a modificare le superfici abitabili;
- le opere rivolte alla modifica del sistema statico e strutturale, mediante inserimento di nuovi telai strutturali e di consolidamenti integrali degli elementi portanti;
- l'integrazione del volume edilizio per un valore non superiore al 10% di quello originario;
- la modifica delle destinazioni d'uso nel rispetto delle norme di cui al titolo II delle presenti NA;
- l'accorpamento di più UE per un massimo di due e per una superficie coperta massima di 600 mq, occorre inoltre salvaguardare la morfologia delle UE e la loro identità volumetrica e il rapporto di copertura;
- interventi d'adeguamento antisismico ai sensi del D.M. 24/10/1996 e successive modifiche ed integrazioni.

Non sono riconducibili a tale categoria d'intervento quelle opere che modifichino i volumi e le superfici residenziali per un valore superiore al 10% di quello originario, che modifichino i rapporti di coperture, gli allineamenti planimetrici sulle vie pubbliche o alterino i rapporti tra aperture e pareti nei prospetti. Gli interventi innovativi, consentiti dalla presente categoria,

seguono la guida tipo-morfologica di cui al titolo IV delle presenti NA. Per tale categoria d'intervento l'unità minima è l'UE.

Tali interventi sono subordinati a Concessione, secondo le procedure previste al titolo IV delle presenti NA

Per gli edifici classificati B è fatto obbligo della conservazione morfologica originaria dei fronti prospicienti i vicoli con esclusione degli eventuali elementi aggiunti.

Gli eventuali incrementi volumetrici devono essere finalizzati esclusivamente all'adeguamento degli standard abitativi e/o sanitari, nel rispetto dell'assetto tipologico tradizionale.

Art.32

Ristrutturazione edilizia integrale

Riguardano gli interventi rivolti a trasformare, l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico d'opere che possono condurre alla formazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello esistente.

A differenza delle opere di cui al precedente Art. 31, in tale categoria rientrano anche le seguenti opere:

- l'integrazione volumetrica rivolta a migliorare le condizioni d'abitabilità;
- la demolizione integrale di parti strutturali;
- l'accorpamento di più UE per un massimo di tre e per una superficie coperta massima di 600 mq, nel qual caso occorre salvaguardare la morfologia delle UE, la loro identità volumetrica e la riconoscibilità della preesistente partitura prospettica e del preesistente rapporto di copertura;
- le opere di sopraelevazione secondo le prescrizioni dei profili regolatori. Tali opere vanno realizzate nel rispetto della normativa antisismica e delle relative verifiche statiche e di compatibilità sul sistema costruttivo esistente.

L'integrazione volumetrica non può superare il 30% del volume originario precedente alle eventuali demolizioni.

Non sono riconducibili a tale categoria le opere di demolizione e ricostruzione, rivolti alla sostituzione edilizia, la modifica dei paramenti murari sulle strade pubbliche e del relativo rapporto pieno-vuoto, le opere di modifica ed eliminazione delle parti decorative ed ornamentali eventuali.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono operati nel rispetto della guida tipo-morfologica di cui al titolo IV delle presenti NA. L'unità minima è l'UE.

Tali opere sono subordinate a Concessione Edilizia secondo le procedure previste al titolo IV delle presenti NA.

Per gli edifici classificati B è fatto obbligo della conservazione morfologica originaria dei fronti prospicienti i vicoli con esclusione degli eventuali elementi aggiunti.

Gli eventuali incrementi volumetrici devono essere finalizzati esclusivamente all'adeguamento degli standard abitativi e/o sanitari, nel rispetto dell'assetto tipologico tradizionale.

Per gli edifici classificati B1 non è ammissibile la ristrutturazione edilizia integrale.

Art.33

Rinnovo edilizio e nuove costruzioni

Riguardano gli interventi di demolizione e ricostruzione sulla stessa giacitura fondiaria, o di sopraelevazione, o di ristrutturazione edilizia con integrazioni volumetriche superiori a quelle di

cui all'Art. 32. Gli interventi di cui al presente articolo sono finalizzati a migliorare le condizioni igienico-sanitarie, funzionali e la qualità architettonica ed edilizia del patrimonio edilizio contemporaneo, realizzato all'interno del Centro Storico. Tali interventi seguono le prescrizioni di cui al titolo IV delle presenti NA. Per tale categoria d'intervento l'unità minima è l'UE o il comparto di più UE qualora le stesse risultino confinanti. Tali interventi sono subordinati a concessione onerosa, secondo le procedure previste al titolo IV delle presenti NA.

Per l'edificazione delle aree intercluse comprendenti ruderi o lotti liberi edificabili gli interventi di nuova edificazione sono assentibili nel rispetto dell'art. 55, comma 3° della L.R. 71/1978, così come sancito dal parere del C.G.A. della Sicilia, reso nell'adunanza del 13.2.1996, che consente, nel rispetto della tipologia e delle caratteristiche circostanti di superare lo standard del D.M. 1444/1968, previo nella-osta della competente soprintendenza, che dovrà valutarne l'ammissibilità in relazione alle esigenze di tutela naturale, ambientale, paesaggistica e dei beni culturali.

Titolo IV
**NORME ARCHITETTONICHE GENERALI PER
GLI INTERVENTI DI RECUPERO E RINNOVO SULLE UNITA' EDILIZIE
ESISTENTI**

Capo I
NORME GENERALI RELATIVE AI VOLUMI E ALLE TIPOLOGIE

Art.34

Integrazioni alle prescrizioni delle categorie d'intervento

Gli interventi sulle UE, dovranno presentare opere di finitura e caratteristiche architettoniche ed edilizie, relativamente al trattamento degli elementi, conformemente alle prescrizioni di cui al presente Titolo. Le seguenti norme hanno valore prescrittivo integrativo alle categorie d'intervento contemplate all'Art. 25 delle presenti NA.

Considerato che l'ambito oggetto del presente Piano Particolareggiato Esecutivo ricade in una vasta area di interesse archeologico, sottoposta a tutela ai sensi dell'art. 142, lett. M del D.Lgs. 42/2004, che comprende anche i sottostanti costoni rocciosi che degradano al fiume Amerillo, si prescrive che ogni eventuale attività di escavazione, nel perimetro compreso tra le via Prati e Don Minzoni, tra corso Umberto e le via Acquasanta e Roma, sia preceduta da accertamenti archeologici da effettuare sotto stretta e diretta sorveglianza di funzionari della Sezione Archeologica della Soprintendenza BB.CC.AA.

Ogni intervento di escavazione, pertanto, dovrà essere comunicato alla Soprintendenza BB.CC.AA. per consentire di predisporre i succitati accertamenti preventivi.

Art.35

Indicazione generali sui paramenti esterni

Tutti gli interventi relativi ai paramenti ornamentali e agli apparati decorativi devono assicurare:

- il rispetto dello schema compositivo originario, relativamente al rapporto vuoto-pieno determinato dalle aperture esterne e dai paramenti murari;
- il mantenimento della partitura architettonica, relativamente alle parti basamentali, ai cantonali, lesene, paraste, cornici etc..., delle opere di finitura (cornici dei portali, mensole, infissi e ringhiere), e delle parti che ne definiscono i caratteri tipologici, quali le scale interne, i gradoni i ballatoi etc...
- l'uso dei materiali della tradizione locale nelle opere di riparazione e sostituzione di elementi e parti fatiscenti;
- l'esclusione di materiali ed elementi non coerenti alla tradizione costruttiva storica e al linguaggio architettonico quali serrande e ringhiere in alluminio anodizzato ed in lamierino.

~~Sono ammessi gli infissi in legno-alluminio ed in alluminio elettrocolorato.~~

Art.36

Indicazioni generali relative all'interno delle Unità Edilizie esistenti

Gli interventi sulle opere interne devono rispettare i seguenti principi generali:

- Mantenimento delle volte reali;
- Mantenimento e restauro delle eventuali pareti e soffitti lignei o affrescati o decorati a gesso.
- Mantenimento degli elementi d'accesso principali quali scaloni e ballatoi d'accesso;

- Mantenimento della giacitura dei corpi scala principali e modifiche nel rispetto dei rapporti tra scala e tipologia edilizia;
- Mantenimento delle funzioni e delle caratteristiche architettoniche di disimpegno degli androni d'accesso e dei relativi sistemi di pavimentazione;

Gli interventi di rifacimento di manomissioni recenti e modifiche, devono riferirsi alla tradizione locale ed adottare sempre soluzioni formalmente improntate alla chiara lettura del sistema tipologico ed alla massima semplicità.

Art.37

Indicazioni generali sulle opere di copertura

Gli interventi relativi agli elementi di copertura devono essere mirati:

- ad assicurare il mantenimento e dello schema di displuvio delle acque;
- alla conservazione degli elementi di coperture a falde tradizionali locali, in particolare le tegole devono essere coppi siciliani.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, si può prevedere l'inserimento del terrazzo praticabile a sostituzione delle coperture a falde, per una dimensione che non deve superare un terzo della superficie della preesistente falda se questa supera i 50 mq, oppure un mezzo della superficie della preesistente falda se questa ha una superficie minore o uguale a 50 mq e in maniera tale da rendere palese la prevalenza del sistema di copertura tradizionale. Pertanto il terrazzo sarà arretrato dal filo strada della misura necessaria perché la pendenza della falda formi il parapetto del terrazzo.

Art.38

Indicazioni generali per l'adeguamento antisismico

Gli interventi contemplati dal PPE devono avvenire nel rispetto della vigente legislazione antisismica, di cui alla Legge 64/74 ed in adempimento ai D.M 16/01/1996 e ai D.M. 24/10/1996, compatibilmente alle esigenze di salvaguardia dell'identità storica ed architettonica dei complessi edilizi interessati.

Art.39

Indicazioni generali per l'adeguamento alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche

Gli interventi contemplati dal PPE devono avvenire nel rispetto della legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della legge n. 13 del 9/01/1989, dei successivi decreti attuativi.

Negli edifici vincolati, ai sensi dell'Art.1 della Legge 29/06/1939 n. 1497 e dall'Art.2 Legge 01/06/1939 n. 1089, e comunque classificati alle lett. A1, A2, A3 e nei vicoli di cui alla lettera B* di cui all'Art. 22 delle presenti NA, è consentita la deroga ai sensi dell'Art.19 del DPR 24/07/1996 n.503. Nel caso in cui l'adeguamento costituisca pregiudizio ai valori storici ed architettonici degli immobili interessati, i requisiti d'accessibilità ed abitabilità ai portatori d'handicap vanno realizzati attraverso opere provvisoriale ed, in subordine, con attrezzature d'ausilio e sistemi mobili non stabilmente ancorate all'organismo edilizio.

Capo II NORME GENERALI D'INTERVENTO SUI PROSPETTI

Art.40

Prescrizioni generali

Il presente Capo II costituisce la guida normativa per tutti gli interventi elencati all'Art.25 delle presenti NA, riguardanti i prospetti su fronte strada e su altri spazi pubblici. Essi valgono sia per l'edilizia storica, sia per l'edilizia contemporanea, per la quale le prescrizioni del presente Capo II s'intendono riferite anche agli interventi di rinnovo edilizio.

Art.41

Basamenti

Si definisce basamento di un edificio, la fascia orizzontale d'attacco a terra del manufatto edilizio che percorre in tutto o in parte il perimetro del manufatto. Gli interventi sul basamento costituiscono elemento di soluzione della struttura portante dell'edificio e consentono soluzioni di isolamento dagli agenti atmosferici, pioggia, umidità e da altri inconvenienti che compromettano l'abitabilità ai piani terra. I basamenti in pietra originari a faccia vista lavorata vanno sempre riportati alla luce eliminando eventuali rivestimenti successivi che ne compromettono il valore architettonico dell'edificio. I conci eventualmente mancanti vanno integrati con pietra simile originaria. Gli interventi di restauro e manutenzione del basamento, devono perseguire l'obiettivo di salvaguardare l'originalità del rivestimento ed impedirne la manomissione o il ripristino con tecniche non tradizionali. Il restauro e/o la manutenzione va effettuata con tecniche di spazzolatura e rivitalizzazione. Nel caso di rifacimento integrale del basamento non sono ammessi mattonelle industriali di ceramica colorata o d'altro materiale non coerente alla tradizione locale.

Art.42

Cantonali, lesene e cornicioni

Per cantonale di un edificio deve intendersi l'elemento d'angolo avente funzioni strutturali di attacco delle murature in pietra in esso confluenti. E' composto prevalentemente in pietra a faccia vista lavorata.

Le paraste o lesene sono elementi verticali decorati o a fusto piatto costituenti una trama decorativa e al contempo strutturale. Le lesene sono, in generale, raccordati con capitelli a rilievo o direttamente alle cornici degli edifici stessi.

S'intendono per cornicioni le cornici di dimensioni considerevoli, poste a conclusione dei prospetti, che conferiscono all'intero apparato architettonico un aspetto monumentale e d'evidente effetto figurativo.

Gli elementi suddetti sono presenti negli edifici in muratura di pietra prevalentemente intonacata e sono realizzati anch'essi in pietra sagomata o con intonaco a rilievo e, in altri casi, con elementi marmorei.

Gli interventi di restauro devono essere rivolti al mantenimento delle tipologie decorative suddette e al relativo materiale costitutivo. Gli elementi suddetti vanno sempre puliti e liberati

da aggiunte di rivestimenti plastici o sintetici e da coloriture sovrapposte. Gli elementi suddetti, realizzati con intonaco a rilievo, vanno recuperati e restaurati con la ripresa dello steso tipo d'intonaco, secondo tecniche di restauro contemporanee.

Art.43

Vani d'accesso alle Unità Edilizie

Le porte d'ingresso alle abitazioni presentano stili e dimensioni variabili, pur mantenendo caratteri tipologici prevalentemente costanti nell'edilizia storica ed elencale, ad eccezione degli edifici realizzati con tecnologia costruttiva contemporanea con interventi di sostituzione edilizia, nei quali il linguaggio stilistico ed architettonico si presenta del tutto inadeguato all'impianto storico e privo di qualità.

Le cornici dei portoni d'accesso dell'edilizia storica, sono realizzate prevalentemente con pietra locale.

Negli interventi di restauro e manutenzione la pietra deve sempre essere lasciata e vista, l'intonaco va ripreso con tecniche opportune e va ripristinato senza sostituirlo ad intonaci sintetici o al plastico.

I portoni d'ingresso dei palazzi gentilizi e signorili, prevalentemente in pietra locale a faccia vista, vanno restaurati con materiali della tradizione locale.

Negli interventi di restauro, manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, non sono ammessi allargamenti dei vani d'accesso, salvo specifica e motivata necessità, in tal caso vanno mantenute le proporzioni e le partiture architettoniche originarie, in nessun caso sono ammesse modifiche del disegno e delle geometrie generatrici degli archivolti o degli architravi originarie.

Art.44

Finestre e balconi e ringhiere parapetto

Le finestre presentano caratteri omogenei, tranne nei casi d'edifici con tecnologia costruttiva contemporanea, realizzati da interventi di sostituzione edilizia, nei quali il linguaggio stilistico ed architettonico si presenta del tutto inadeguato all'impianto storico e privo di qualità. I balconi, frequentemente presenti ai piani terra, con ringhiere parapetto, vanno conservati e non trasformati in eventuali vani d'accesso. Qualora se ne presenti la necessità, eventuali nuove aperture devono essere inserite in armonia con il rapporto pieno-vuoto e, comunque, rispettando criteri di semplicità geometrica e simmetria.

I balconi posti ai piani superiori si presentano pur con tipologie ricorrenti, in un'ampia gamma di varianti. Presentano in prevalenza cornici in pietra o intonaco e aggetto con mensola in pietra o marmo e squadri in ferro o pietra. Negli edifici realizzati con tecnologia costruttiva contemporanea, con interventi di sostituzione edilizia, il linguaggio stilistico ed architettonico si presenta spesso del tutto inadeguato al tessuto urbano storico. Negli interventi di recupero le finestre e i ballatoi vanno liberati da murature o altro tipo di elemento che né avessero mutato il disegno originario e peggiorato eventualmente le condizioni strutturali. Non è consentita l'eliminazione di mensole e lastre in pietra lavorata. Nei casi di finestre strutturalmente degradate l'eventuale sostituzione va operata con l'uso di materiali identici agli elementi originari. In quest'ultimo caso possono essere effettuate minime variazioni nella dimensione dell'aggetto e della larghezza della finestra a condizione che si mantengano le partiture e i rapporti geometrici originari. Nel caso d'interventi di sostituzione dei solai che comportino

variazioni di altezza degli interpiani non sono ammesse variazioni del piano di calpestio degli stessi balconi. La variazione di quota va recuperata all'interno dell'Unità Edilizia.

Nel rifacimento dei balconi dei quali risulta difficile risalire alla forma e dimensione originari, il disegno va ricondotto sempre a forme semplici e di facile realizzazione.

In caso di necessità le ringhiere, prevalentemente in ferro lavorato, vanno rifatte con quadrelli verticali e piattine inferiori e superiori di tenuta con disegni con motivi e geometrie della tradizione locale. Negli edifici non riconducibili ai palazzi signorili, non sono ammessi ringhiere a petto d'oca o con motivi geometrici complessi. Per i palazzi signorili di cui alla lettera **A1** il disegno dei balconi deve seguire pedissequamente quello originario. Le ringhiere in ogni caso non possono essere in alluminio anodizzato o in muratura.

Art.45

Infissi esterni

Gli infissi **esterni** originari vanno sostituiti con nuovi infissi in legno, **posti in arretramento rispetto al filo esterno della muratura. alluminio elettrocolorato o legno-alluminio con esclusione dell'alluminio anodizzato. Vanno fatti salvi i casi specifici indicati nelle norme d'ambito.** Le aperture ai piani terra, riguardanti garage o attività commerciali, possono essere in legno o metallo, comunque non in alluminio anodizzato. Non è ammesso l'uso di serrande avvolgibili, sia nei balconi, sia nelle finestre.

Art.46

Murature ed intonaci

Le murature ed i relativi paramenti murari dell'edilizia storica sono realizzati prevalentemente in pietra a faccia vista o trattati con intonaco di calce spenta. In diverse parti del tessuto urbano, l'edilizia storica sia elencata che monumentale ha subito rifacimenti con intonaci colorati e plastici non consoni alla tradizione locale e all'impianto urbano storico. Gli interventi di restauro e manutenzione e le nuove murature vanno realizzati secondo i seguenti criteri:

- Le murature in materiale incoerente, dopo opportune opere di consolidamento, vanno rivestite con intonaci colorati evitando di ricoprire eventuali paramenti murari, (architravi, archivolti, cornici etc.) costituite da conci di pietra squadrata.
- Le murature realizzate in pietra a faccia vista, vanno consolidate con eventuali sostituzioni dei conci mancanti e deteriorati, vanno, inoltre ripulite da rivestimenti impropri, coloriture non coerenti o da piastrelle ceramiche o di monocottura), la muratura va lasciata pertanto a faccia vista, ad eccezione di casi particolari che vanno rappresentati e giustificati nella stesura del relativo progetto.
- Le murature in mattoni a faccia vista, vanno consolidate, la dove ce ne fosse la necessità e vanno liberate anch'esse da intonaci o rivestimenti non originari ed integrate degli eventuali elementi mancanti o deteriorati.
- Le murature ricoperte da partiture decorative in pietra locale o in terracotta vanno recuperate nella loro integrità e nel loro disegno originario, liberandole da intonaci non originari, o da colori non adatti al contesto.
- Le murature intonacate con criteri tradizionali e originari vanno ripristinate e ricostituite con l'intonaco tradizionale, dopo, l'eventuale consolidamento della muratura sottostante, spicconando la superficie per liberarla dagli strati successivi d'intonaco e ricostituendo

l'intonaco originario. Gli intonaci decorativi e modanati vanno ricostituiti con lo stesso materiale.

Gli intonaci esterni rifatti o sostituiti integralmente devono essere simili all'originario, sia come tipo d'impasto sia come colore.

Non sono permessi intonaci plastici, sia nelle murature dell'edilizia storica, sia nelle murature soggette a demolizione e ricostruzione, sia nelle eventuali nuove murature.

La composizione degli intonaci esterni va realizzata con impasto di calce spenta o con altro tipo d'impasto della tradizione locale.

Non sono consentiti rivestimenti in materiale metallico. Le opere di protezione ed umidità e isolamento termico vanno realizzate intervenendo con tecniche innovative compatibili con l'intonaco tradizionale.

Negli interventi di rinnovo edilizio le murature possono contenere elementi decorativi in pietra locale e pannelli, secondo i motivi della tradizione locale e improntati alla semplicità e chiarezza geometrica.

Art.47

Servizi a rete e condutture elettriche

Gli interventi di ogni categoria sul prospetto devono prevedere un progetto di revisione della rete elettrica al fine di comporre in maniera ordinata e razionale la disposizione dei fili prevedendone condotte sottotraccia in adeguamento e compatibilmente con la normativa CEE di cui alla legislazione vigente sulla sicurezza degli impianti elettrici domestici e urbani.

Art.48

Grondaie, caditoie

La dove risulti possibile, le grondaie e le caditoie vanno sempre incluse nella muratura. Nel caso di impedimenti, motivati e documentati con apposite documentazioni grafiche e fotografiche di dettaglio, tali devono essere aderenti alla muratura esistente. Devono inoltre seguire la partitura architettonica e compositiva esistente e vanno collocate lungo la linea di raccordo tra le Unità Edilizia confinanti. Il materiale deve essere di colore scuro, non in pvc. Le canne fumarie devono essere collocate all'interno delle Unità edilizie o negli spazi interstiziali di pertinenza (chiostrine, cortili etc..).

Art. 49

Serbatoi d'acqua, centrali di climatizzazione ed altri impianti tecnologici

Tutti gli elementi volumetrici funzionali e terminali degli impianti tecnologici, quali serbatoi d'acqua, motori e ventole d'alimentazione di impianti di climatizzazione a pompa di calore o centralizzati, caldaie di impianti di riscaldamento ed altri elementi tecnologici, comprese le relative reti e tubazioni, **le antenne**, vanno collocati all'interno degli spazi di pertinenza interstiziali (chiostrine, cortile etc..) nel caso di impedimento vanno collocati in maniera da evitarne la vista su angolazione dalla via pubblica, quindi opportunamente arretrati rispetto al fronte strada, o alloggiati comunque all'interno di vani appositamente predisposti in fase di progettazione, allineati al paramento murario. Tali prescrizioni vanno osservate per tutte le categorie d'intervento ammesse sui prospetti, e obbligano l'adeguamento di eventuali impianti esistenti.

Negli edifici d'interesse monumentale, storico ed architettonico contrassegnati con la lett. A1, A2 e A3, le opere di canalizzazione degli impianti di climatizzazione o di semplice riscaldamento a piastre radianti vanno realizzate all'interno delle murature nel rispetto delle decorazioni interne eventuali.

Art. 50

Terminali di servizio elettrici, del gas e dell'acqua

Tutti i terminali delle reti di servizio devono essere alloggiati all'interno di vani appositamente predisposti ed allineati al paramento murario. Tali vani devono essere ispirati alla massima semplicità e realizzati con materiali tradizionali. L'ufficio del Centro Storico curerà che essi abbiano stesse dimensioni e caratteristiche in quanto ai materiali utilizzati. Negli edifici d'interesse monumentale, storico ed architettonico contrassegnati con la lett. A1, A2 e A3, i vani tecnici vanno realizzate all'interno delle murature nel rispetto delle decorazioni esistenti.

Art.51

Servizi igienici

I servizi igienici vanno sempre ricavati all'interno delle U.E e non possono essere ricavati su nuovi aggetti sulle strade pubbliche.

I servizi igienici esistenti e non conformi alle presenti norme vanno rimossi in sede di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, ripristinando le condizioni formali e volumetriche preesistenti all'eliminazione e ricavando i servizi all'interno delle Unità Immobiliari.

Capo III

NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI DI RINNOVO EDILIZIO

Art.52

Volumi e tipologie funzionali

Le opere di rinnovo edilizio consentiti dal PPE, riguardano gli interventi di demolizione e ricostruzione sulla stessa giacitura fondiaria, nel rispetto degli allineamenti imposti negli elaborati grafici. Il nuovo corpo di fabbrica deve seguire e rispettare le indicazioni tipomorfologiche ed architettoniche riportate negli elaborati grafici e ai seguenti punti:

- La tipologia edilizia deve essere riconducibile ai tipi edilizi della tradizione abitativa locale. Non sono ammesse tipologie funzionali diverse dall'edificio d'abitazione, salvo i casi specificati negli elaborati grafici relativi al "regime d'uso dei suoli e degli edifici pubblici e privati"
- L'indice di Edificabilità Fondiaria (If) massimo ammesso è di 5 mc/mq.
- L'altezza massima non può superare i tre piani f.t.. Le altezze dei singoli edifici sono desumibili dai profili di progetto indicati negli elaborati grafici.
- Allineamento planimetrico obbligatorio sul fronte strada. Al piano terra non sono ammessi arretramenti per la realizzazione di porticati, giardini o altri spazi d'invito.
- La superficie destinata a parcheggi strettamente di pertinenza delle unità edilizie ai sensi della legge 765/67 e successive modifiche ed integrazioni, osserva i criteri dettati dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

- Le coperture a tetto d'isolamento o comunque di completamento ed ornamento degli edifici, devono avere un'altezza al colmo non superiore a ml. 2,40. Inoltre l'inclinazione delle falde non potrà superare i 15 gradi ed il colmo, nel caso di piano abitabile, non dovrà eccedere l'altezza di mt. 3,50. In tal caso concorre a determinare il numero dei piani.
- I vani realizzati in sottotetto non possono avere affacci diretti sul fronte strada principale. Per tutto quanto non contemplato nelle presenti norme d'attuazione valgono le prescrizioni dettate dalle norme d'attuazione e dal Regolamento edilizio Comunale del Piano Regolatore Generale vigente.

Art.53

Qualità architettonica e coerenza tipologica degli interventi di rinnovo edilizio

Le opere di ricostruzione e di rinnovo edilizio vanno sempre realizzate utilizzando elementi di riferimento del precedente stato di fatto, nel caso in cui l'intervento riguardi edifici diruti o non più staticamente recuperabili. Quando la nuova costruzione è realizzata su un sito oggetto di demolizione di edilizia con caratteri architettonici assenti, il progetto deve tendere a migliorare la qualità edilizia ed architettonica preesistente e deve inserirsi in maniera tale da richiamare gli elementi tipologici dell'edilizia storica pur con il linguaggio dell'architettura contemporanea e seguendo sempre le prescrizioni di cui al Titolo IV delle presenti NA.

Capo IV

NORME D'ARREDO PER CONTESTI URBANI ED AMBITI DI PPE

Art.54

Indicazioni generali

Gli interventi di recupero e manutenzione delle parti stradali, delle vie, degli spazi pubblici e delle piazze monumentali, devono rispettare le prescrizioni di cui ai seguenti articoli e le indicazioni degli elaborati relative agli usi dei suoli e degli edifici.

Art.55

Pavimentazioni delle strade pubbliche

Per le strade carrabili o pedonali va escluso l'utilizzo del conglomerato possono avere il manto bituminoso, le strade riservate a traffico limitato, così come specificato negli elaborati grafici, vanno selciate secondo la tradizione locale e con l'uso della pietra lavica o del calcare bianco con una sagomatura che preveda l'eliminazione dei marciapiedi. Vanno selciati inoltre i percorsi che, pur essendo carrabili, non superano la larghezza di 4 ml. Le scalinate e le gradonate che superano la pedata di ml 0,40 possono essere pavimentate con acciottolato riquadrato da basole. I ciottoli devono essere di dimensioni preferibilmente uniformi e a contatto. I disegni delle pavimentazioni soggette a rifacimento o a restauro vanno riferiti alla tradizione locale a ad esempi esistenti.

Art.56

Marciapiedi, muretti e ringhiere

I maciapedi devono avere i cigli in basola e bocciardate. I muretti di dislivello stradale vanno realizzati con pietra a faccia vista locale. Le ringhiere di piazze e slarghi vanno realizzate in ferro e con colori scuri o grigi.

Art.57

Illuminazione pubblica

L'illuminazione pubblica deve essere studiata e progettata in relazione alle dimensioni e ai rapporti spaziali per ogni singola piazza, per ogni contesto.

~~Nelle altre strade del Centro Storico inferiori ai 6 ml l'illuminazione deve essere condotta da elementi a mensola, secondo gli stili della tradizione locale.~~

~~Le strade superiori ai 6 ml di larghezza vanno illuminate con elementi posti al centro, sospesi con fili d'acciaio o con pali di disegno improntato a linguaggio stilistico semplice.~~

~~Vanno escluse le lampade a sospensione, preferendo la tipologia a mensola o a palo.~~

~~Negli altri casi non contemplati dai precedenti punti si~~ Si può ricorrere a modelli in commercio, evitando assolutamente l'uso di falsi antichi e attenendosi a soluzioni stilistiche semplici e non figurativamente ingombranti.

Art.58

Numeri civici e toponomastica

Le indicazioni della toponomastica e i numeri civici vanno posti su supporti di pietra, i nomi delle strade devono essere riportati con lo stesso stile e carattere. Non sono ammesse targhe toponomastiche poste a bandiera.

Art.59

Insegne commerciali luminose

Le insegne commerciali possono avere corpi luminosi. Vanno collocate all'interno dei vani porta e dei vani utilizzati per esposizione. Sono vietate le illuminazioni e le insegne a tratto continuo che invadano la muratura oltre il vano della vetrina e dell'ingresso. Non sono inoltre ammesse insegne luminose a bandiera e aggettanti il paramento dell'edificio. Fanno eccezione le insegne dei tabacchi, delle farmacie e dei bar. In ogni caso le stesse dovranno essere collocate con staffe semplici in ferro scuro e non potranno avere dimensioni superiori a 0,35 mq.

Le vetrine e le bacheche, mobili o fisse, non possono essere poste a copertura di paramenti murari decorativi e dovranno essere inserite con armonia rispetto al disegno e alle regole compositive delle stesse murature. Non sono ammesse vetrine e bacheche mobili collocate sui prospetti degli edifici di cui alla lett. A1, A2, A3.

Art.60

Elementi d'arredo

L'inserimento di nuovi elementi d'arredo urbano quali panche, cestini porta rifiuti vasi e fioriere, elementi spartitraffico e dissuasori di sosta devono essere ispirati alla massima semplicità. I materiali usati devono ripercorrere la tradizione locale e in particolare l'uso la dove possibile della pietra locale.

Capo V

PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE DEL PPE E PER L'APPROVAZIONE DEI PROGETTI NEL CENTRO STORICO

Art.61

Attuazione del PPE

Al fine dell'attuazione dei principi e degli obiettivi del PPE è istituito presso l'Ente un apposito ufficio denominato "Ufficio del Centro Storico", preposto agli adempimenti derivanti dall'attuazione del Piano. Presso lo stesso sono depositati tutti gli atti e le pratiche di autorizzazione relative ai progetti sia d'iniziativa pubblica che privata interessanti l'ambito del Centro Storico. L'ufficio del Centro Storico è autorizzato a gestire la documentazione attraverso un Sistema Informativo del Centro Storico (S.I.C.S). Il SICS gestirà l'attuazione e l'espletamento degli atti tecnico-amministrativi relativi, attraverso l'istruzione delle istanze d'autorizzazione e concessione edilizia, l'aggiornamento cartografico e planimetrico dello stesso e provvederà ad attuare tutte le procedure di trasparenza degli atti, limitatamente alla legislazione relativa alla tutela della privacy, compresa la gestione del sito telematico del Centro Storico.

Art.62

Opere soggette a comunicazione

Sono soggette a semplice comunicazione le opere interne di manutenzione ordinaria così come definite agli Artt.26 e 27 delle presenti NA. Alla comunicazione suddetta vanno allegati i seguenti documenti:

- dichiarazione del progettista attestante la natura delle opere;
- documentazione fotografica dello stato di fatto;
- descrizione a firma di un tecnico abilitato delle opere da eseguire;
- documentazione attestante i titoli di proprietà dell'immobile.

Quando le opere riguardano interventi d'adeguamento all'impianto elettrico occorre allegare all'istanza una dichiarazione nella quale si dimostri la conformità dell'intervento alle normative di sicurezza.

Prima della comunicazione va acquisito il parere igienico sanitario ai sensi dell'art. 5, comma 3, lettera a) del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, da parte della AUSL competente.

Art.63

Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione, rilasciata dal tecnico responsabile del procedimento, ai sensi della legislazione vigente, gli interventi di cui all'art. 28 L'autorizzazione sarà subordinata alla conformità delle opere alle presenti NA. Oltre alla consueta documentazione necessaria, prevista dal Regolamento Edilizio Comunale, l'istanza va integrata dai presenti documenti:

- Il progetto delle opere da realizzare dovrà essere costituito da:
 - a. documentazione fotografica dettagliata delle parti prospettiche e degli elementi decorativi
 - b. relazione descrittiva delle opere da eseguire;
 - c. Elaborati grafici descrittivi dello stato di fatto relativi ai materiali alle parti degradate dell'immobile interessate all'intervento;
 - d. elaborati progettuali con piante, sezioni e prospetti in scala 1/100 e 1/50 e con particolari costruttivi adeguati alla rappresentazione dei particolari architettonici e stilistici.

Prima della autorizzazione va acquisito il parere igienico sanitario ai sensi dell'art. 5, comma 3, lettera a) del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, da parte della AUSL competente.

Art.64

Opere soggette a concessione

Sono soggette concessione non onerosa le opere di restauro, ai sensi degli artt. 29 e 30 delle presenti NA ed inoltre le opere di cui all'art. 31, se non comportano aumento di volume residenziale. I progetti di restauro relativi agli immobili classificati A1 sono soggetti al preventivo nulla-osta della competente soprintendenza ai BB.CC.AA.. Sono inoltre soggette a concessione non onerosa:

- Gli interventi d'ogni categoria che su servizi ed attrezzature collettive realizzate dagli Enti pubblici preposti.
- Le opere di demolizione, e ricostruzione a vario titolo;
- Scavi, rinterri ed opere d'arredo di vario tipo, quali insegne luminose e altre opere stabili ad eccezione delle vigenti tasse d'occupazione del suolo pubblico;
- Piazzali per il deposito di materiali e rottami la dove consentito;
- Distributori di carburante, la dove consentito.
- Apertura e modifica d'aperture su spazi pubblici, la dove consentito.

Sono soggette concessione onerosa le opere di cui agli art. 52 e 53 delle presenti NA.

Prima della concessione edilizia va acquisito il parere igienico sanitario ai sensi dell'art. 5, comma 3, lettera a) del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, da parte della AUSL competente.

Art.65

Documentazione integrativa per gli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia

Le istanze di Concessione per interventi di restauro e ristrutturazione edilizia, oltre alla documentazione consueta prevista dal Regolamento Edilizio Comunale, dovranno presentare un progetto corredato dai seguenti elaborati:

- a. Planimetria generale in scala 1/100 dell'isolato comprendente l'immobile con l'indicazione delle relazioni planimetriche ed altimetriche dell'immobile con il contesto urbano;
- b. Stralcio del PPE;
- c. Estratto del foglio di mappa catastale e della planimetria catastale 1/200;
- d. documentazione fotografica dettagliata delle parti prospettiche e degli elementi decorativi;
- e. Rilievo grafico dello stato di fatto dei diversi Piani e livelli dell'UE, del prospetto, della copertura e di sezioni in corrispondenza di elementi strutturali significativi, quali corpi scala, volte, cortili e soppalchi;
- f. elaborati progettuali con piante, sezioni e prospetti in scala 1/100 e 1/50 e con particolari costruttivi adeguati alla rappresentazione dei particolari architettonici e stilistici da restaurare o ristrutturare;
- g. progetto dettagliato delle opere impiantistiche;
- h. relazione descrittiva delle opere previste e delle tecniche adottate per il restauro d'elementi lapidei e di particolari paramenti murari, integrata da documentazione storica, attraverso i dati catastali disponibili ed attestanti l'origine di parti o elementi dell'immobile interessati dal restauro o dalla ristrutturazione;
- i. **parere igienico sanitario ai sensi dell'art. 5, comma 3, lettera a) del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, da parte della AUSL competente.**

Art.66

Documentazione integrativa per gli interventi di Rinnovo Edilizio

Le istanze di Concessione per interventi di rinnovo edilizio, di cui all'Art.33, oltre alla documentazione consueta prevista dal Regolamento Edilizio Comunale, dovranno integrare il progetto corredato dai seguenti elaborati:

- a. planimetria generale in scala 1/100 dell'isolato comprendente l'immobile con l'indicazione delle relazioni planimetriche ed altimetriche dell'immobile con il contesto urbano;
- b. stralcio del PPE;
- c. estratto del foglio di mappa catastale e della planimetria catastale 1/200;
- d. documentazione fotografica dettagliata delle parti prospettiche e degli eventuali elementi decorativi dell'edificio da rinnovare;
- e. rilievo grafico dell'edificio che s'intende demolire o rinnovare, operato ai diversi Piani e livelli, del prospetto, della copertura e di sezioni in corrispondenza di elementi strutturali significativi, quali corpi scala, volte, cortili e soppalchi;
- f. elaborati progettuali con piante, sezioni e prospetti in scala 1/100 e 1/50 e con particolari costruttivi adeguati alla rappresentazione dei particolari architettonici del nuovo organismo edilizio;
- g. progetto dettagliato delle opere impiantistiche;
- h. relazione descrittiva delle opere previste integrata da documentazione storica, attraverso i dati catastali disponibili ed attestanti l'origine di parti o elementi dell'immobile interessati dal rinnovo edilizio;
- i. **parere igienico sanitario ai sensi dell'art. 5, comma 3, lettera a) del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, da parte della AUSL competente.**

Art.67

Procedure tecnico-amministrative e norme transitorie

Le autorizzazioni e le concessioni di cui ai precedenti articoli sono subordinate al preventivo parere della C.E.C. Per tutto quanto non contemplato dal presente Titolo delle NA, l'Ufficio del Centro Storico istituito provvederà ad adottare i necessari regolamenti e procedure tecnico amministrative al fine di agevolare l'attuazione del PPE. Nelle istanze di Concessione, l'Ufficio del Centro Storico può procedere ad aggiornamento e rettifica della cartografia sulla base delle quali è stato redatto il PPE, in relazione ad avvenute modifiche ed accorpamenti delle UE, non riportate nelle mappe catastali e aerofotogrammetriche sulle quali è redatto il PPE.

Nelle istanze di intervento sulle Unità Edilizie o immobiliari che non comportino variazione delle destinazioni d'uso, gli usi attuali ai piani terra e ai piani superiori, sono mantenuti tali; vanno adeguati alle presenti N.A. nel caso di istanze di cambiamento delle stesse.

Titolo V
NORME PER IL TRATTAMENTO CROMATICO DEI PROSPETTI

Art.68

Ambiti d'applicazione

Le norme relative al presente Titolo sono applicate a tutti i prospetti delle Unità Edilizie relazionati a strade e percorsi di carattere pubblico. Il termine prospetto é inteso nella definizione riportata all'art. 8 delle presenti norme. Con esso vanno contemplati tutti gli elementi stilistici che ne definiscono i caratteri architettonici e i valori storici quali i cantonali, i basamenti, le lesene, le cornici, le mensole, gli intonaci e quant'altro costituisce elemento d'arricchimento del valore stilistico ed architettonico dell'edificio. Le prescrizioni relative al trattamento cromatico dei prospetti

Art.69

Prescrizioni del colore

Per il trattamento ai paramenti murari dei prospetti trattati ad intonaco si prescrive l'uso delle tinteggiature originarie che costituiscono il riferimento base rispetto al quale devono fare riferimento le istanze di coloritura dei prospetti. Sono esclusi gli apparati decorativi quali i cantonali, i basamenti, le lesene, le cornici, le mensole e le murature preesistenze in pietra a faccia vista. Il trattamento di tali elementi è disciplinato dal successivo art. 71.

Art.70

Prescrizioni cromatiche sugli edifici sottoposti a tutela e salvaguardia (A1)

Per gli edifici di particolare valore storico –architettonico (A1) si prescrive il restauro dei colori e degli intonaci, con le tecniche e i materiali tradizionali. In caso di eventuale rinnovo cromatico dei prospetti, lo stesso v`a indicato nel progetto di restauro e approvato tramite il parere preventivo della Soprintendenza. ai BB.CC.AA.

Art.71

Interventi sugli elementi decorativi

Gli interventi di restauro e ripristino degli elementi che costituiscono le sovrastrutture decorative dei prospetti vanno trattati recuperando l'eventuale materiale lapideo costitutivo. Non sono ammessi, il rifacimento dei basamenti o dei cantonali con rivestimenti in piastrelle colorate o altro materiale non coerente con la tradizione costruttiva locale. Eventuali eccezioni connesse a particolari soluzioni cromatiche e decorative vanno esplicitamente riportate nei progetti esecutivi allegate alle istanze di rinnovo edilizio o ristrutturazione.

Art.72

Istanza di tinteggiatura

Alle istanze di autorizzazione per gli interventi di manutenzione e restauro dei prospetti, consentiti dal PPE, occorre allegare l'apposita *Istanza di Tinteggiatura*. In essa deve essere indicata, la tecnica che s'intende operare, il colore, il tipo di tinteggiatura e le parti interessate.

L'ufficio del Centro Storico rilascia l'autorizzazione alla scelta della tinteggiatura contestualmente all'autorizzazione dell'intervento edilizio. L'ufficio ha facoltà di operare motivatamente delle prescrizioni, al fine di rendere più armonica le scelte cromatiche in rapporto ad altre istanze già presentate ed autorizzate, confinanti o ricadenti negli stessi ambiti. L'istanza di tinteggiatura va presentata anche in caso d'interventi di manutenzione ordinaria che riguardino il rifacimento del colore originario, in tal caso l'Ufficio del Centro Storico autorizza il mantenimento del colore esistente o l'adeguamento di questo in relazione all'originalità di quello esistente.