

Q^{N°}

2R



COMUNE DI RIPOSTO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
CENTRO STORICO**

REDAZIONE ELABORATO
GIUGNO 2012

TITOLO

**RELAZIONE E NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

REVISIONE ELABORATO

DATA DI CONSEGNA

AMBITO STORICO

ISOLATO URBANO

1-13

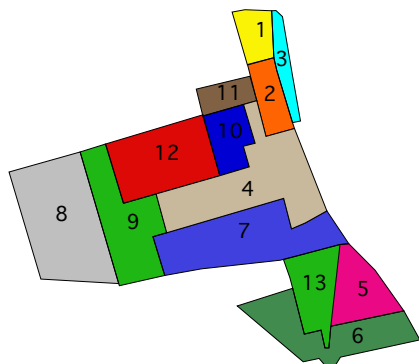
1-142

IL SINDACO :

PROGETTO UFFICIO TECNICO :

Progettista del piano
dott. arch. Salvatore Calì

AMBITI DEL
CENTRO STORICO



Collaboratori nella raccolta dei dati e nella stesura del piano

dott. arch. Sebastiano Savica
dott. ing. Orazio Di Maria
dott. ing. Cinzia Garozzo
dott. ing. Alessandro Mancuso
dott. arch. Galati Rosario - esterno -
dott. arch. Gaetano Di Fato
geom. Antonino Castriciano
geom. Giuseppe Petralia
geom. Salvatore Puglisi
geom. Daniele Tomarchio
geom. Giuseppe Musumeci

Curatrice sezione storico-documentale
dott.ssa Rosalba Longhitano

Progettista rete impianti
p.i. Gregorio Alfonzetti

Consulente Informatico
rag. Leonardo D'Urso

NOTA ESPLICATIVA

Tutte le scelte di piano sono riconducibili al titolare della P.O. per la pianificazione territoriale arch.Salvatore Cali.

Tutti i collaboratori sono estranei alla elaborazione dei processi decisionali.

Essi hanno partecipato alla raccolta dei dati e alla stesura del piano.

I risultati del lavoro di collaborazione sono stati in tutti i casi oggetto di verifica da parte del titolare della posizione organizzativa.

La sezione storico-documentale è stata curata dalla dott.ssa Rosalba Longhitano.

La rete impianti è stata progettata dal p.i. Gregorio Alfonzetti con la collaborazione dell'ing.Alessandro Mancuso.

La consulenza informatica dei dati dell'U.T.E. è stata curata dal rag. Leonardo D'Urso.

Art.1

Scopi e principi generali del Piano

Il Piano Particolareggiato a cui si riferiscono le presenti norme, discende dai contenuti delle seguenti norme di legge:

- L. 1150/42 Legge Urbanistica;
- L.765/67 modifiche ed integrazioni alla legge L.U. 1150/42
- L.1187/68 modifiche ed integrazioni alla L.U. 1150/42 ;
- D.M. 1444/68 Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici;
- L 457/78 Norme per l'edilizia residenziale ;
- L.R. 70/76 (art.2) Tutela dei centri storici ;
- L.R. 71/78 (artt. 20, 55) Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione siciliana in materia urbanistica.
- D.A. regione siciliana 17/05/1979 Approvazione del disciplinare-tipo per la redazione del piano regolatore generale e dei piani particolareggiati;
- Circolare arta 4/79 disciplinari d'incarico per la redazione del piano regolatore generale e del regolamento edilizio nonché del piano regolatore particolareggiato
- D.A. regione siciliana n.6080 del 21/05/1979 ,Linee guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- D.A. regione siciliana 22/03/2000, Approvazione delle modifiche al disciplinare tipo d'incarico per la redazione del piano regolatore generale, delle relative prescrizioni esecutive e del regolamento edilizio e al disciplinare tipo di incarico per la redazione del piano regolatore particolareggiato.
- Circ ass 3-dru 11/07/2000 Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali e attuativi per il recupero dei centri storici.

Ispirandosi ai principi di conservazione, ripristino, recupero, valorizzazione, dei caratteri spaziali architettonici e tipologici del territorio interessato , rivalutando il ruolo storico, ambientale e culturale nonché il rispetto della valenza paesaggistica, ha lo scopo di disciplinare, in modo organico, gli interventi sugli edifici e sugli spazi del centro storico, al fine di contribuire al miglioramento dello standard abitativo e della qualità della vita dei suoi abitanti. Sono elementi costitutivi del Piano gli elaborati descrittivi, le relazioni, le tavole grafiche di progetto e le presenti norme di attuazio

Art. 2

Elaborati del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

ELENCO ELABORATI

- * LEGENDA -- NOTA ESPLICATIVA
 - * RELAZIONE STORICO-ILLUSTRATIVA
 - * RELAZIONE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
 - * RELAZIONE TECNICA ESPLICATIVA
 - * PARAMETRI URBANISTICI DEGLI AMBITI - VERIFICA STANDARDS - CUBATURA PREMIALE
 - * RELAZIONE SULLE STRATIGRAFIE MATERICO-CROMATICHE E SUGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI - ORNAMENTALI DI PREGIO
 - * RELAZIONE GEOLOGICO - TECNICA
- TAV. 1 P.R.G. VIGENTE
- 2 PR.G. VIGENTE CENTRO STORICO
- 3 ANALISI CONOSCITIVA - L'EVOLUZIONE DELLA FORMA URBANA NEL TEMPO
- 4 ORTOFOTO
- 5 PROGRAMMAZIONE OO.PP. NELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE
- 6.1 CARTA IDROGEOLOGICA
- 6.2 CARTA GEOLOGICA-GEOMORFOLOGICA- LITOTECNICA
- 6.3 CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA
- 6.4 CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA
- 6.5 CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE
- 6.6 CARTA DELLA VULNERABILITA' URBANA
- 7 INDIVIDUAZIONE DEGLI ISOLATI URBANI
- 7.1 CATASTO STORICO
- 7.2 CATASTO ATTUALE
- 8 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI URBANI
- 9 ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITI URBANI
- 10 ANALISI CONOSCITIVA CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI IN RAPPORTO AL TESSUTO URBANO
- 11 CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI IN FUNZIONE DELLE ALTEZZE - ORTI E GIARDINI DI RILEVANTE INTERESSE
- 12 UNITA' EDILIZIE CARATTERIZZANTI IL TESSUTO URBANO
- 13 INDAGINE CONOSCITIVA AMBITO 4 - VIA GRAMSCI
- 14 INDAGINE CONOSCITIVA AMBITO 4 - CORSO ITALIA
- PLANIMETRIE E PROFILI
- 15 ASSI E POLI A SPICCATA VOCAZIONE COMMERCIALI E TERZIARI
- 16 INTERVENTI SPECIFICI ASSI E POLI - LA PIATTAFORMA URBANA DI VIA ROMA - PLANIVOLUMETRICO
- 17 ASSI E POLI - LA PIATTAFORMA URBANA DI VIA ROMA - DETTAGLI DI PROGETTO
- 18 METANODOTTO
- 19 TAVOLOZZA DELLE MATRICI DI COLORE DEL P.P. DEL CENTRO STORICO
- 20 ACQUEDOTTO COMUNALE
- 21 SERVIZI FOGNARI
- 22 IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- 23 PREVISIONI PROGETTUALI

Ambito di applicazione

La disciplina Urbanistico-edilizia del presente Piano si applica a quelle parti del territorio comunale individuate negli elaborati grafici e descritte nelle presenti norme i cui contenuti dovranno essere osservati per ogni attività comportante interventi di natura urbanistico-edilizia degli edifici e delle aree in esso comprese.

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

ELEMENTI EDILIZI

- Pavimentazione

Finitura di superfici interne o esterne di edifici o spazi pubblici mediante materiali di varia natura (mattoni graniglia di marmo e cemento, pietra calcarea, ceramica e simili).

- Solaio

Piano orizzontale divisorio fra due stanze: rispetto a quella soprastante costituisce il pavimento, rispetto a quella sottostante costituisce il soffitto.

- Volta

Superficie curva, divisoria fra una stanza e il manto di copertura o un ambiente non calpestabile.

- Terrazza

ripiano a copertura totale o parziale di un edificio, delimitato tutt'intorno da una balaustra, da una ringhiera o da un muretto

- Superfetazione

Riguarda una parte di edificio incongrua e dissonante con l'impianto architettonico e tipologico originario, si tratta in genere di un corpo aggiunto all'ultimo piano con sviluppo verticale o in ampliamento con sviluppo orizzontale, sorto in forma spontanea in epoca successiva e pertanto estraneo all'architettura dell'edificio.

- Pluviale

Canale di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla falda del tetto, realizzato in cotto, ghisa, piombo o rame.

- Canale di gronda o grondaia

Elemento concavo a cielo libero di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla falda del tetto sporgente o a petto rispetto al piano di facciata dell'edificio realizzato in muratura, piombo o rame.

- Ringhiera

Parapetto di metallo per riparo di scale, terrazze, balconi, e simili. Al suo carattere primario di funzionalità, la ringhiera spesso associa requisiti estetici, armonizzandosi con l'ambiente.

- Parapetto

struttura realizzata in materiali diversi (muratura, metallo) che limita con funzione protettiva il piano terrazza, il vano di una finestra, la rampa di una scala, il piano di un

balcone, la carreggiata di un ponte o di una strada di mezzacosta .

- Sporto o Aggetto

ogni sporgenza di un muro, come, cornicioni, bugne, bozze ecc..

- Pensilina

Tettoia a sbalzo atta a riparare luoghi pubblici o privati di sosta o di transito.

- Lesena

Elemento architettonico verticale, lavorato o scolpito in pietra o in riporto di successivi strati di intonaco sporgente da una parete muraria, con funzione decorativa e di scansione ritmica della superficie. Generalmente la lesena ha la conformazione di una semicolonna.

- Capitello

Parte superiore di una colonna, su cui poggia l'arco o l'architrave; di solito si compone di due elementi sovrapposti, detti echino (quello inferiore, che ha forma diversa secondo i vari stili o ordini architettonici) e abaco (quello superiore, quasi sempre consistente in una spessa lastra di pietra quadrilatera):

- capitello dorico, con l'echino a forma di cuscino rotondo un po' schiacciato;
- capitello ionico, con l'echino a forma di cuscino, terminante lateralmente in due vistose volute;
- capitello corinzio, con l'echino a forma di tronco di cono, con la base minore rivolta verso il basso, e tutto adorno di foglie d'acanto;
- capitello composito, tipico dell'architettura romana, il cui echino ha le volute dello ionico e l'ornamento del corinzio;
 - capitello bizantino, con l'echino a forma di tronco di piramide, con la base minore rivolta verso il basso, e adorno di decorazioni costituite da fiori e foglie intrecciate e traforate a trapano;
 - capitello romanico, con l'echino avente la stessa forma del bizantino, ma con ornamentazione in rilievo ispirata a elementi vegetali o, più spesso, figurativo-simbolici;
 - capitello rinascimentale, capitello barocco, ambedue si rifanno, con qualche variazione, agli schemi del corinzio o del composito.

-Lapide

Lastra di pietra con iscrizione, murata alla parete di edificio, di un monumento in onore di un personaggio o a ricordo di un fatto.

-Marcapiano

Elemento architettonico (di norma aggettante) che ha la funzione di evidenziare sulla facciata di un edificio il limite tra un piano e l'altro; può essere costituito da una fascia in mattoni o da un elemento aggettante .

- Mostra o rinfascio

Elemento architettonico (di norma aggettante) che ha la funzione di evidenziare sulla facciata di un edificio il limite di una finestra o di una porta ; può essere costituito da una fascia di elementi lapidei.

- Targa

Lastra di metallo o di altro materiale, di forma per lo più rettangolare, che porta inciso un nome o altre iscrizioni.

- Striscione

Striscia di grosse dimensioni, in particolare si appende in alto, trasversalmente alle strade o alle piazze pubbliche con scritta di tipo pubblicitario o altro.

-Fioriera

Contenitore , cassetta o vaso di materiale vario, specifici idonei alla messa a dimora di fiori

e piante ornamentali, amovibili, collocati su spazi pubblici o aperti al pubblico.

- Muro di contenimento

Muratura atta a contenere la spinta delle terre o pressione esercitata da un terreno sulla superficie interna.

- Recinzione

Setto atto a definire o proteggere uno spazio fisico ,Può essere costituita con muretto di pietra lavorata a mano , con aste o grigliati intelaiati, di metallo, legno , con elementi di irrigidimento come pilastri o piantoni infissi nel terreno o in un basamento di muro, di pietra o calcestruzzo.

- Vetrina

Spazio definito in tutto o in parte da lastre di vetro sostenute da telai in metallo o in legno .

Edicola religiosa (Altarini)

Apertura o vano presente in genere nel prospetto di edificio nel quale talvolta si riscontra la presenza di elementi scultorei o pitture , composto da un coronamento a timpano poggiante su piccole colonnine con valore simbolico per contenere sculture o immagini sacre .

Art. 4

PARAMETRI URBANISTICI

Altezze

- Altezza della facciata-

Rappresenta l'altezza di una facciata dell'edificio misurata sulla linea mediana del fronte a partire dal marciapiede ,spazio pubblico o dal terreno sistemato su cui lo stesso (il prospetto) e' prospiciente:

-per le coperture piane: fino al piano di calpestio del terrazzo,

-per le coperture a tetto: fino alla parte superiore della linea di gronda del tetto.

Nel caso di fronti in arretro l'altezza delle facciate va misurata sulla proiezione del marciapiede,spazio pubblico o il terreno sistemato su cui lo stesso e' prospiciente.

- Altezza massima dell'edificio

Rappresenta la maggiore altezza dell'edificio calcolata alla linea di colmo (nel caso di tetto) o all'estradosso del solaio di copertura (nel caso di terrazza), a partire dal marciapiede ,spazio pubblico o dal terreno sistemato su cui lo stesso (l'edificio) prospetta. L' H max va riferita sulla proiezione del marciapiede,spazio pubblico o il terreno sistemato su cui l'edificio prospetta quando quest'ultimo risulta in arretro.

- Altezza media dell'edificio -

Rappresenta la media delle altezze dei singoli fronti, misurate come sopra. L'altezza dei fronti sugli spazi interni agli edifici non concorre al calcolo dell'altezza media.

- Altezza d'interpiano

Rappresenta la distanza tra il pavimento del piano considerato e quello del piano sovrastante

- Altezza di piano

Rappresenta la distanza tra pavimento e soffitto del piano considerato nel caso di superfici voltate rappresenta la media tra le quote di imposta e quella alla chiave.

Superfici

- Superficie coperta di piano

Rappresenta la superficie racchiusa entro la linea esterna delle mura di tamponamento del piano. (Parte coperta del piano)

- Superficie coperta dell'edificio

Rappresenta la superficie risultante dall'involuppo (involucro max dell'edificio) delle proiezioni orizzontali delle superfici coperte dei vari piani fuori terra dell'edificio. (Impronta delle parti coperte dell'edificio)

- Superficie Lorda del fabbricato

Rappresenta la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vani accessori, scale, canne di ventilazione, ecc.) delimitate dalle murature perimetrali

- Superficie coperta utile netta di piano

Rappresenta la superficie coperta di un piano dell'edificio, calcolata al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi divisorii.

- Superficie accessoria -

Rappresenta la superficie coperta dei locali di servizio dell'edificio, calcolata al netto dei muri perimetrali ma compresi i muri divisorii quali (bagni, lavanderie, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, corridoi, scale che collegano più piani, depositi attrezzi, centrali termiche, magazzini, garage, verande, cantinole, legnaie, e simili).

Volumi

- Volume urbanistico dell'unità edilizia

Nel calcolo del volume urbanistico non vanno computati i volumi tecnici, accessori e complementari entro limiti indicati nella definizione dei suddetti volumi.

Rappresenta il volume dei manufatti emergenti dal marciapiedi o dal terreno sistemato su cui prospetta l'edificio.

Il volume va calcolato come sommatoria dei volumi dei vari piani. Per il piano o i piani parzialmente interrati il volume va calcolato moltiplicando la superficie del piano S_c p con la media delle altezze utili fuori terra dei fronti del piano riferite ognuna alla quota del marciapiede.

-Volume utile netto di piano

Rappresenta il volume di un piano dell'edificio, calcolato al netto dei muri perimetrali, dei tramezzi divisorii e dei solai.

- Volume utile lordo di piano

Rappresenta il volume di un piano dell'edificio, calcolato al netto dei muri perimetrali e dei solai, ma compresi i muri divisorii

Volumi tecnici

- Volumi tecnici -

Sono i volumi strettamente necessari a contenere le apparecchiature degli impianti tecnici o a proteggere l'edificio dall'umidità, dal freddo, dal caldo e dal rumore.

Rientrano tra i volumi tecnici i seguenti manufatti le cui dimensioni saranno comunque limitate:

-I locali per centrali termiche alimentate in maniera tradizionale o da Fonti energetiche

alternative;

-I locali per impianti di condizionamento;

-I locali per impianti di autoclave, idrici e di riserva idrica;

-Il locale relativo ai macchinari dell'ascensore o impianto di sollevamento emergente dalla copertura;

-Le intercapedini fino ad una larghezza di mt. 0,50;

-I locali sottotetto non abitabili, che inglobino al loro interno tutti i volumi emergenti dal solaio dell'ultimo piano e non costituiscano unita' immobiliare autonomamente utilizzabile. la cui altezza massima non superi i ml. 2,40 calcolata dal piano di calpestio del solaio alla linea di colmo riferita all'estradosso e sempre che la pendenza della falda sia superiore al 35%.

-I muri, di paramento o di confini che non superino l'altezza media di mt.2.50 e lo spessore di cm. 30

Volumi accessori

-I volumi accessori –

sono quei manufatti che pur non essendo indispensabili per la utilizzazione dell'edificio ne consentono una maggiore funzionalita' e una migliore fruizione in relazione alla qualita' dell'abitare, alle condizioni climatiche e alle consuetudini del luogo. (Pergolati, tettoie ecc.)

- Le tettoie -

sono superfici esterne contigue con l'edificio dotate di copertura, sostenuta da pilastri e privi di pareti laterali

- I pergolati

sono superfici esterne costituite da pilastri e tralici di copertura in legno o altro materiale leggero destinate a sostenere essenze di verde rampicante, privi di pareti laterali.

Distanze

- Distanza dal confine

Rappresenta la distanza del punto delle parti coperte dell'edificio piu' prossimo al confine del lotto, dal confine stesso misurata perpendicolarmente alla linea di confine.

- Distanza dalla strada

Rappresenta la distanza del punto dell'edificio piu' prossimo alla strada, dal ciglio stradale misurata perpendicolarmente al ciglio stesso.

- Distanza tra fabbricati

Rappresenta la distanza tra i due punti più vicini di due edifici misurata a raggio

- *Distanza tra pareti finestrate*

Rappresenta la minore delle distanze tra le pareti finestrate di due edifici, misurate ognuna perpendicolarmente alla linea di parete dell'altro edificio.

Parametri urbanistici composti

- *Densità fondiaria-*

Rappresenta il rapporto tra il volume urbanistico e la superficie fondiaria

- *Rapporto di copertura*

Rappresenta il rapporto fra superficie coperta dell'unità edilizia e superficie fondiaria

Parcheggi

- *Parcheggio di legge*

Rappresenta il parcheggio privato che per legge va destinato alle unità immobiliari da reperire in rapporto al volume e/o alle superficie degli insediamenti

Spazi urbanizzativi

- *Spazi di urbanizzazione primaria*

Riguarda le aree destinate alla viabilità, ai parcheggi e al verde primario

- *Spazi di urbanizzazione secondaria*

Riguarda le aree destinate alle attrezzature scolastiche, sportive e ricreative e di interesse comune

Definizione delle componenti urbanistico-edilizie

Fabbricato o edificio

Rappresenta qualunque costruzione stabile di rilevanza spaziale tridimensionale, dotata di copertura, che delimita uno spazio racchiuso da pareti (o più spazi, anche su più piani) funzionale a contenere più persone nell'atto di svolgere un'attività o in riposo.

Fanno parte del fabbricato le componenti funzionali strutturalmente connesse con la parte racchiusa dalle pareti, come aggetti e sporgenze, verande e balconi.

- *Il Locale o vano-*

Rappresenta la minima unità funzionale di un edificio, racchiusa tra pavimento, pareti e soffitto.

- *Ampliamento mediante nuova edificazione*

E' costituito da un intervento di nuova edificazione in ampliamento volto ad aumentare la capacità abitativa esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato.

- *L'ampliamento in sopraelevazione*

E' costituito da un intervento di nuova edificazione in sopraelevazione volto ad aumentare la capacità abitativa di unità edilizia esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

-Manufatto edilizio

E' un termine generico per indicare qualunque costruzione di rilevanza spaziale tridimensionale, che delimita uno o più spazi, funzionale a contenere più persone nell'atto di svolgere un'attività.

Rientrano in questa fattispecie edifici, singoli locali, porticati, tettoie e simili.

Unita' edilizia

E' costituita da un organismo edilizio costituito generalmente da una o più unità immobiliari; essa si sviluppa in tre dimensioni e gode di autonomia funzionale, statica e figurativa. È caratterizzata da un ingresso su strada o su altro spazio di uso pubblico e da un sistema, anche disorganico di distribuzione verticale (scale, ballatoi, etc....) dal quale si accede alle unità immobiliari e alle eventuali pertinenze esclusive.

Unita' immobiliare edilizia

E' la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata. Fanno parte dell'unità immobiliare le eventuali pertinenze esclusive.

Lotto

E' l'unità superficiaria su cui sono edificate una o più unità edilizie comprese le pertinenze esclusive, le parti condominiali gli accessori ecc.

Isolato

Rappresenta una porzione di territorio circondata da vie, piazze, o altri spazi pubblici esistenti .

Spazio pertinenziale

E' costituito dalla superficie scoperta intorno all'edificio ad esclusivo uso dello stesso se privato o di uso comune se trattasi di spazio pubblico.

Spazi interni agli edifici

E' uno spazio interno circondato da tutti i lati dai fabbricati con dimensioni superiori a quelle della chiostrina,

- Cortile aperto

E' uno spazio interno non interamente circondato dai fabbricati,

- Chiostro

E' un cortile interno circondato su uno o più lati da un portico,

- Chiostrina

E' uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 3,00 e con una distanza minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00. Essa non e' considerata a tutti gli effetti superficie coperta e volume, compresi i muri che la delimitano.

- Gli spazi liberi esistenti tra fabbricati

Spazi esterni quali giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi.

Piani dell'edificio

Con riferimento ad un fronte, rappresenta convenzionalmente il piano sotto il livello strada la cui linea di gronda è posta a quota fino a ml.0,50 rispetto il medesimo livello stradale.

- Piano seminterrato

Con riferimento ad un fronte, rappresenta convenzionalmente il piano sotto il livello strada

- Piano terra

Rappresenta, convenzionalmente, il piano avente, rispetto al marciapiede, nel punto mediano, il calpestio posto a quota compresa tra più e meno 0,50 ml .

-Piano rialzato

Rappresenta il piano avente, rispetto al marciapiede, nel punto mediano, il calpestio posto a quota compresa tra ml. 0,50 e ml. 1,50 .

- Piano ammezzato

Rappresenta il piano intermedio la cui altezza di interpiano H_{int} non può essere inferiore ml. 1,50 e non superiore a ml.2.40.

- Il Piano sottotetto

Rappresenta il piano al di sotto della copertura a tetto privo delle caratteristiche per essere abitabile. Per essere considerato non abitabile l'altezza media netta del piano, calcolata tra l'intersezione della o delle falde con la parte interna del muro di tamponamento e il colmo deve essere inferiore a ml. 2,40.

- Soppalco -

Rappresenta lo spazio secondario ricavato suddividendo parzialmente nel senso dell'altezza un locale a destinazione primaria definita. L'elemento orizzontale che definisce tale spazio non deve limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate

INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI AMMESSI

Definizione degli Interventi:

Al fine dell'applicazione delle presenti norme vengono definite le seguenti tipologie d'intervento con le relative prescrizioni particolari da osservarsi :

1 - Manutenzione Ordinaria

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Si fanno rientrare in questo gruppo:

- la sostituzione parziale o ripresa di pavimenti, rivestimenti e intonaci interni,
- la sostituzione di servizi igienici, caldaie, macchinari d'ascensore purché non comportino la costruzione ex novo o demolizione di locali,
- la sostituzione di grondaie canne fumarie tubazioni e/o e similari,
- la riparazione, il rinnovo, la pulitura , la ripresa e la eventuale sostituzione di parti di intonaci, parti di tegolato e parti di infissi senza alterazione dei materiali e delle tinte originari.

2 - Manutenzione straordinaria

Interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per innovare

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

3 - Restauro scientifico (A)

Costituiscono interventi di restauro scientifico gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. In caso di intervento su edificio di particolare pregio architettonico deve essere operata una preventiva diagnosi scientifica non invasiva, storico-strutturale preliminare.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, gli slarghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.

4 - Restauro e risanamento conservativo (A1)

Costituiscono interventi di restauro e risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. In caso di intervento su edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 deve essere operata una preventiva diagnosi scientifica non invasiva, storico-strutturale preliminare;

In particolare e a titolo di esempio costituiscono interventi di restauro e risanamento conservativo :

- a) consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- b) inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- c) eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) modifica delle aperture nelle pareti perimetrali, nel rispetto delle simmetrie e di

adeguata proporzione tra le parti vuote e i pieni;

e) realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze interrato;

f) realizzazione di ulteriori spazi di collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti;

g) realizzazione di soppalchi, vani tecnici.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri:

a) superficie coperta dell'edificio;

b) altezza di interpiano H_{int} ; se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo può dare luogo a modifica dei parametri, superficie coperta utile netta di piano in relazione alle seguenti opere:

a) Spostamento di tramezzature esistenti e costruzione di nuove tramezzature sempre che tali interventi non alterino gli elementi strutturali formali e tipologici originari, né l'unità formale di ambienti particolari che, per le loro stesse caratteristiche architettoniche, strutturali e tipologiche non ammettono modificazione di sorta. In particolare, negli ambienti con copertura a volta, nuovi tramezzi a tutta altezza, di suddivisione dei vani, sono ammessi unicamente per ambienti con volta a botte, a condizione che il tramezzo stesso intersechi la volta secondo la curva direttrice; negli altri casi (volte composte, i tramezzi saranno disposti lungo la generatrice) i tramezzi si fermeranno all'altezza dell'imposta della volta e risulteranno plafonati, a mo' di soppalchi, dal lato dei disimpegni e/o servizi, consentendo comunque la lettura completa della struttura voltata dall'ambiente principale.

b) creazione di nuovi spazi tecnici praticabili e modifica di quelli esistenti;

c) creazione di nuove pertinenze interrato;

d) creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;

e) la demolizione di solai e la loro esatta ricostruzione alla stessa quota mediante tecnologie costruttive uguali a quelle usate per la realizzazione dell'organismo edilizio oggetto di intervento;

f) le coperture a tetto che non rappresentino piani abitabili;

g) la eliminazione delle superfetazioni non storicizzate.

I bassorilievi, le statue gli affreschi, e gli elementi simili ove presenti dovranno essere solo restaurati.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle aperture in prospetto esso deve essere esteso almeno a una intera facciata.

5 - Ripristino tipologico (A2)

Sono interventi di ripristino tipologico quegli interventi che, comprendono anche opere di ricostruzione e di completamento dell'unità edilizia, nei limiti del rispetto di un vincolo tipologico riconosciuto sono finalizzati alla ricostituzione e reintegrazione del tessuto edilizio nel suo insieme, secondo una regola di coerenza tipologica, e possono quindi portare tanto al completamento di un organismo edilizio che nel passato sia andato distrutto, come pure al completamento di un organismo edilizio che nel passato non abbia raggiunto la sua forma compiuta secondo il processo tipologico riconosciuto nel contesto di appartenenza. Comportano la reintegrazione e il completamento del tessuto edilizio secondo caratteri tipologici accertati: o in base a specifiche documentazioni storiche, o, in assenza, in base a un preciso riconoscimento del processo tipologico, nel tempo e nel luogo, e quindi dell'unità edilizia da ripristinare o da completare nella sua forma più coerente con il tessuto edilizio secondo quanto prescritto nella relativa disciplina particolareggiata.

Restano pertanto vincolanti gli allineamenti orizzontali e verticali ricavati dalle regole del tessuto edilizio di appartenenza: intesi sia come allineamenti già preesistenti, sia come allineamenti da conseguire attraverso il progetto di intervento. Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie individuate dal piano particolareggiato fatiscenti parzialmente o totalmente demolite o trasformate di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico. Il tipo di intervento, rapportato alla categoria attribuibile all'edificio originario, prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali principali quali androni, blocchi scale, ecc.;

- il ripristino e mantenimento della forma, dimensioni, dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri e giardini;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi di finitura.

3. La ricostruzione deve avvenire sull'area di sedime risultante dalla documentazione storica o catastale di primo impianto, anche in deroga alle norme sulle distanze fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile.

6 - Ripristino filologico (A3)

Sono interventi di Ripristino filologico gli interventi volti a riedificare un manufatto edilizio preesistente, secondo le sue caratteristiche morfologiche, tipologiche, organizzative e strutturali, nell' ipotesi in cui sia disponibile una documentazione individuale del manufatto, attraverso i resti superstiti e/o i disegni e le descrizioni dell'edificio

da ripristinare. Le opere sono quindi tendenti a riedificare completamente o quasi completamente un manufatto edilizio preesistente, partendo dalle sue rovine, dal suo sedime riconoscibile e/o dalla documentazione storica della sua conformazione oggi sparita o da un organismo edilizio deturpato o sostituito con altra costruzione . Secondo la natura delle informazioni sul manufatto edilizio preesistente .

7- Ripristino funzionale (A4)

Interventi di ripristino funzionale: tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

8- Adeguamento sismico (A5)

Interventi per l'adeguamento alle norme vigenti ed alle disposizioni antisismiche;

9- Ristrutturazione edilizia parziale (A6)

Sono gli interventi rivolti a trasformare ,nel rispetto dell'aspetto estetico-architettonico generale, l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere ,che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente con l'assoluta esclusione della demolizione delle quinte prospettiche che s'affacciano su strade o

spazi pubblici.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, mentre non comprendono la demolizione e ricostruzione totale anche se con successiva

fedele ricostruzione di un fabbricato identico.

Rientrano, tra gli altri, in questo gruppo:

- Interventi di ristrutturazione parziale (organismo in parte diverso dal precedente)
- La demolizione di parti dell'organismo esistente (corpi tecnici, superfetazioni, corpi scala e simili) e/o la loro ricostruzione, purchè non comportino modifiche essenziali dell'aspetto architettonico dei prospetti
- La demolizione e ricostruzione di solai a quote diverse dalle preesistenti, purchè non comportino modifiche essenziali dell'aspetto architettonico dei prospetti ;
- La sopraelevazione di un nuovo organismo edilizio che mantenga integro il piano o i piani sottostanti
- Le opere interne che modificano parti strutturali dell'immobile senza pregio architettonico, compresi interventi di sostituzione di volte totalmente dirute e deteriorate, senza pregio architettonico.
- la demolizione, con nuova costruzione di scale senza pregio architettonico,
- la realizzazione di opere necessarie a rendere funzionali e fruibili unita' immobiliari appartenenti a diverse unita' edilizie mediante accorpamento o frazionamento delle proprietà,
- Il totale rifacimento degli intonaci con materiali e colori e toni cromatici comunque analoghi a quelli originari;
- la totale sostituzione di tegolato con materiali, colori e caratteri tipologici analoghi a quelli preesistenti, la riqualificazione anche cromatica dei prospetti, con l'obbligo di adeguare alle simmetrie dell'edificio le aperture relativamente alla singola unità edilizia, con esclusione di interventi parziali.

10- Ristrutturazione edilizia totale (A7)

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia totale, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio,

l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia totale sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato sostanzialmente simile, quanto a sagoma, volumi e area di sedime a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa

antisismica, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'illuminazione ed aerazione degli ambienti.

L'intervento di ristrutturazione edilizia totale può modificare i seguenti parametri:

- a) superficie coperta utile netta di piano $S_{n.p}$;
- b) superficie accessoria $S.a$;
- c) Numero dei piani interni all'edificio;
- d) Numero totale dei piani. Nei limiti della volumetria ed altezza preesistente

L'intervento di ristrutturazione edilizia totale deve in ogni caso riguardare un'intera unità edilizia, qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, non può essere associato a intervento di ampliamento, tranne per quanto riguarda i volumi tecnici di cui al primo comma, sempre che non alterino i caratteri tipologici dell'edificio e non siano visibili da coni ottici importanti.

11-Lotti liberi –Nuova edificazione(A8)

Le opere di nuova edificazione su lotti liberi o resesi tali in seguito a demolizione di manufatti esistenti che non rientrino nella categoria della Ristrutturazione totale.

Sono ammesse nuove costruzioni che abbiano come parametri e prescrizioni urbanistiche:

- Allineamento dei prospetti con i prospetti degli edifici esistenti adiacenti;
- Cubatura massima realizzabile desumibile dalle schede dei relativi ambiti
- Altezza max, la media delle altezze degli edifici adiacenti;
- Rapporto di copertura massimo non superiore al 65% del lotto considerato ai fini edificatori.

12 – Sopraelevazione(A9)

Le opere che non rientrino nella categoria della ristrutturazione parziale (vedi punto 5.9.)

Rappresenta la realizzazione, su un fabbricato esistente, di un nuovo piano o traslazione

verso l'alto dell'ultimo solaio o del manto di copertura.

Le prescrizioni e i parametri urbanistici da osservare nella edificazione sono quelli di cui al punto 11 del presente articolo, con l'avvertenza che la verifica della cubatura realizzabile va effettuata su l'intero lotto considerato ai fini edificatori.

13- Riqualificazione edilizia dell'edificio (A10)

Rappresenta un insieme sistematico di opere tendenti ad uniformare una o più caratteristiche estetiche di un fabbricato. Gli interventi di riqualificazione degli edifici riguardano: le componenti prospettiche e cromatiche dell'edificio incoerenti, quali intonaci, elementi lapidei, infissi, ringhiere, pergolati, e similari, la omogeneizzazione o riconferma dell'unità cromatica nell'ambito di più unità immobiliari della stessa unità edilizia. La riduzione o eliminazione superfetazioni non storicizzate, la chiusura e /o apertura di finestre e porte.

TIPOLOGIE D'INTERVENTO			
CATEGORIA	INTERVENTI AMMESSI	NORME DI RIFERIMENTO	NORME PARTICOLARI
A	RESTAURO SCIENTIFICO	art.5.3. ; art.5.8-N.T.A.,.	
A1	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	art.5.4. ;art.5.8-N.T.A.	
A2	RIPRISTINO TIPOLOGICO	art.5.2; art.5.5. ;art.5.8.- N.T.A.,.	
A3	RIPRISTINO FILOGICO	art.5.5.; art.5.6. ;art.5.8.-N.T.A.	
A4	RIPRISTINO FUNZIONALE	art.5.1.;art.5.2.; art.5.7 ; art.5.8.-N.T.A.	
A5	ADEGUAMENTO SISMICO	art.5.8. -N.T.A.	
A6	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE	art.5.1.;art.5.6.;art.5.8. art.5.9. -N.T.A.	
A7	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE	art.5.1.;art.5.6.;art.5.8. art.5.9. ; art.5.10. -N.T.A.	
A8	LOTTE LIBERI NUOVA EDIFICAZIONE	art.5.11. -N.T.A.	
A9	SOPRAELEVAZIONI	art.5.12. -N.T.A.	
A10	RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA DELL'EDIFICIO	art.5.13. -N.T.A.	
A11	AREA ASSOGGETTATA A VINCOLO DI INEDIFICABILITA	art.5.14. -N.T.A	

14 - Opere interne

Le opere interne alle costruzioni sono quelle che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile rispettino le originarie caratteristiche costruttive. E' vietato il mutamento dei caratteri strutturali e degli elementi di pregio artistico quali volte affrescate, pavimenti decorati ecc..

Non comprendono le chiusure di verande ,balconi ,tettoie ,pensiline e pergolati .

Lo spostamento di tramezzature esistenti e costruzione di nuove tramezzature può essere

eseguita ,sempre che tali interventi non alterino gli elementi strutturali formali e tipologici originari, né l'unità formale di ambienti particolari, che per le loro stesse caratteristiche architettoniche, strutturali e tipologiche non ammettono modificazione di sorta. In particolare, negli ambienti con copertura a volta, nuovi tramezzi a tutta altezza, di suddivisione dei vani, sono ammessi unicamente per ambienti con volta a botte, a condizione che il tramezzo stesso intersechi la volta secondo la curva direttrice; negli altri casi ,volte composte, i tramezzi saranno disposti lungo la generatrice e in tal caso i tramezzi si fermeranno all'altezza dell'imposta della volta e risulteranno plafonati, a mo' di soppalchi, dal lato dei disimpegni e/o servizi, consentendo comunque la lettura completa della struttura voltata dall'ambiente principale.

I soppalchi devono essere realizzati con materiali compatibili con i caratteri tipologici delle unità edilizie e ricavati in modo tale da preservare l'integrità della lettura del volume originario dell' ambiente in cui viene inserito consentendo la lettura delle volte e delle scale, dei vuoti relativi alle porte , alle finestre.

15 - Interventi per accorpamenti e divisioni

- Riorganizzazione delle unità edilizie di una stessa unità mediante accorpamenti o divisioni.

Può riguardare due o più unità immobiliari della stessa unità edilizia, non potrà comportare modificazioni ai prospetti o alterare i caratteri tipologici dell'unità edilizia.

- Riorganizzazione di due o più unità edilizie mediante accorpamenti e divisioni.

Ammissa solo mediante la realizzazione di aperture interne di collegamento o la chiusura di porte esistenti, mantenendone la lettura e sempre nel rispetto delle altre regole previste dalle presenti norme. Non potrà comportare interventi tendenti ad

uniformare le caratteristiche architettoniche di facciata delle diverse unità edilizie da accorpate, ne potrà alterare le singole tipologie .Per consentire il collegamento di piani altimetricamente non allineati, potranno prevedersi opportune modifiche interne. (aperture porte, realizzazione scale, scivole, o elementi simili.).

16 - Mutamento di destinazione d'uso funzionale senza opere edilizie

Rappresenta un intervento che destina l'immobile ad un uso diverso rispetto allo stato di fatto non accompagnato da opere edilizie.

17 - Mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie

Rappresenta un intervento che destina un'unità edilizia o una singola unità immobiliare ad un uso diverso rispetto allo stato di fatto accompagnato da opere edilizie.

18 - Ampliamento

Rappresenta la realizzazione di una nuova parte edilizia in aggiunta ad un edificio esistente al di sopra del piano di copertura.

19 - Recupero e/o Riqualificazione ambientale degli spazi pertinenziali

Rappresenta un insieme sistematico di opere tendenti a modificare o uniformare le caratteristiche degli spazi scoperti di una o più unità edilizie alle caratteristiche qualificanti della zona . Rientrano in questa categoria la ripavimentazione di cortili con materiali tipici, la sostituzione di ringhiere e cancellate incoerenti, la realizzazione di impianti di illuminazione, di arredo degli spazi esterni, di verde ed elementi similari ,di spazi pertinenziali che non costituiscono giardini utilizzabili a verde e parcheggi.

20 - Riqualificazione urbana

Rappresenta un insieme sistematico di opere tendenti ad uniformare le caratteristiche di un ambiente urbano, alle caratteristiche originarie fermo restando l'assetto viario e degli spazi pubblici esistenti. Esso riguarda in prevalenza le opere di urbanizzazione in superficie e in sottosuolo, l'arredo urbano gli spazi di aggregazione, di verde e simili. In genere e' un intervento attuabile a mezzo di piani di recupero per edilizia residenziale pubblica, (Piano PEEP, edilizia convenzionata o sovvenzionata) in aree appositamente individuate nel Piano Particolareggiato.

La riqualificazione urbana riguarda ambiti urbani compiuti che non determinano rettili senza la sostanziale modificazione dell'assetto plano-altimetrico dei percorsi pubblici, siano esse strade o vicoli o chiassi. I caratteristici passaggi coperti dovranno essere mantenuti. Sono fatti salvi gli eventuali interventi di diradamento e/o creazione di vie di fuga per esigenze di protezione civile, qualora inseriti in piani di recupero di cui all'art. 55 della legge regionale 71/78.

21 - Esecuzione e modifica di opere di urbanizzazione in sottosuolo

Rappresenta l'insieme delle opere di urbanizzazione primaria in sottosuolo quali reti idriche, fognanti, elettriche, telefoniche ecc.

22 - Esecuzione e modifica di opere di urbanizzazione in superficie

Rappresenta l'insieme delle opere di urbanizzazione primaria visibili in superficie quali strade, marciapiedi, aree a verde, spazi pubblici, impianti di pubblica illuminazione ecc..

23 - Interventi vari su spazi scoperti

- Esecuzione e modifica di arredo urbano:

Rappresenta l'insieme delle opere visibili di finitura degli spazi pubblici, quali strade, piazze, giardini ecc. mediante (panchine, cestini portarifiuti, pensiline per autobus, pali e armature della pubblica illuminazione, pavimentazione, tabelle stradali, numeri civici ed elementi simili).

- Occupazione di suolo pubblico:

Rappresentano le occupazioni necessarie per la realizzazione di ponteggi, il deposito temporaneo di materiale da costruzione per l'esecuzione di lavori

- Esecuzione e modifica di muri e recinzioni su aree urbane:

Rappresenta la realizzazione di muri di contenimento di terrapieni e terrazzamenti, muri di definizione aree pubbliche, ed elementi simili.

24 - Opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti

Si fanno appartenere a questo tipo d'intervento tettoie o gazebo, corpo ascensore aventi dimensioni contenute in adeguati spazi scoperti interni, in aree di pertinenza di

esercizi di ristorazione o altri edifici che per dimensioni e caratteristiche ne consentono la realizzazione.

25 - Elementi strutturali e di finitura

Riguardano :

- le caratteristiche pavimentazioni di pietra lavica;
- le botole in ghisa del periodo di realizzazione della fognatura cittadina;
- le fontane in pietra e in ghisa che si ritrovano in alcune parti della città;
- Le edicole votive e i bassorilievi;
- altri elementi simili.

26 - Demolizioni senza ricostruzione

Riguarda gli interventi finalizzati alla eliminazione di superfetazioni non storicizzate .

27 - Escavazione di pozzo e strutture ad esso connesse

Riguarda lo scavo verticale, a sezione circolare, più o meno profondo, eseguito nel terreno per raggiungere una falda acquifera, spesso rivestito in pietra o in muratura, per approvvigionamento idrico per scopi civili o agricoli e le opere d'impiantistica strettamente connessa.

28 - Costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici ex art. 6, della L.R. 37/85.

Riguarda la realizzazione di interventi per la realizzazione di strutture fisse necessarie per delimitare un terreno o una superficie .

29 - Rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave

Riguardano gli interventi all'interno degli spazi pertinenziali, finalizzati alla sistemazione di accessi agli orti e spazi di verde privato per migliorarne la fruizione, per la collocazione di condotte, la realizzazione di parcheggi completamente interrati e quanto altro necessario per la corretta fruizione degli spazi.

Con muretti di pietrame a secco di altezza 0,80 / 1,20 base 0,60 / 0,90.

30 - Opere di giardinaggio in aree di verde pubblico e privato

Riguarda le opere colturali che riguardino la messa a dimora , la sostituzione , l'integrazione e la manutenzione delle essenze arboree di ogni specie, portamento e grado di importanza .

31 - Opere di smaltimento delle acque piovane.

Riguardano le opere relative agli impianti in sottosuolo o in superficie necessarie al convogliamento delle acque meteoriche .

32 - Cisterna ed opere connesse interrate.

Riguarda le opere necessarie per la realizzazione di serbatoio in genere in muratura, interrato, per la raccolta dell'acqua proveniente dalla rete cittadina o quella piovana e le relative opere pertinenziali.

33 - Collocazione e modifica di tabelle e insegne su spazi scoperti

Riguarda la installazione di quadri, tavolette o elementi simili sui quali sono scritte determinate informazioni, indicazioni, posti in genere all'esterno di un negozio, di un locale pubblico, su cui è indicata la specializzazione, il nome dell'azienda, del proprietario ecc.

34 - Esecuzione e modifica di arredo di spazi pertinenziali

Riguarda l'installazione di un insieme di elementi funzionali, con particolari peculiarità estetica per rendere utilmente fruibile gli ambiti urbani all'aperto.

35 - Collocazione di tralicci e pali per il trasporto dell'energia elettrica e simili

Riguarda ogni struttura in genere per il trasporto di corrente elettrica .

41 - Autorimessa e garage

Riguarda L'insieme sistematico di opere necessarie per ricavare in un edificio esistente un locale destinato a parcheggio custodito e al servizio degli autoveicoli .

42 - Parcheggio pubblico

Riguarda l'insieme sistematico di opere necessarie per la realizzazione di un Area o spazio pubblico in cui si lascia in sosta la vettura .

43- Occupazione di suolo pubblico mediante elementi di arredo urbano di pertinenza di attività produttiva

Avviene attraverso la collocazione in determinati spazi di un insieme di attrezzature a carattere temporaneo facilmente amovibili di pertinenza di attività produttiva con carattere di temporaneità , quali tavolini , sedie, ombrelloni, vasi, transenne, gazebo, pedane, tende ,vasi, fioriere, separè, strutture metalliche coperte con elementi precari , e simili atti a soddisfare le esigenze delle attività nell'arco temporale della loro durata e comunque a tempo limitato collegate quindi ad una attività di pubblico esercizio quali bar, gelaterie, ristoranti, pizzerie, pasticcerie, birrerie e simili, senza creare un incremento della capacità insediativa. insegne su marciapiedi o altri spazi pubblici.

CRITERI PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO DEGLI INTERVENTI

Il presente capitolo definisce i criteri adottati per la determinazione del grado di protezione sismica che è possibile conseguire in virtù della realizzazione degli interventi previsti per gli ambiti del centro storico di Riposto.

Le seguenti disposizioni riguardano, in particolare, le opere necessarie per 1) innovare e/o sostituire parzialmente o totalmente parti strutturali degli edifici, per 2) l'inserimento di nuovi elementi strutturali, nonché per 3) la realizzazione di opere di nuova edificazione.

I successivi criteri per la redazione del progetto degli interventi si applicano per le seguenti tipologie d'intervento :

Manutenzione Straordinaria

Interventi di manutenzione straordinaria necessari per innovare e/o sostituire parti anche strutturali degli edifici.

Restauro Scientifico e Risanamento Conservativo

Interventi finalizzati al consolidamento, ripristino e rinnovo di elementi costitutivi dell'edificio, inserimento di elementi accessori, eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio originario.

Ripristino

Interventi che prevedano il ripristino, l'eliminazione, la modifica o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, opere di ricostruzione e/o completamento dell'unità edilizia, interventi volti a riedificare un manufatto edilizio preesistente secondo le sue caratteristiche strutturali, opere tendenti a riedificare un manufatto edilizio preesistente.

Adeguamento Sismico

Interventi per l'adeguamento alle norme vigenti ed alle disposizioni antisismiche.

Ristrutturazione Edilizia

Interventi che comprendano la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato, il ripristino e/o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, opere interne che modificano parti strutturali dell'immobile, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi strutturali, la demolizione e ricostruzione di solai, la sopraelevazione di un nuovo organismo edilizio.

Nuova Edificazione

Le opere di nuova edificazione su lotti liberi o resesi tali in seguito a demolizione di manufatti esistenti.

Sopraelevazione

Realizzazione su un fabbricato esistente di un nuovo piano o traslazione verso l'alto dell'ultimo solaio o del manto di copertura.

Opere Interne

Interventi che comportino modifiche della struttura tipologica originaria.

Ampliamento

Opere per la realizzazione di una nuova parte edilizia in aggiunta ad un edificio esistente al di sopra del piano di copertura.

Le vigenti disposizioni in materia di progettazione in zone classificate sismiche (Norme Tecniche per le Costruzioni - NTC, 2008 - D.M. 14 gennaio 2008) individuano le seguenti possibili categorie di intervento:

- interventi di adeguamento atti a conseguire i livelli di sicurezza previsti dalla normativa vigente;

- interventi di miglioramento atti ad aumentare la sicurezza strutturale esistente, pur senza necessariamente raggiungere i livelli di sicurezza richiesti dalla normativa vigente;
- riparazioni o interventi locali che interessino elementi isolati, e che comunque comportino un miglioramento delle condizioni di sicurezza preesistenti.

Gli interventi di adeguamento e miglioramento devono essere sottoposti a collaudo statico. Per i beni di interesse culturale in zone dichiarate a rischio sismico, ai sensi del comma 4 dell'art.29 del Decreto Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", è in ogni caso possibile limitarsi ad interventi di miglioramento effettuando la relativa valutazione della sicurezza.

La valutazione della sicurezza e la progettazione degli interventi potrà essere eseguita con riferimento ai soli SLU; nel caso in cui si effettui la verifica anche nei confronti degli SLE i relativi livelli di prestazione possono essere stabiliti dal Progettista di concerto con il Committente. Le Verifiche agli SLU possono essere eseguite rispetto alla condizione di salvaguardia della vita umana (SLV) o, in alternativa, alla condizione di collasso (SLC).

Gli interventi di adeguamento sono necessari quando è necessario apportare variazioni di classe che comportino incrementi dei carichi globali in fondazione superiori al 10% , ovvero quando si intendono effettuare interventi strutturali volti a trasformare la costruzione mediante un insieme sistematico di opere che portino ad un organismo diverso dal precedente.

Rientrano negli interventi di miglioramento tutti gli interventi che siano comunque finalizzati ad accrescere la capacità di resistenza delle strutture esistenti alle azioni considerate.

Si definiscono interventi di riparazione o interventi locali, quelli che riguardano singole parti e/o elementi della struttura e interesseranno porzioni limitate della costruzione.

In quest'ultimo caso il progetto e la valutazione della sicurezza possono essere riferiti alle sole parti e/o elementi interessati, documentando che, rispetto alla configurazione precedente al danno, al degrado e/o alla variante, non siano prodotte sostanziali modifiche al comportamento delle altre parti e della struttura nel suo insieme e che gli interventi comunque comportano un miglioramento delle condizioni di sicurezza preesistenti.

In questi casi le verifiche possono essere limitate alle sole parti interessate dall'intervento ed a quelle con esse interagenti, documentando le carenze strutturali riscontrate, risolte e/o persistenti, ed indicando le eventuali conseguenti limitazioni all'uso della costruzione.

Nella definizione dei modelli strutturali si deve prevedere l'impiego di metodi di analisi e di verifica dipendenti dalla completezza e dall'affidabilità delle informazioni disponibili e l'uso, nelle verifiche di sicurezza, di adeguati "fattori di confidenza", che modificano i parametri di capacità in funzione del livello di conoscenza relativo a geometria, dettagli costruttivi e materiali.

Ai fini di una corretta individuazione del sistema strutturale esistente e del suo stato di sollecitazione è importante ricostruire il processo di realizzazione e le successive modificazioni subite nel tempo dal manufatto, nonché gli eventi che lo hanno interessato. Il rilievo geometrico-strutturale deve essere riferito sia alla geometria complessiva dell'organismo che a quella dei singoli elementi costruttivi. Nel rilievo devono essere rappresentate le modificazioni intervenute nel tempo, come desunte dall'analisi storico-critica.

Il rilievo deve individuare l'organismo resistente della costruzione, tenendo anche presente la qualità e lo stato di conservazione dei materiali e degli elementi costitutivi. Devono altresì essere rilevati i dissesti, in atto o stabilizzati, ponendo particolare attenzione all'individuazione del quadro fessurativo e dei meccanismi di danno.

Per conseguire un'adeguata conoscenza delle caratteristiche dei materiali e del loro degrado, è possibile basarsi sulla documentazione già disponibile, su verifiche visive e su indagini sperimentali. Le indagini devono essere motivate, per tipo e quantità, dal loro effettivo uso nelle verifiche.

Sulla base degli approfondimenti effettuati nelle fasi conoscitive, possono essere individuati i "livelli di conoscenza" dei diversi parametri coinvolti nel modello (geometria, dettagli costruttivi e materiali), e definiti i relativi fattori di confidenza da utilizzare come ulteriori coefficienti parziali di sicurezza, che tengono conto delle carenze nella conoscenza dei parametri del modello.

Pertanto, nel caso di opere finalizzate ad innovare e/o sostituire parti strutturali degli edifici esistenti, ne discende la possibilità di prevedere tipologie di intervento in grado di migliorarne le caratteristiche prestazionali, senza dovere necessariamente perseguire la finalità dell'adeguamento sismico. Quest'ultima, al contrario, deve prevedersi nel caso

di nuova edificazione in ampliamento volta ad aumentare la capacità abitativa esistente mediante l'estensione in senso orizzontale e/o verticale del fabbricato.

Art. 6

PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE FACCIATE

A) Tutti gli edifici e manufatti sia pubblici che privati e le eventuali aree a servizio degli

stessi devono essere mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro del Centro storico.

I proprietari degli edifici dovranno quindi provvedere alla manutenzione delle decorazioni, finiture, elementi di facciata, infissi, ringhiere, e di ogni altro manufatto esterno, in modo che risultino in ogni momento finiti e ben tenuti.

Qualora lo stato di fatiscenza di un bene visibile dal suolo pubblico sia tale da offendere

il decoro civico, l'Ufficio Beni Culturali e del Paesaggio, potrà ordinare ai proprietari dell'immobile l'esecuzione, entro un congruo termine, delle opere atte al ripristino dello stato di decoro appropriato ai valori ambientali del centro storico.

Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, si potrà procedere all'esecuzione d'ufficio dei lavori, a spese dei proprietari, secondo le norme di legge in materia, fatte salve le eventuali sanzioni amministrative e/o penali a carico del trasgressore dell'ordine impartito.

In tutti gli edifici ricadenti all'interno del perimetro del centro storico, ed in particolare negli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Restauro scientifico, Ripristino tipologico e/o filologico Ristrutturazione edilizia parziale, Ristrutturazione edilizia totale, Riqualificazione edilizia degli edifici, Recupero e/o Riqualificazione ambientale degli spazi pertinenziali, gli interventi sugli edifici dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- Interventi di facciata unitari

Gli interventi di facciata di una unità edilizia devono essere unitari; per intervento di facciata unitario si intende un progetto esteso a tutto il fronte (da terra al cornicione) completo di tutti gli interventi di riordino compositivo – decorativo, tecnologico e funzionale, compresa la riorganizzazione dell'oggettistica ad uso commerciale e privato.

Non sono ammessi interventi di facciata parziali o incompleti, per quanto riguarda

finiture e tecniche di realizzazione, così come prescritto nei successivi articoli.

L'intervento di riqualificazione dei prospetti deve riguardare l'intera unità edilizia

anche se composta di più unità immobiliari di diversa proprietà; nel caso in cui gli interventi

nei prospetti ,per giustificati motivi , non possono essere eseguiti nella loro integrità,il proprietario dell'unità immobiliare oggetto di intervento dovrà esibire all'atto della richiesta di autorizzazione edilizia, atto di impegno da parte degli altri proprietari/o delle unità immobiliari residuali , con il quale sarà garantito, in fase di completamento dei prospetti l'unità architettonica, estetica e cromatica.

In caso di disaccordo tra i proprietari della stessa unità edilizia le modalità unitarie ed i tempi di esecuzione di intervento in facciata saranno stabilite dal Sindaco che in caso di inadempienza attiverà la procedura d'ufficio.

- Superfetazioni

Le superfetazioni incoerenti e non storicizzate dovranno essere eliminate , a meno che sia proposta l'attuazione di una soluzione, per il mantenimento delle stesse confacente con la struttura originaria consentendone la lettura .

Il mantenimento mediante opportuno adeguamento è possibile solo per comprovati motivi legati alla esigenza di funzionalità dell'uso dell'edificio ed e' limitato a manufatti non direttamente visibili dalle strade. In ogni caso e' obbligatorio eliminare recipienti idrici e manufatti simili visibili o emergenti dalle coperture e dai prospetti.

- Copertura a tetto

Le coperture a tetto dovranno essere mantenute nella conformazione originaria e sottoposte ove necessario a miglioramento o adeguamento sismico con i principi dettati dalle presenti norme e da quelle antisismiche. . Per il manto di copertura dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e tegole del tipo a coppo tradizionale locale E' da escludersi in modo categorico, l'impiego di tegole in materiale diverso dal laterizio e di tegole piane, ancorché in laterizio, di tegole portoghesi ,o marsigliese. Nel caso di manutenzione del manto di copertura tradizionale è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi esistenti.

E' ammesso l'uso di nuovi coppi, ad integrazione di quelli non recuperabili, purché in posizione di sottocoppo.

Negli edifici di particolare pregio storico-architettonico è fatto obbligo di utilizzare materiale di recupero, salvo diverse disposizioni concordate con la Soprintendenza.

- Terrazze, ringhiere

Di norma saranno sempre privilegiate le coperture a tetto a falde semplici , in alternativa potrà essere tollerato il mantenimento o realizzazione della terrazza secondo specifiche modalità per un corretto inserimento ambientale con particolare attenzione per le soluzioni adottate per i parapetti e la pavimentazione.

I terrazzi di copertura che rivestono un valore storico architettonico dovranno essere restaurati.

- Canne fumarie

Le canne fumarie, devono emergere di ml. 1,00 al di sopra della linea di colmo, in caso di nuovo posizionamento (per quanto è possibile) devono essere collocate ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

E' vietato costruire nuove canne fumarie applicate alle parti visibili dello spazio pubblico salvo i casi di comprovata impossibilità ; per quelle esistenti, nei casi di ristrutturazione totale dell'edificio, si prescrive la eliminazione con riorganizzazione.

L'eventuale intonaco della canna fumaria, deve essere dipinto dello stesso colore della facciata. Sono da escludersi canne fumarie e comignoli con l'uso di acciaio a vista o mattoni a faccia vista, mentre sono consentiti rivestimenti in rame.

Le canne fumarie non dovranno in alcun modo interferire con gli elementi architettonici costitutivi della facciata, quali cornici, balconi, lesene, capitelli, rinfasci aperture e simili.

Ogni qualvolta venga presentata richiesta per il restauro o la ristrutturazione globale di facciata o della copertura ,sarà obbligatoria l'eliminazione di canne fumarie , comignoli e torrini incongrui, in caso di rifacimento dovranno essere realizzate con forme e materiali tradizionali,.

- Cornicioni gronde lapidee ed elementi lapidei di facciata

In tutti gli edifici nei quali siano rilevabili elementi costitutivi riferibili a tecniche tradizionali, le mensole , le cornici di gronda e gli elementi lapidei di facciata devono essere sempre restaurati, prioritariamente trattati con criteri di restauro conservativo.

Se ciò non fosse possibile, previa verifica da parte dell' Ufficio Tecnico e dei beni culturali e del paesaggio gli aggetti di gronda possono essere ripristinati seguendo le forme e le tecniche costruttive tradizionali. Qualora siano presenti elementi realizzati con tecniche o materiali comunque incongrui, dovranno essere demoliti e ripristinati utilizzando le forme e le tecniche tradizionali.

Le parti impropriamente coperte con malta cementizia , devono essere recuperate secondo i criteri del restauro conservativo, elementi lapidei mancanti devono essere ripristinati con materiali e cromatismo identici a quelli esistenti.

Nel caso in cui gli elementi lapidei presentino particolari caratteristiche decorative è possibile proporre la ricostruzione con adeguati raccordi , purché realizzati secondo la tradizione locale .

- Canali di gronda e pluviali

Negli edifici i canali di gronda dovranno essere realizzati in rame ossidato o lamiera zincata E' da escludersi assolutamente l'uso del materiale plastico , mentre nei nuovi edifici sono consentiti la lamiera zincata e l'alluminio preverniciato di colore marrone opaco. I canali di gronda e i pluviali non dovranno in alcun modo interferire con gli elementi architettonici costitutivi della facciata, quali cornici, balconi, lesene, capitelli, rinfasci aperture e simili pertanto non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi; in presenza degli aggetti di facciata e delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità.

I canali ed i pluviali dovranno avere una sezione circolare. Si esclude quindi la sezione quadrata o rettangolare.

In tutti gli edifici Il posizionamento dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata. Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso comune per due facciate contigue. I pluviali non devono essere posizionati al centro della facciata, se non per comprovate esigenze funzionali.

La parte terminale del pluviale al piede della costruzione dovrà essere in ghisa. A cura e spese della ditta concessionaria le acque meteoriche verranno convogliate sotto traccia al fine di allontanare lo scarico dal fabbricato , oppure ove possibile, prevedendo al piede del pluviale un pozzetto intercettatore.

B) MODALITA' DI INTERVENTO SULLE SUPERFICI DI FACCIATA DEGLI EDIFICI

- *Decorazioni architettoniche*

Negli edifici, tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dalla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, l'Ufficio potrà prescrivere che gli oggetti summenzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico ed effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

- *trattamento delle facciate e segni compositivi*

Gli interventi dovranno essere indirizzati al consolidamento delle parti esistenti ed all'integrazione delle parti degradate o mancanti. E' obbligatoria la conservazione dei segni compositivi di facciata (elementi dell'Ornato).

Gli interventi unitari di facciata dovranno avere cura di recuperare e di evidenziare i vecchi numeri civici, le targhe stradali, le lapidi commemorative ed indicative, i ferri battuti e ogni particolare che costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio.

In presenza di edifici che in passato sono stati impropriamente finiti a faccia a vista, si dovrà intervenire attraverso il ripristino delle tecniche di finitura testimoniate dalle analisi di facciata, o per comparazione, riferendosi a prospetti di edifici di eguale impostazione compositiva e architettonica.

- *Coloritura delle facciate*

Di norma, le tecniche di intervento i colori e toni delle tinteggiature dovranno essere individuate attraverso l'analisi dei paramenti murari, stratificazioni o per analogie con facciate tipologicamente simili, presenti in centro storico.

Il colore da impiegarsi, verrà scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale sentito l'Ufficio per i beni Culturali comunale.

In linea generale il colore della tinteggiatura dovrà essere quello, originario, saranno

comunque ritenute pertinenti la coloriture storicizzate della facciata e del contesto. E' consentito omettere l'analisi stratigrafica, o comunque discostarsi dalle risultanze della medesima, quando la scelta del colore da impiegare sia frutto di ricerche storiche o iconografiche che abbiano prodotto risultati certi ed attendibili.

Nel caso sia stato individuato il colore originario nel corso del ripristino anche durante la demolizione delle parti ammalorate dovrà essere lasciato in opera un campione dell'intonaco e della coloritura originari opportunamente scelto nelle parti meglio conservate che dovrà servire come riferimento fino alla definitiva sostituzione. In presenza di edifici accorpati o frazionati, si procederà sulla base dei seguenti criteri:

a) quando l'accorpamento sia costituito da unità edilizie che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.) si interverrà con più colori distinti, anche se tutte le unità edilizie risultano essere di un'unica proprietà;

b) viceversa, anche quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione dovrà essere una sola.

In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (incluse le parti a faccia vista come lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, zoccolatura , ed elementi simili) dovranno prevedere l'unità cromatica.

In assenza di riferimenti attendibili ci si avvarrà della cartella colori, sintetizzata dall'Ufficio comunale sopradescritto il quale da una ricognizione puntuale degli edifici ubicati nel perimetro del centro storico ha predisposto una cartella dei colori da utilizzare in facciata.

I colori desunti appartengono a cinque grandi famiglie coloristiche:

- Famiglia dei Blu e toni derivati;
- Famiglia dei Gialli e toni derivati;
- Famiglia dei Rossi e toni derivati;
- Famiglia dei Verdi e toni derivati;
- Famiglia dei Grigi e toni derivati.

E' tassativamente vietato l'uso di colori in forte contrasto con le attuali tonalità del centro storico. E' consentita la modifica dei caratteri cromatici per essere adeguata a quella scelta per l'intera unità edilizia . E' facoltà dell'Ufficio preposto dell' Ufficio Tecnico richiedere, oltre quanto espressamente previsto dalle presenti norme , in sede di esame dei progetti, i campioni di tinte e materiali.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione o autorizzazione edilizia.

- Tecniche di trattamento delle facciate e tecniche di finitura

Con “superficie intonacata” (o intonaco) si intende, in seguito, richiamare tutte le tecniche coprenti. Lo spessore dei nuovi intonaci non dovrà differire in maniera apprezzabile a quello originario e non dovrà in ogni caso risultare modificata la sporgenza di cornici e lesene ed altri risalti decorativi della superficie muraria.

- E' vietato ridurre a “faccia a vista” edifici che presentano facciate intonacate, o che evidenziano tracce storiche di tecniche coprenti.

- E' sempre da privilegiare la conservazione dei vari intonaci storici esistenti a base di malta di calce, mediante pulitura e consolidamento.

Sono ammesse integrazioni agli intonaci esistenti purché realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali da conservare.

- In assenza di apparati decorativi di facciata e documentata tecnicamente

l'impossibilità di recuperare gli intonaci esistenti, è possibile ripristinare un nuovo intonaco con tecniche e materiali tradizionali.

- Il rifacimento totale o parziale degli intonaci deve prevedere l'impiego di malta composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e/o grassello di calce) e sabbia.

E' vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

Nelle pareti in conci squadrate con funzioni strutturali e decorative:

- E' vietato intonacare le facciate realizzate in conci lapidei squadrate a faccia vista.

- E' obbligatorio conservare e valorizzare le facciate esistenti in conci lapidei squadrate a faccia vista.

- Per edifici in origine a faccia a vista, gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deteriorati, dovranno essere realizzati con metodo del cuci scuci.

Tutti gli elementi in materiale lapideo o fittile, costituenti l'ornato e la composizione architettonica della facciata, devono essere conservati e restaurati mantenendo l'originario aspetto a vista: cornici, cornici marcapiano, cornici sommatali, cantonali, paraste, lesene e capitelli, colonne, balconi, mensole o gattoni, parapetti di balconi e terrazze, cornici lisce o modanate, fasce marcapiano, stipiti e frontespizi

delle aperture, bugnati ecc., compreso le decorazioni a carattere religioso o profano, sia emergenti dalla facciata, sia alloggiate in nicchie o edicole.

E' vietato porre alle facciate balze di rivestimento di marmo o di altro materiale. Le balze esistenti, non pertinenti all'impianto originale di facciata, devono essere eliminate. Nel restauro di facciata è vietato l'utilizzo di soglie, e davanzali in materiale incongruo.

- Infissi ed Elementi di finitura

Gli elementi di finitura sono così raggruppati:

- Serramenti esterni ed interni
- Porte e portoni
- Elementi in ferro

Questi elementi partecipano al risultato compositivo e architettonico dell'edificio; il Piano Particolareggiato definisce alcune norme per la gestione dell'immagine unitaria di intervento.

I caratteri cromatici della facciata

-Serramenti Esterni

E' vietato installare serramenti esterni, qualora questi compromettano la percezione unitaria di facciate il cui interesse architettonico è strettamente connesso alla presenza di elementi decorativi di rilevante valore (cornici, trabeazioni, marcadavanzali...).

I serramenti esterni dovranno essere realizzati in legno, dipinti a pennello con colorazione esclusivamente opaca, dedotta dalle tracce originali, o in mancanza di queste, si dovrà procedere alla scelta dei colori tradizionali: verde, marrone, grigia, la colorazione dovrà essere omogenea su tutta la facciata.

Sono vietati serramenti esterni in plastica, o realizzati con profilati di alluminio anodizzato o materiali incongrui con i caratteri ambientali del centro storico.

E' vietato l'uso:

- *di avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale, salvo i casi nei quali sono presenti negli edifici moderni;*
- *di veneziane esterne;*
- *di serramenti ad anta asimmetrica;*

Nell'intervento di facciata si dovrà procedere alla rimozione degli infissi incongrui, da sostituire con infissi adeguati .

Per la sola edilizia rifatta a nuovo e' consentito l'uso di Alluminio preverniciato, con colori coerenti con i caratteri cromatici del centro storico.

- Serramenti Interni

Il materiale da utilizzare per gli infissi interni di facciata è il legno verniciato con vernici non trasparenti. In ogni caso tutte le aperture della facciata, ad eccezione del portone d'ingresso e dei vani a piano terra, dovranno presentare finestre omogenee, per forma e colorazione. E' vietato l'uso di doppie finestre; in alternativa si potrà installare il vetro camera, per migliorare la coibenza termica all'interno dell'edificio. Sono vietati i vetri a specchio e le suddivisioni delle luci del tipo "all'inglese".

- Porte e Portoni, Vetrine

I portoni e le porte esistenti, appartenenti all'impianto di facciata storico, e quelli comunque rappresentanti qualità e identità culturale, devono essere oggetto di sola manutenzione e restauro conservativo.

In caso di esteso degrado dell'infisso in legno, si potrà intervenire attraverso sostituzione con infisso di eguali dimensioni, forme, materiali e finiture.

Sono vietati i vetri a specchio, le suddivisioni del tipo "all'inglese" ed i vetri colorati.

In presenza di interventi unitari di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati recentemente in lega leggera, ferro e quant'altro incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

Sono vietate le chiusure di porte e portoni mediante serranda a maglia e a fascioni continui di lamiera.

Le nuove vetrine, dovranno essere di norma arretrate dal filo esterno della facciata di almeno una testa concio (circa 20 cm.) e dovranno impiegare materiali consoni all'immagine storica del centro storico.

- Elementi in Ferro

Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata costituiscono fattore essenziale all'immagine degli edifici: grate, ringhiere, cancelli, cancellate, ferma imposte, porta standardi, aste di meridiane, roste.

E' vietato rimuovere grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, roste di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta standardi ecc., per i quali è consentita la sola manutenzione.

In caso di documentato degrado, è ammessa la sostituzione con stessi materiali, stesse

forme e stessi colori.

Nei casi di ristrutturazione totale è consentita la rimozione con riutilizzo o sostituzione di elementi realizzati con materiali e caratteristiche tipologiche coerenti.

Art.7

AFFISSIONI E CARTELLONISTICA PUBBLICITARIA NEL CENTRO STORICO INSEGNE

Le presenti prescrizioni, riguardano le insegne pubblicitarie dei negozi, da ubicarsi di norma all'interno di vani porta o finestra o soppalchi .

In nessun caso le insegne potranno interferire con altri segni urbani.

1 - Tipologie di insegne ammesse in centro storico:

-) insegna a pannello, con tipologia a muro, sulla quale sono ottenuti i caratteri mediante stampa, pittura, traforo, incisione, ecc. opportunamente illuminata;
-) è vietata la collocazione di insegne a bandiera di nuova realizzazione;
-) sono ammesse solamente le insegne originali a bandiera relative alle farmacie, punti vendita tabacchi, uffici postali, di informazione turistica, nonché quelle relative ad esercizi oggetto di valore storico-ambientale. Tali insegne devono essere conservate e restaurate, non sostituite;

L'insegna dovrà riportare solo il nome dell'esercizio ed eventuali simboli grafici senza l'aggiunta di scritte che pubblicizzano marche di prodotti in vendita e che nulla hanno a che fare con il nome della ditta titolare della licenza.

b - Tipologie di illuminazione ammesse per le insegne in centro storico:

-) illuminazione esterna relativa al solo ambito dell'insegna da illuminare, senza sovrapporsi all'illuminazione pubblica;
-) illuminazione riflessa: effetto controluce, con il piano del muro retrostante illuminato e le lettere opache che costituiscono le parti scure;
-) è vietato l'uso di luci intermittenti o a variazione di colore e l'illuminazione propria realizzata con tubi al neon.

c - Materiali per le insegne

Per la realizzazione delle insegne non sono giudicati compatibili i seguenti materiali:

- materiali riflettenti,

- laminati metallici non verniciati,
- alluminio non verniciato,
- legno chiaro non verniciato,
- acciaio lucido e satinato,
- vetro a specchio.

I colori delle insegne devono attenersi alle compatibilità dell'aspetto cromatico dell'intera facciata, è vietato usare colori e luci che possano creare confusione con la segnaletica stradale. In generale vale la regola di uniformare i materiali caratteri e tipologie per i fronti delle stessa unità edilizia.

d- Posizionamento delle insegne a muro

Negli interventi di ristrutturazione e recupero di edifici sarà obbligo del progettista, qualora siano previste attività commerciali che necessitano di insegne pubblicitarie, prevederne la collocazione in sede progettuale.

La collocazione delle insegne deve riguardare la luce netta delle vetrine, vani porta, sopraluci, rispettando le seguenti indicazioni:

-) altezza libera da terra 2.20 mt.(min.), sia nei casi di accesso - porta, o di vetrina;
-) incasso minimo rispetto al filo esterno del fabbricato: 10 cm.; sono escluse le sporgenze;
-) nelle finestre poste al piano terreno, o ai piani successivi, ed ai sopraluce dei portoni, non è ammessa la sovrapposizione esterna di insegne; è possibile solamente l'apposizione interna di vetrofanie;

E' assolutamente vietato sovrapporre insegne o altre forme pubblicitarie a colonnati o sovrapporre alle arcate in facciata o all'interno delle inferriate di porte e finestre.

TARGHE

Sono ammissibili due tipologie di targhe:

- targhe pubblicitarie
- targhe per numeri civici vie o piazze

Queste tipologie di targhe sono gli unici oggetti ammissibili direttamente applicate al piano di facciata.

VETRINE

Le vetrine corrispondenti ad impianti storici di facciata dovranno essere mantenute e restaurate. Il collocamento di telai e strutture di vetrine non devono in alcun modo

impedire la lettura compositiva della facciata interessata. Le aperture delle vetrine, se originaria all'impianto dell'edificio, non possono subire alcuna variazione:

Non sono ammessi interventi di vetrine che presentino soluzioni in aggetto verso l'esterno del filo di facciata. La collocazione delle vetrine dovrà risultare arretrate rispetto al piano di facciata di almeno 15 cm.

L'intervento dovrà essere coordinato con altri eventuali vetrine e negozi, appartenenti allo stesso fronte, per garantire uniformità di immagine.

Per la realizzazione di vetrine e parti di esse, sono da escludersi i seguenti materiali:

- laminati metallici non verniciati,
- alluminio non verniciato,
- legno chiaro non verniciato,
- acciaio lucido e satinato,
- vetro a specchio.

I colori devono attenersi alle compatibilità dell'aspetto cromatico dell'intera facciata. In generale vale la regola di uniformare i materiali caratteri e tipologie per i fronti della stessa unità edilizia.

Per la realizzazione di soglie, gradini, pavimentazioni di ingressi e vani di arretramento sono vietati i seguenti materiali:

- a) elementi ceramici, porcellanati o comunque a superficie lucida;
- b) legno naturale senza trattamento;
- c) materiali lapidei lucidati a superficie riflettente;
- d) moquette;
- e) laminati metallici non trattati;
- f) alluminio anodizzato bronzeo o metallico

Sono ammessi i seguenti materiali , pietra calcarea, pietra pece.

TENDE

E' vietato il posizionamento delle tende con tipologia a cappottina o a parabola.

L'unica tipologia ammessa è la tenda a braccio escludendo la possibilità dei montanti verticali.

Il posizionamento delle tende non deve occultare: segnaletica stradale, informazioni e indicazioni di orientamento.

Il posizionamento e la scelta cromatica-progettuale delle tende è sottoposta ad autorizzazione comunale. Sono ammesse installazioni di tende solamente al piano terra

e a servizio esclusivo dei negozi prospicienti le piazze e le vie di ampia sezione stradale, con esclusione delle vie strette e dei vicoli. La collocazione delle tende è ammessa se non sussistono impedimenti di carattere artistico-decorativo, o provochi interruzione di particolari modanature. Le tende frangisole non dovranno in particolare nascondere gli elementi architettonici costituiti dalle cornici delle porte, portoni, vetrine ed eventualmente

finestre e nemmeno i sopraluce costituiti da rostre in ferro battuto.

Nei casi di edifici di particolare interesse architettonico l'apposizione della tenda avverrà entro la luce della vetrina. E' ammissibile la collocazione della tenda solamente per i casi di utilità (evidenti ragioni di eccessivo soleggiamento o piovosità) evitando l'uso della tenda come elemento "decorativo" del negozio.

Per il posizionamento e dimensionamento delle tende valgono le seguenti prescrizioni:

a) le tende devono essere dimensionate come la luce netta delle vetrine interessate;

b) lo sbraccio della tenda non può in nessun caso sporgere dal filo del fabbricato oltre i 120 cm. E comunque nei limiti di 1/8 del distacco da fronte dell'edificio opposto. Non sono ammesse tende nelle strade la cui dimensione sia inferiore a ml. 7,00;

c) la tenda dovrà presentare il suo punto inferiore ad una altezza minima di 240 cm. da terra. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di m. 2,20 dal suolo.

1- Materiali per la realizzazione di tende

a) Sono vietati i teli che presentano materiale plastico in vista sulle parti;

b) sono vietati in genere i materiali che riflettono la luce e non presentino superficie opaca.

2 - Colori e decorazioni delle tende

Le colorazioni proposte dovranno essere sottoposte al parere della Commissione Risanamento per i Centri Storici e comunque dovranno rispettare l'impianto cromatico complessivo della facciata.

Sono ammesse eventuali scritte o marchi sul telo se posti sulla fascia di finitura anteriore, con caratteri di altezza massima 15 cm.

3 – Disposizioni per l'installazione di tende

E' consentita, sulla facciata anteriore delle tende, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, anche se in sede di

approvazione si terrà conto della reciproca compatibilità. Le tende collocate in edifici che presentano più negozi dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiali. Nel caso di richiesta per una singola installazione di tenda per un solo negozio di una unità edilizia che nel prospetto comprenda più negozi, la domanda di autorizzazione dovrà essere corredata da una dichiarazione da parte di tutti i proprietari o esercenti dei negozi del piano terra, di accettazione e di impegno a posizionarla anch'essi con le stesse forme, dimensioni e colore. I progetti presentati successivamente dovranno comunque indicare le caratteristiche delle tende già installate.

4 – Ombrelloni per spazi pubblici

Nelle piazze, ove lo spazio lo consenta, e su istanza di più esercenti di servizi pubblici, quali ristoranti, pizzerie, tavole calde, bar gelaterie ed attività similari, l'Amministrazione potrà concedere, previa presentazione di un progetto unitario, l'installazione di ombrelloni, limitatamente ai soli periodi estivi, che implicino temporaneo appoggio a terra. Inoltre il progetto dovrà documentare anche i modelli delle sedie e dei tavoli che dovranno di norma essere adeguati per forma, materiale e colore all'immagine storica della piazza. Non è ammesso l'uso di modelli in plastica.

F) STRISCIONI

In centro storico non sono ammessi striscioni stradali salvo quelli a durata limitata di pochi giorni.

G) FIORIERE

Le fioriere dovranno essere in pietra naturale locale o in terre cotte, scavate e modellate artigianalmente da blocco unico di varie forme. Non è ammessa l'utilizzazione di fioriere in plastica.

Le fioriere dovranno avere dimensioni non superiori a cm 100 x 40 e dovranno assicurare la stabilità delle piante evitandone il ribaltamento in caso di forte vento. Le fioriere potranno essere collocate esclusivamente sui marciapiedi aventi una larghezza superiore a cm 130. Per i marciapiedi di maggiore larghezza dovrà comunque essere lasciato libero da qualsiasi ingombro uno spazio della profondità di almeno cm 120. La tipologia delle fioriere da adottarsi dovrà rispettare l'unità d'ambito delle zone oggetto di installazione. Il proprietario del manufatto dovrà provvedere alla sua manutenzione, alla regolare cura delle piante e alla pulizia, provvedendo immediatamente alla sua

sostituzione in caso di rottura

Sanzioni

Nel caso di mancata richiesta ,mancato rinnovo o tardiva richiesta ,dell'autorizzazione , ovvero di mancato rispetto delle superiori disposizioni, fermo restando eventuali altre sanzioni discendenti da altre norme di legge,è applicata una sanzione amministrativa di euro 1500,00.

Le installazioni temporanee di cui alle presenti norme , non rimosse entro il termine stabilito nell'autorizzazione sono considerate a tutti gli effetti abusive e soggetto al regime sanzionatorio del titolo IV Capo I e II del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni

Art.8

MODALITALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Opere soggette a permesso/concessione di costruire

L'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio dei necessari provvedimenti autorizzativi indicati nelle presenti norme

- Progetto per il rilascio di permesso di costruire

Sono soggette a permesso di costruire a titolo oneroso le seguenti tipologie di intervento:

- 1) Restauro e risanamento conservativo
- 2) Restauro scientifico
- 3) Ripristino filologico
- 4) Ristrutturazione edilizia parziale
- 5) Ristrutturazione edilizia totale
- 6) Interventi di accorpamenti e divisioni
- 7) Sopraelevazione
- 8) Ampliamento

Opere da eseguire con autorizzazione edilizia

Sono soggette al rilascio dell'autorizzazione edilizia le seguenti opere:

- 1) Manutenzione Ordinaria
- 2) Manutenzione straordinaria
- 3) Mutamenti di destinazione d'uso funzionale senza opere edilizie
- 4) Mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie
- 5) Recupero e/o Riqualificazione ambientale degli spazi pertinenziali
- 6) Riqualificazione edilizia dell'edificio
- 7) Riqualificazione urbana
- 8) Esecuzione e modifica di opere di urbanizzazione in sottosuolo
- 9) Esecuzione e modifica di opere di urbanizzazione in superficie.
- 10) Interventi vari su spazi scoperti
- 11) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti
- 12) occupazioni di suolo mediante elementi di arredo urbano di pertinenza di attività produttiva, deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero
- 13) Demolizioni senza ricostruzione

- 14) escavazione di pozzi e per le strutture ad essi connesse
- 15) Costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui all'art. 6, della L.R. 37/85.
- 16) Rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave
- 17) Recupero o ripristino di strade poderali ,interpoderali o vicinali.
- 18) Recinzione di fondi rustici.
- 19) Opere di giardinaggio in aree di verde pubblico e privato
- 20) Risanamento e sistemazione dei suoli agricoli
- 21) Opere di smaltimento delle acque piovane.
- 22) Cisterne ed opere connesse interrate.
- 23) Collocazione e modifica di tabelle e insegne su spazi scoperti
- 24) Esecuzione e modifica di arredo di spazi pertinenziali
- 25) Collocazione di antenne per la telefonia mobile sugli edifici
- 26) Allacciamento alla fognatura
- 27) Allacciamento alla rete idrica
- 28) Sistemazione stradale
- 29) Autorimesse e garage
- 30) Opere interne

Istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 30 giorni dagli uffici Comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti

incompleti o mancanti, fra i quali dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti i pareri e i nulla osta previsti da norme e leggi specifiche. Dalla data di presentazione della suddetta documentazione integrativa decorrerà il nuovo termine per il completamento dell'istruttoria per il successivo rilascio del provvedimento autorizzativo

Per le attività produttive i tempi delle relative procedure sono quelle appositamente dettate dalla apposita normativa.

Provvedimenti autorizzativi per l'esecuzione di interventi edilizi

1 – Permesso/concessione di costruire o autorizzazione edilizia

La domanda di permesso/concessione di costruire o autorizzazione edilizia per

eseguire lavori,

redatta in carta da bollo è firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco. Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le presenti norme e le leggi vigenti in materia;
 - b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario;
 - c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del costruttore e del direttore dei lavori, e di denunciare, entro gli otto giorni successivi, eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza d'ufficio del permesso di costruire o dell'autorizzazione edilizia ;
 - d) l'impegno di eseguire gli allacciamenti ai pubblici servizi secondo le presenti norme.
- Le domande che interessano parti condominiali devono essere firmate da tutti i condomini o autorizzati dall'assemblea condominiale formalmente costituita.

All'inizio dei lavori il richiedente è tenuto a nominare il costruttore e il direttore dei lavori il quale, in quella circostanza deve rilasciare apposita dichiarazione scritta di accettazione dell'incarico. Il progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite

dalla legge per le varie categorie professionali, deve essere iscritto all'albo professionale

della categoria.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al pagamento degli oneri concessori, per quanto dovuti e di tutte le tasse e imposte inerenti alla stessa.

Altre forme per l'esecuzione di interventi sono:

2 - Dichiarazione d'inizio attività' (DIA)

La comunicazione di inizio attività' e' una modalità sempre attivabile, nei casi previsti dalla legge e dalle presenti norme,

3 - Comunicazione di inizio attività:

Nei casi previsti dalla normativa urbanistica regionale.

4 - Progetto per il rilascio del visto di conformità' urbanistica (per le OO.PP.)

Il visto di conformità' urbanistica e' uno strumento sempre attivabile, nei casi previsti dalla legge e dalle presenti norme, , per quelle opere realizzate dal Comune o dagli Enti soggetti alla normativa sulle OO.PP.,

Caratteristiche del permesso/concessione di costruire e dell'autorizzazione edilizia

Il permesso di costruire e l'autorizzazione edilizia sono sempre rilasciati facendo salvi i diritti di terzi e sono condizionati alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

Il permesso di costruire e l'autorizzazione edilizia sono personali e validi esclusivamente

per il proprietario dell'immobile al quale sono intestati.

In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune che provvederà a rilasciare la voltura.

Durata, decadenza, rinnovo e revoca del permesso di costruire e dell'autorizzazione edilizia

Il permesso di costruire e l'autorizzazione edilizia hanno la durata di tre anni e si intendono decadute quando, ad un anno dal rilascio, le opere a cui essi si riferiscono risultino non iniziate.

Prima della scadenza del termine suddetto potrà essere richiesta la proroga della validità

del predetto provvedimento autorizzativi solo nei casi la ditta istante certifichi a termine di legge la impossibilità di rispettare il termine concesso per motivi non dipendenti dalla propria volontà.

La durata della proroga sarà commisurata all'entità dei lavori residuali.

Il permesso di costruire o l'autorizzazione decadono :

1 -quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata. o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini. la prescritta comunicazione al Comune:

2 -quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;

3 -quando il titolare dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento. o alle condizioni inserite nell' atto autorizzatorio, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta nuova concessione .

Nel caso di scadenza e successivo rinnovo verranno rideterminati gli oneri concessori afferenti alla parte non realizzata per il relativo pagamento.

Responsabilità del titolare del provvedimento autorizzatorio

Il proprietario titolare del provvedimento autorizzatorio, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione di costruzione.

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La conformità e la corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati in base alle norme dettate dalle leggi vigenti e dalle presenti norme o a quelle indicate nel provvedimento autorizzatorio a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti entrambi preposti.

A tal uopo la concessione e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco, il quale disporrà provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali adempimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Ultimazione dei lavori dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, al fine di ottenere il rilascio di abitabilità o di agibilità nei limiti stabiliti dalle norme di legge.

Elaborati a corredo degli interventi edilizi

1 - Documentazione a corredo delle domande di permesso/concessione di costruire

Per gli interventi di:

- Restauro e risanamento conservativo
- Restauro scientifico
- Ripristino tipologico
- Ripristino filologico
- Ristrutturazione edilizia parziale
- Ristrutturazione edilizia totale
- Interventi per accorpamenti e divisioni
- Sopraelevazione
- Ampliamento
- Mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie

a corredo della domanda, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati, in triplice copia,:

A - RILIEVI FOTOGRAFICI

I rilievi fotografici si dovranno esplicitare con i seguenti elaborati:

-Rilievo fotografico della o delle unità edilizie oggetto dell'intervento:
contenente:

- Foto d'insieme delle facciate
- Foto delle coperture
- Foto in primo piano delle componenti architettoniche (Stipiti, cornici, balconi, mensole, infissi ecc.)
- Foto degli ambienti interni
- Rilievo fotografico-Planimetria dei punti di rilievo

Contenente:

- Planimetria con indicazione dei punti di vista delle foto d'insieme
- Foto d'insieme riprese da più punti di vista dell'ambito urbano in cui è ubicata la costruzione oggetto di intervento

B - STATO DI FATTO

-Planimetria stralcio del P.P. con l'isolato in cui si colloca l'intervento, (SC. 1:1.000)
contenente:

- L'esatto perimetro delle unità oggetto dell'intervento,

-l'individuazione e la denominazione dei percorsi e degli spazi pubblici, intorno all'isolato, indicando il tipo di pavimentazione, il tipo di accessibilità (pedonale o carrabile), la presenza di scale o altre barriere architettoniche,.

-le quote stradali sui fronti ove prospetta l'edificio, calcolate sui confini della singola unità oggetto dell'intervento.

-Schemi statici delle unità edilizie (SC. 1:200)

Contenenti:

- Lo schema planimetrico dei vari piani con l'indicazione delle strutture murarie e della tipologia delle singole strutture orizzontali, ivi compresa la copertura dell'edificio, indicando nello stesso elaborato, in forma descrittiva le caratteristiche strutturali e la composizione specifica dei vari elementi.

- Le sezioni schematiche, nei punti in cui varia la geometria della struttura, sia in senso longitudinale che trasversale. Una sezione dovrà essere effettuata in corrispondenza dei collegamenti verticali. Anche sull'elaborato delle sezioni dovranno essere indicate, in forma descrittiva le caratteristiche strutturali e la composizione specifica dei vari elementi.

- In particolare, per gli edifici in muratura, dovranno essere descritte, per quanto rilevabili dalla osservazione diretta, le condizioni degli ammorsamenti angolari, dei collegamenti tra muratura e solaio e quelle tra muratura e copertura dell'edificio, indicando eventuali condizioni di degrado,

- Il tipo di struttura riguardanti l'unità o le unità edilizie oggetto di intervento, indicando se in muratura o altro tipo di struttura e, ove possibile, la presenza di volte reali, con i relativi muri di appoggio.

-Profili (sc. 1:200) contenenti:

-Profilo schematico esteso almeno a due unità edilizie prima e dopo di tutti i prospetti facenti parte della quinta su cui è ubicata l'unità o le unità edilizie oggetto di intervento. I profili, dovranno indicare gli orizzontamenti, la copertura e lo schema delle aperture.

-Planimetria stralcio del catasto contemporaneo, contenente

-l'isolato interessato,

-il n. delle particelle,

-la denominazione delle vie o degli spazi pubblici su cui è prospiciente l'unità interessata

-l'eventuale diversa configurazione dell'unità edilizia, qualora la planimetria catastale

non dovesse essere aggiornata,

-la distinzione tra edificio e pertinenze,

-analisi storica

contenente:

-L'epoca di costruzione, documentata o presunta, ove possibile,

-le eventuali trasformazioni avvenute nel tempo, soprattutto in relazione ad eventuali sostituzioni di elementi strutturali, documentate o desunte ove possibile da apposita indagine logica o storica, rappresentate graficamente sugli schemi strutturali in scala 1:200,

-Eventuali documenti fotografici del passato, Quanto altro utile per comporre la storia tecnica e socioeconomica dei fabbricati, ivi compresi i nomi di eventuali famiglie o personaggi che li hanno abitati,

-inquadramento tipologico e caratteristiche architettoniche dell'edificio

contenente:

-Lo schema tipologico, in base alle classificazioni effettuate nel Piano,

-pianche, in scala 1:50 oppure 1:100

Contenente:

-Le piante di tutte le elevazioni, compresi sottotetti e copertura, con l'indicazione, negli elaborati,

-i caratteri geometrici dei vani e dei muri, opportunamente quotati,

-i caratteri dei solai, (piani, a volta ecc)

-i materiali che compongono i vari elementi,

-la qualità delle murature, ove possibile, (con blocchi squadri, di pietrame e malta con conci di legamento, con pietrame sgranato ecc.),

-le destinazioni d'uso degli ambienti.

-prospetti, in scala 1:50 oppure 1:100

Contenente:

-i prospetti sulle strade pubbliche e sugli altri spazi scoperti, con l'indicazione nell'elaborato:

-le caratteristiche dei materiali che compongono i prospetti, (intonaci, infissi, ringhiere, parti lapidee ecc.)

-gli elementi sovrapposti alle facciate, (Canne fumarie, grondaie, condizionatori, condutture elettriche ecc.),

-i caratteri cromatici rilevati nella stratigrafia degli intonaci,

-quanto altro necessario per dare un quadro completo della composizione prospettica dell'edificio,

-sezioni, in scala 1:50 oppure 1:100

contenenti almeno due sezioni una trasversale e una longitudinale, e altre ancora ove occorra con l'indicazione nell'elaborato:

-i caratteri geometrici degli interpiani, opportunamente quotati,

-i caratteri dei solai,

- materiali che compongono i vari elementi,

C - STATO DI PROGETTO

-Piante di progetto,

-prospetti di progetto,

-sezioni di progetto,

con gli stessi contenuti e scala di rappresentazione dei corrispondenti elaborati dello stato di fatto.

-Particolare degli allacci ai pubblici servizi (acquedotto, fognatura ecc.), indicando il punto degli allacci, delle prese e dei contatori, nonché il posizionamento in facciata di tutta l'oggettistica tecnologica.

F -RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Contenente:

- La descrizione sommaria del progetto, con i riferimenti all'analisi storica,

- I principali interventi da effettuare,

- I criteri progettuali con riguardo alle scelte modificative, alle tecniche di restauro utilizzate e agli accorgimenti per il miglioramento statico dell'edificio,

- quanto altro ritenuto necessario per la completa comprensione del progetto,

gli elaborati sopra indicati nel caso il progetto riguardi solo i prospetti senza la modificazione degli interni , o gli interni senza modifica dei prospetti o in ogni caso a interventi particolarmente semplici, sono ridotti a quelli strettamente necessari.

2 - Documentazione a corredo delle domande di autorizzazione di opere edilizie

-A corredo della domanda, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati, in triplice copia ,per le domande riguardanti:

-Manutenzione Ordinaria

-Manutenzione straordinaria

- Mutamenti di destinazione d'uso funzionale senza opere edilizie

- Opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti
- Autorimesse e garage
- Riqualificazione edilizia dell'edificio
- Recupero e/o Riqualificazione ambientale degli spazi pertinenziali
- Riqualificazione urbana
- Demolizioni senza ricostruzione
- Opere interne

A - RILIEVI FOTOGRAFICI

I rilievi fotografici si dovranno esplicitare con i seguenti elaborati:

- Rilievo fotografico relativo all'elemento oggetto di intervento:

contenente:

- Foto d'insieme
- foto degli esterni e per gli interventi su edifici, degli interni
- Foto d'insieme riprese da più punti di vista degli elementi oggetto di intervento
- Foto in primo piano delle componenti oggetto di intervento
- Rilievo fotografico-Planimetria dei punti di rilievo

Contenente:

- Planimetria con indicazione dei punti di vista delle foto d'insieme

B - STATO DI FATTO

- Planimetria stralcio del PP, con l'isolato in cui si colloca l'intervento, (SC. 1:1.000)

contenente:

- L'esatto perimetro dell'oggetto di intervento.
- le quote stradali sui fronti ove prospetta l'edificio o l'elemento oggetto d'intervento calcolate sui confini della singola unità oggetto dell'intervento.
- Per i soli interventi di un ambito urbano :
 - planimetria 1:1.000 dell'ambito urbano contenenti: l'individuazione e la denominazione dei percorsi e degli spazi pubblici, intorno all'isolato, indicando il tipo di pavimentazione, il tipo di accessibilità (pedonale o carrabile), la presenza di scale o altre barriere architettoniche.
 - Lo schema planimetrico dei vari piani con l'indicazione delle strutture murarie e della tipologia delle singole strutture orizzontali, ivi compresa la copertura dell'edificio, indicando nello stesso elaborato, in forma descrittiva le caratteristiche strutturali e la composizione specifica dei vari elementi.
 - Le sezioni schematiche, nei punti in cui varia la geometria della struttura, sia in senso

longitudinale che trasversale. Una Sezione dovrà essere effettuata in corrispondenza dei

collegamenti verticali. Anche sull'elaborato delle sezioni dovranno essere indicate , in forma descrittiva le caratteristiche strutturali e la composizione specifica dei vari elementi.

-Profili (sc. 1:200 contenenti:

-Profilo schematico almeno due prospetti a monte e a valle dell'intervento di tutti i prospetti facenti parte della quinta su cui è ubicata l'unità o le unità edilizie oggetto di intervento .

I profili, dovranno indicare gli orizzontamenti, la copertura e lo schema delle aperture.

-analisi storica

contenente:

-L'epoca di costruzione, documentata o presunta, ove possibile,

-le eventuali trasformazioni avvenute nel tempo, soprattutto in relazione ad eventuali sostituzioni di elementi strutturali, documentate o desunte ove possibile da apposita indagine logica o storica, rappresentate graficamente sugli schemi strutturali in scala 1:200,

-Eventuali documenti fotografici del passato, Quanto altro utile per comporre la storia tecnica e socioeconomica dei fabbricati, ivi compresi i nomi di eventuali famiglie o personaggi che li hanno abitati,

-inquadramento tipologico e caratteristiche architettoniche dell'edificio

contenente:

-Lo schema tipologico, in base alle classificazioni effettuate nel Piano,

-piante, in scala 1:50 oppure 1:100

-sezioni, in scala 1:50 oppure 1:100

contenenti almeno due sezioni una trasversale e una longitudinale, e altre ancora ove occorra con l'indicazione nell'elaborato:

F - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Contenente:

- La descrizione sommaria del progetto, con i riferimenti all'analisi storica,

SANZIONI

Sanzioni amministrative

Quando le infrazioni alle presenti norme non siano già definite dalle stesse o sanzionate da normative nazionali e/o regionali, si applicherà una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di euro 200 ad un massimo di euro 1000. Con apposita ordinanza

il responsabile della P.O. determinerà gli importi relativi alle singole fattispecie con possibilità di

accedere al pagamento in misura ridotta con le modalità di cui all'Articolo 16 della L. 689/81 nel testo vigente, nonché gli eventuali casi di esclusione da tale facoltà.

Sanzioni penali

Salvo quanto stabilito dalla legge, per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, si applica:

- a) l'ammenda fino a 500 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32, primo comma; (sostituito dalle disposizioni della parte prima, titolo IV, del d.P.R. n. 380 del 2001 nel testo vigente)
- b) l'ammenda fino a 1000 euro nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 28. (si veda ora l'articolo 44 del d.P.R. n. 380 del 2001)

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza la concessione e/o autorizzazione di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore venale delle opere o loro

parti abusivamente eseguite, desunto dalla rendita catastale dell'immobile in oggetto.

La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nel caso di annullamento della concessione. (si veda ora l'articolo 42 del d.P.R. n. 380 del 2001)

I proventi delle sanzioni pecuniarie previste dal presente articolo sono riscossi dal Comune e destinati al finanziamento delle opere di urbanizzazione, ovvero dallo Stato, rispettivamente nelle ipotesi di cui al secondo e terzo comma.

ART. 10

INTERVENTI SPECIFICI

CUBATURA PREMIALE

Al fine di consolidare, impedendo l'espulsione delle attività commerciali, terziarie e artigianali, compatibili con il sistema viario e la vivibilità complessiva del centro storico, il Comune, riconosce nelle aree già marcate dalla presenza di strutture produttive attive, aliquote di cubatura premiale avente specifica destinazione commerciale, terziaria e artigianale.

I possessori di immobili ricadenti negli isolati 58 – 62 – 64 dell'Isolato 8 e 55 dell'Isolato 9, possono, previa convenzione con l'Ente Comune, ottenere una cubatura premiale, oltre a quella prevista dalle norme tecniche di attuazione, qualora intendano utilizzare il piano terra degli edifici previsti ad usi commerciali e/o servizi terziari.

L'articolazione premiale, in termini di cubatura, è incrementata di una ulteriore aliquota qualora ai piani interrati dei manufatti vengano previste aree a parcheggio pubbliche o di uso pubblico.

Gli edifici previsti dovranno possedere tutti i requisiti tecnico – funzionali di “gallerie commerciali”, potranno avere più punti di vendita, collegati da galleria o strada interna, o essere costituite da unico punto vendita.

Le aree e le gallerie commerciali dovranno essere organicamente collegate tra di loro formando vere e proprie “strade coperte” al fine di consentire una fruizione spaziale pubblica multidirezionale degli spazi previsti e ove possibile assumere la funzione di ricucitura del tessuto urbano.

DETERMINAZIONE DELLE CUBATURE

Qualora i possessori di immobili di cui ai sopraelencati Isolati intendano avvalersi delle premialità previste esse sono così determinate:

- a) Cubatura premiale: sarà pari all'intera superficie coperta utilizzata moltiplicata per l'altezza nominale di ml. 5,00.

b) La cubatura così ottenuta sarà possibile utilizzarla prevedendo un ulteriore piano e potrà avere la destinazione d'uso residenziale o direzionale o comunque compatibile con gli usi residenziali,

c) Nel caso in cui i possessori di immobili di cui sopra intendano prevedere aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico ai piani interrati degli edifici previsti, è concessa loro una ulteriore quota di cubatura pari ai $\frac{3}{4}$ della superficie prevista a parcheggio pubblico o di uso pubblico moltiplicata per l'altezza nominale di ml. 3,20.

La cubatura risultante potrà essere sommata a quella già precedentemente ottenuta e collocata in un ulteriore piano dell'edificio con il limite massimo di 5 elevazioni fuori terra, pari complessivamente a ml.17,80.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CARATTERISTICHE DEI PROGETTI

I possessori degli immobili appartenenti agli isolati sopradescritti potranno presentare un unico progetto o più progetti esecutivi nei quali progetti dovranno essere definite in dettaglio tutte le aree aventi destinazione commerciale o terziaria e tutte le aree destinate a parcheggi.

Dovrà prevedersi apposito progetto di risparmio energetico laddove il 70% dell'energia utilizzata dall'intero edificio o degli edifici previsti dovrà essere autonomamente prodotta in loco, utilizzando le tecnologie appropriate, collegate al solare al fotovoltaico o all'eolico.

Le modalità costruttive e tipologiche dell'edificio o degli edifici previsti dovranno essere improntate a criteri di eco sostenibilità ambientale.

Le eventuali aree libere dovranno essere piantumate e laddove le tipologie architettoniche prescelte lo consentano le coperture dei singoli edifici dovranno prevedere terrazzi-giardino-pensili.

PARAMETRI URBANISTICI PER LE AREE OGGETTO DELLE CUBATURE PREMIALI

I parametri urbanistici per la redazione dei progetti sono così definiti:

- Cubatura di base: mc. 3,5/mq;
- Cubatura premiale: pari alla superficie coperta prevista dal progetto moltiplicato l'altezza nominale di ml. 5,00 per i piani terra destinati ad attività commerciali o attività terziarie e ai $\frac{3}{4}$ delle superfici previste a parcheggio pubblico o di uso pubblico moltiplicato per l'altezza nominale di ml 3,20.
- rapporto di copertura: 100% per il piano terra destinato ad attività commerciale e/o terziari, 60% per i piani sovrastanti.
- Altezza max di base ml. 10,60 pari a tre elevazioni f.t.
- Altezza premiale ml. 17,80 pari a cinque elevazioni f.t.

I progetti presentati dovranno essere validati secondo tutte le normative vigente del settore commerciale e/o terziario riportando tutti i pareri degli enti terzi preposti.

Nell'esame dei progetti il Comune si riserva di apportare tutte le modifiche regolamentari previste dai regolamenti interni non in contrasto con le presenti norme.

APPENDICE

Stralcio della carta del restauro del cnr allegato b. istruzioni per la condotta della conservazione, e restauro delle opere di interesse architettonico

Considerazioni preliminari

La Carta del Restauro 1974, per lo specifico problema del restauro architettonico, dipendeva in larga misura dai criteri adottati per il restauro degli oggetti d'arte prevalentemente grafopittorici, dove gli aspetti visibili erano privilegiati rispetto alla struttura. Si vuole soddisfare ora la necessità di uno statuto peculiare al restauro architettonico, che riconosca agli edifici monumentali, e ai contesti ambientali, caratteristiche specifiche in quanto a comportamento rispetto all'aggressione degli inquinanti, agli abusi degli utenti, ai rischi sismici.

Il compito del restauro architettonico è di interpretare un manufatto storico, individuando le aggiunte e le manomissioni subite, dandogli un adeguato e controllabile miglioramento statico con mezzi compatibili e reversibili (reintegrazioni murarie, speroni, tiranti non occultati, ecc.).

Sinora l'esigenza di dissimulare i mezzi di rinforzo per non alterare l'aspetto e il carattere degli edifici ha giustificato il ricorso a tecnologie innovative che permettono di realizzare rinforzi invisibili, ma generalmente irreversibili, adulteranti, incompatibili e poco durabili, conservando di fatto l'aspetto e non la struttura della fabbrica.

L'uso delle tecniche tradizionali, peraltro, non è mai stato escluso dalle precedenti Carte del restauro (Carta italiana del 1932, Carta di Venezia del 1964, Carta del Restauro del 1972).

Esse, infatti alludevano all'uso di tecnologie innovative solo nei casi in cui quelle tradizionali non dessero sufficiente affidamento, e si limitavano a raccomandare adozione di accorgimenti idonei a rendere percettibile l'intervento del nuovo sul vecchio.

Ma, alla luce di una più matura esperienza l'uso delle tecniche tradizionali si deve considerare applicabile non solo ai semplici miglioramenti delle condizioni statiche ma anche a molti casi di "patologie ordinarie", come si dirà meglio più avanti.

In ogni caso dichiararsi favorevoli al recupero delle tecniche tradizionali non è sufficiente, perché è necessario saperle attuare.

L'uso esorbitante delle tecniche innovative nell'edilizia moderna in generale e anche nel campo del restauro ha causato una caduta del saper fare tradizionale, non solo considerato obsoleto, ma scorretto se non erroneo.

Una rivitalizzazione di quel saper fare è possibile solo se, studiato attentamente, potrà venire diffuso nelle scuole e nelle Università attraverso una specifica didattica.

Progettazione delle operazioni di conservazione e restauro

La programmazione e l'esecuzione di cicli regolari di manutenzione e di controllo dello stato di conservazione di un monumento architettonico è la sola garanzia che la prevenzione sia tempestiva e appropriata all'opera per quanto riguarda il carattere degli interventi e la loro frequenza.

La procedura così indicata consentirà, ove l'entità degli interventi lo richieda, l'istituzione di "cantieri permanenti" con l'effetto di perfezionare le maestranze, consentire il loro ricambio fisiologico, formare squadre di veri "conoscitori" delle più riposte caratteristiche della fabbrica e del suo comportamento nel volgere del tempo. Tale procedura consentirà altresì risparmi finanziari notevoli ed eviterà, per quanto possibile, sgradevoli o devianti interventi innovativi o di ripristino.

Per quanto concerne l'utilizzazione degli edifici monumentali si deve sottolineare che appropriate forme di riuso contribuiscono a assicurare la loro sopravvivenza. Anche a questo fine i lavori di adattamento dovranno essere limitati al minimo rispettando, per quanto possibile, l'individualità tipologica e costruttiva dell'opera, compresi suoi percorsi interni.

Nessun progetto di conservazione o restauro potrà dirsi idoneo a passare alla fase esecutiva se prima non sia preceduto da un attento studio dell'opera e del suo contesto ambientale, da preventivare e finanziare in modo specifico.

Parte integrante di questo studio saranno ricerche bibliografiche, iconografiche, archivistiche, ecc. per acquisire ogni possibile dato storico, nonché ricerche sperimentali sulle proprietà materiali del manufatto.

Occorrerà in tale fase attribuire la massima importanza alla storia delle trasformazioni materiali del monumento, ricavandone, specialmente in relazione ai suoi diversi riusi tutte le indicazioni per formulare i progetti di conservazione e/o restauro.

La documentazione di rilievo in pianta e in alzato dovrà essere controllata attentamente sia per l'opera che per il suo contesto, tenendo conto della necessità di correggere gli errori spesso gravi e a catena, che inevitabilmente vengono commessi in seguito alle note procedure di rilevamento (fotogrammetrie, rilevamenti catastali, trascrizioni di vario tipo).

Tutto il materiale raccolto come sopra descritto, diventerà una guida preziosa per la progettazione degli interventi di conservazione e/o restauro, consentendo con relativa

sicurezza la scelta tra le superfetazioni da eliminare e quelle da conservare in quanto significative.

Nei casi in cui il monumento o il complesso architettonico da conservare si trovi in una delle molte zone oggi dichiarate sismiche, occorre fare particolare attenzione ai precedenti riutilizzi e a quello che si intende proporre nel progetto esecutivo finale.

Comunque, nei casi di "patologie ordinarie" è sempre preferibile adottare le tecniche e i materiali tradizionali, che sono più omogenei con le opere da salvaguardare, così come ha anche raccomandato il Comitato Nazionale per la Prevenzione dal Rischio Sismico dei Beni Culturali (1986).

Per quanto riguarda le canalizzazioni e le attrezzature di servizio, esse devono essere previste sin dall'inizio della progettazione nelle loro dimensioni e sedi definitive, e in posizione idonea a non alterare né la statica dell'edificio né i suoi aspetti visibili, evitando così pesanti e incontrollabili interventi (scasso di murature, sfondamenti, ecc.) in corso d'opera.

In ogni caso si rammenta che il progettista e direttore dei lavori è tenuto a redigere personalmente gli elenchi dei prezzi e i capitolati speciali d'appalto, evitando così contrasti e malintesi pericolosi per la migliore conduzione dell'opera.

Metodologie e tecniche di intervento

E' consigliabile, nei casi di piccoli ma delicati interventi manutentivi, il ricorso a imprese specializzate e, insieme, alla conduzione in economia. Nei casi, invece, di grandi e complessi interventi l'affidamento a misura è raccomandabile per le caratteristiche amministrative, meglio rispondenti alla complessità dei lavori. Tra l'altro l'affidamento a misura richiede una apprezzabile precisione di contabilità e lascia una traccia preziosa del lavoro compiuto.

In ogni caso i restauri devono essere continuamente vigilati e diretti sia per assicurarne la buona esecuzione sia per poter intervenire prontamente a fronte di fatti nuovi, difficoltà o dissesti murari; per evitare infine, specie quando operano piccoli e grandi mezzi di demolizione, che scompaiano elementi prima ignorati o eventualmente sfuggiti all'indagine preventiva, ma certamente utili alla conoscenza dell'edificio e alla condotta del restauro. In particolare il direttore dei lavori, prima di raschiare, tinteggiare o eventualmente rimuovere intonaci, deve accertare l'esistenza o meno di qualsiasi traccia di decorazioni e/o quali fossero le originali grane e coloriture delle pareti e delle volte, ecc. Infatti è una esigenza fondamentale del restauro quella di rispettare e salvaguardare finché è possibile l'autenticità degli elementi costitutivi.

1. Interventi di consolidamento murario

Nel caso di murature fuori piombo, anche se perentorie necessità ne suggeriscano la demolizione e ricostruzione, va anzitutto esaminata e tentata la possibilità di raddrizzamento senza sostituire le murature originarie. La pratica del raddrizzamento peraltro è documentabile anche nel cantiere di restauro ottocentesco, se ottenuta con tagli localizzati e tirantature; va tenuto conto in ogni caso che il trauma del taglio, anche se sanato da malte speciali, non appare una pratica raccomandabile in un contesto di forte sismicità, o qualora il muro non sia assai ben costruito con pietra o laterizi e buone malte. In caso contrario si impone, nel superiore interesse della conservazione, lo smontaggio e rimontaggio del muro, se in pietra da taglio, o il suo disfacimento e rifacimento, se in mattoni o in muratura a sacco, per rimetterlo a piombo.

In molti casi zone murarie eseguite assai male e con malte degradate o con materiali male assortiti appaiono interpolate in contesti di buona fattura e resistenza.

In tali casi è comportamento tradizionale eliminare in breccia la zona compromessa o fessurata e rifarla con buoni materiali (possibilmente affini a quelli circostanti) a "cuci e scuci": tale procedura è ancora adottata da molte imprese, specialmente nella provincia. Essa richiede molta perizia nei puntellamenti provvisori e nel saper prevedere il ritiro delle malte: merita pertanto di essere utilizzata e incoraggiata.

E' ovvio che, nel caso di contesti murari di pregio storico-artistico, si dovrà far di tutto per preservare la parte degradata anche ricorrendo a foderature interne in muratura; assai meno consigliabili sono peraltro i diffusissimi metodi del consolidamento locale o diffuse con "cuciture armate" iniettate con malte cementizie o resinose, per vari motivi. Prima di tutto le "cuciture armate", anche se consentono l'assimilazione del muro a una lastra di cemento armato (sempre che siano bene eseguite), sono adottabili solo su muri a sacco o su muri tanto porosi, per qualità della pietra e per degrado delle malte, da garantire un significativo assorbimento di materiale cementante e un annegamento effettivo dell'acciaio dell'armatura. Qualora tali due condizioni non si verificassero, l'intervento potrebbe a breve termine rivelarsi inefficace o addirittura controproducente. Nel caso di muri a sacco o di muri abbastanza porosi da risentire degli effetti benefici dell'impregnazione, si deve ciononostante fare attenzione alla composizione delle malte: infatti in molte zone regionali (Bolognese, Sicilia Or. ecc.) esse si presentano composte di gesso che, a contatto con l'acciaio, lo corrode in pochi anni annullando gli effetti positivi dell'impregnazione.

Qualora ci si imbattesse in murature di terra cruda con malta di fango, o in pietra con

malta di fango (assai più diffusa di quanto non si creda nell'intera penisola), le iniezioni appaiono non praticabili.

Esse infatti lo sarebbero solo in condizioni tali da modificare il contesto murario. I lavaggi preventivi rischierebbero infatti di eliminare le malte di fango con possibili cedimenti in corso d'opera e di parzialmente disfare i mattoni crudi.

Appaiono pertanto praticabili solo il metodo manuale del parziale rabbocco con malte di calce e sostituzione in breccia.

Peraltro nei casi più favorevoli il procedimento delle iniezioni armate sarebbe valido se si potesse controllare praticamente l'uniforme copertura dell'acciaio da parte del cemento, ma ciò è oggi impossibile.

Qualora la pratica delle iniezioni armate debba essere necessariamente adottata, occorre curare attentamente i procedimenti di ritenzione della malta fluida, che il più delle volte costringono a mutare profondamente la fisionomia delle murature, coi rabbocchi dei giunti, gli intonaci, le colature, ecc.

L'iniezione armata è in linea di massima accettabile in casi di murature informi o con riempimento a sacco o tali da dover essere in un secondo momento a rivestimento laterizio.

2. Eventuali sostituzioni o reintegrazioni di paramenti lapidei o laterizi.

Le sostituzioni e le eventuali integrazioni di paramenti murari, ove necessario e sempre nei limiti più ristretti, dovranno essere sempre distinguibili dagli elementi originari, differenziando i materiali o le superfici di nuovo impiego. Tra i metodi di differenziazione si raccomanda la massima sobrietà, rammentando che molto spesso e sufficiente sostituire un travertino lavorato alla martellina, ma degradato anche staticamente, con del travertino lavorato al filo elicoidale e non arrotato né allisciato, e così per il tufo, la calcarenite, il botticino, la pietra d'Istria, ecc.

Per quel che riguarda i laterizi, basterà la sola posa dell'operatore allevato nel cantiere industriale a far individuare la tessitura rinnovata, anche se il laterizio fosse tanto ben cotto e arrotato da stare a confronto con quello del contesto. Si eviti solo di "invecchiare" la nuova toppa con mezzi meccanici, corrodendola al fine di somigliare al contesto corroso.

3. Interventi su applicazioni decorative in stucco, a fresco, graffite

Per questi reperti, quando si escluda per gli esterni l'effetto combinato delle intemperie e dell'impatto più o meno diretto con i raggi solari, la maggior parte delle cause di degrado si può ricondurre al dilavamento e alle infiltrazioni d'acqua. Dilavamento,

percolamento, infiltrazioni e imbibizioni sono di solito di origine pluviale, ma specialmente laddove gli edifici sono stati riutilizzati modernamente i danni sono molto spesso determinati dai moderni impianti idrici. Pertanto la migliore prevenzione dell'erosione, dello sfaldamento e del distacco e nella costante manutenzione e nell'eventuale pronto risanamento delle coperture e dei pluviali, con riferimento sia alle volte e pareti interne che alle superfici esterne. Una volta assicurata la perfetta efficienza delle coperture e dei sistemi idrici, di qualunque tipo essi siano, si può passare al consolidamento di stucchi, pareti affrescate e graffite senza il timore di vedere in breve tempo reso inutile il lavoro di restauro. Qualora disgregazioni e sfaldamenti dipendano da cause diverse da quelle idriche andranno eseguiti specifici accertamenti. Esplorando le eventuali correnti osmotiche ascendenti e le condizioni microclimatiche esterne e interne all'edificio che possano aver sottoposto stucchi, affreschi e graffiti a fenomeni particolari di convenzione, condensazione, ecc. le operazioni di consolidamento dovranno essere conseguenti ad attente analisi, che dovranno condurre a identificare le cause di ogni disgregazione o soluzione. Per le particolarità operative si rimanda a quanto esposto nell'allegato C.

4. Reintegrazioni e/o sostituzioni di intonaci e/o tinteggiature.

Alla base di ogni intervento dovrà essere analizzato con cura il grado di adesione degli intonaci al supporto e l'ampiezza degli eventuali distacchi. Il mezzo più semplice ed efficace rimane sempre quello di "bussare" con le nocche. In adeguate condizioni di spazio una buona mappa delle zone non o scarsamente aderenti può essere ricavata mediante la termografia.

Se le zone non aderenti dell'intonaco sono originali occorre farle riaderire con i metodi e le tecniche ben noti, già sperimentati dall'ICR. Nei casi in cui le zone non aderenti non siano originali o sia comunque inevitabile la loro demolizione, si impone la loro sostituzione mediante toppe che dovranno essere composte con materiale e granulometria il più possibile simile a quelle del contesto, con l'aggiunta di materiali sintetici in piccole parti in modo da ottenere una stesura confrontabile con il contesto. Si intende che tra gli intonaci originali non possono essere compresi gli intonaci di manutenzione più volte rinnovati, a meno che l'uno o l'altro strato aggiunto non supportino informazioni capaci di agevolare la ricostruzione delle vicende storiche dell'edificio.

L'identificazione della coloritura originaria di un intonaco originale è, com'è noto, impresa assai ardua e delicata.

L'esame stratigrafico può essere determinante purché il prelievo, di circa cm. 10x10, sia effettuato in zone in cui con certezza si sappia, o si possa inferire, che siano rimaste almeno piccole parti dell'intonaco originario, non solo perché non coinvolte dalla caduta o dallo smantellamento del resto di quell'intonaco, ma anche perché protette a sufficienza dalle escursioni climatiche (sottotetti, cornicioni, marcapiani, cornici delle finestre).

Una volta accertata l'identità della coloritura originaria, non solo per l'aspetto, ma anche per la composizione chimica, accertata altresì la natura dell'intonaco per granulometria e materiale impiegato, si potrà procedere, ove ciò sia ritenuto significativo, a una reintonacatura simile a quella originaria, sempre avendo cura di segnare in qualche modo e sobriamente il limite tra quest'ultima e la parte nuova. S'intende che tale sobria marcatura avrà valore soprattutto quando la trasformazione del

nuovo intonaco dovuta all'invecchiamento lo renderà più simile all'intonaco originale.

Non poche difficoltà ostacolano il raggiungimento dell'obiettivo sopra indicato: difficoltà di reperimento della calce spenta bene e da tempo sufficiente (6 mesi); difficoltà di supplirla talvolta anche con calce idrata; difficoltà di riprodurre le vecchie tinte, da un lato utilizzabili bene solo con buona calce, dall'altro soppiantate gradualmente da nuovi materiali coloranti, sintetici e di minor costo, ma inadatti a durare negli esterni.

Queste difficoltà spiegano, almeno in parte, numerose alterazioni ed errori nell'aspetto cromatico degli edifici monumentali.

Tanto più sono perciò utili e necessarie le fatiche richieste per raccogliere informazioni esatte e complete, quanto possibile, dalle Fonti d'archivio, da quelle letterarie e spesso anche (ma con qualche prudenza) dai vedutisti. Analisi e documentazioni esaustive, pigmenti naturali, possibilmente arricchiti con sostanze proteiche e mescolati con calce (ben stagionata: oltre un anno) se la coloritura debba essere applicata sul vecchio intonaco, sono le condizioni necessarie per avvicinarsi con buona approssimazione agli aspetti dell'intonaco originario, anche nella durevolezza.

5. Interventi di consolidamento della pietra o dei laterizi a faccia vista

Non sempre le pietre o i laterizi a faccia vista furono previsti tali in origine. Spesso, particolarmente nell'Ottocento, essi sono tornati a vista con l'aiuto di energiche e diffuse campagne di stonacatura, che non sempre si dettero cura di risarcire i giunti esposti, accelerandone dunque il degrado.

Quando sia stata presa la decisione di lasciare un'opera comunque a faccia vista, sarà necessario rivedere lo stato dei giunti e provvedere all'occorrenza alla loro sigillatura con malte compatibili e affini a quella del contesto. Il consolidamento generale avverrà secondo le caratteristiche particolari del tipo di pietra, utilizzando materiali e modalità di consolidamento corrispondenti ai requisiti individuati dalle raccomandazioni NORMAL e dalla sperimentazione dell'ICR.

Qualora fosse storicamente dimostrato che pietre e/o laterizi furono rivestiti e protetti da intonaci, stucchi, o coloriture a calce, si potrà, volta per volta, decidere di replicare tale rivestimento (in ogni caso ottimo per la miglior conservazione del materiale esposto) sulla base del contesto in cui si colloca il monumento e di altre considerazioni di ordine storico-critico.

In ogni caso si dovrà provvedere previamente a una pulitura efficace dei paramenti con mezzi e tecniche già ampiamente sperimentati dall'ICR.

Sui metodi di protezione dei paramenti lapidei o in laterizio non vi è tuttora un accordo soddisfacente.

L'applicazione di resine sintetiche impermeabilizzanti è, infatti, affidabile solo in parte modesta in quanto queste, per varie ragioni, risultano alla fine non interamente idrorepellenti. In conseguenza sembra che possano solo rallentare il processo di escoriazione e desquamazione delle superfici lapidee, ma non evitare l'azione del gelo e quella della solfatazione dei carbonati di calcio, laddove quest'ultima sia favorita dalla combinazione tra corpuscoli carboniosi (spinti dal percolamento nella porosità della pietra), ossigeno e piogge acide. Più che a miracolose invenzioni di liquidi protettivi la preservazione della pietra, come quella degli organismi viventi, sembra affidata alla abolizione delle cause che producono l'inquinamento atmosferico.

INDICE

- ART. 1	SCOPI E PRINCIPI GENERALI	PAG. 1
-ART. 2	ELENCO ELABORATI	PAG. 3
-ART. 3	ELEMENTI EDILIZI	PAG. 5
-ART. 4	PARAMETRI URBANISTICI	PAG. 8
-ART. 5	INTERVENTI URBANISTICO- EDILIZI AMMESSI	PAG. 15
-ART. 6	PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE FACCIATE	PAG. 32
-ART. 7	AFFISSIONI E CARTELLONISTICA PUBBLICITARIA NEL CENTRO STORICO	PAG. 41
-ART. 8	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	PAG. 47
-ART. 9	SANZIONI	PAG. 58
-ART. 10	CUBATURA PREMIALE	PAG. 59
-	APPENDICE	PAG. 62