

# COMUNE DI VILLANOVA MONTELEONE

Provincia di Sassari

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO "ZONA A"

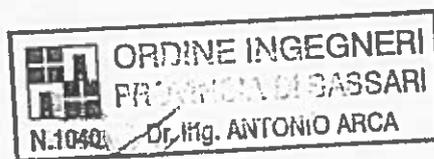
### PROGETTO DEFINITIVO

(modificato in seguito alle osservazioni)

Progettazione: Arch. Leonardo Spanu



Progettazione: Ing. Antonio Arca



Responsabile del Procedimento

Il Sindaco

Elaborato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tavola

**B**

Scala

Data

Giugno 2005

Elaboratori

Geom. Spanu Raimondo Leonardo

Geom. Picconi Marianna

Geom. Piredda Giuseppina

Geom. Idili Giovanna

## INDICE

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>Pag.</b>	<b>1</b>
Art. 1. Campo di attuazione, finalità del PP, riferimenti legislativi .....	»	1
Art. 2. Contenuto delle norme .....	»	1
Art. 3. Zone H – salvaguardia .....	»	1
Art. 4. Elaborati del Piano .....	»	1
Art. 5. Schede delle unità edilizie .....	»	2
Art. 6. Definizione degli indici planovolumetrici.....	»	3
Art. 7. Definizioni.....	»	4
Art. 7.1. Usi Ammessi .....	»	6
<b>TITOLO II – NORME DI INTERVENTO.....</b>	<b>»</b>	<b>7</b>
Art. 8. Le categorie di intervento .....	»	7
Art. 8.1. Manutenzione Ordinaria.....	»	7
Art. 8.2. Manutenzione Straordinaria.....	»	8
Art. 8.3. Restauro e Risanamento Conservativo. ....	»	9
Art. 8.4. Ristrutturazione edilizia.....	»	10
Art. 8.4.1. Ristrutturazione edilizia con vincolo tipologico.....	»	11
Art. 8.4.2. Ristrutturazione edilizia con conservazione parziale.....	»	11
Art. 8.4.3. Demolizione e ricostruzione.....	»	12
Art. 8.5. Interventi di nuova costruzione.....	»	12
Art. 8.5.1. Ampliamento .....	»	12
Art. 8.5.2. Sopraelevazione .....	»	13
Art. 8.5.3. Nuove costruzioni .....	»	13
Art. 8.5.4. Completamento della copertura e sottotetti .....	»	14
Art. 8.5.5. Costruzioni nelle pertinenze scoperte. ....	»	14
Art. 8.6. Inedificabilità con conservazione parziale degli elementi di recinzione e salvaguardia delle essenze di pregio.	»	14
Art. 8.7. Integrazioni alle categorie di intervento e indicazioni generali sulle parti strutturali	»	15

<b>TITOLO III – MATERIALI E PRESCRIZIONI.....</b>	<b>Pag. 16</b>
Art. 9. Materiali .....	» 16
Art. 9.1. Murature.....	» 16
Art. 9.2. Intonaci e tinteggiature esterne degli edifici e rivestimenti.....	» 16
Art. 9.2.1 Unità edilizie di particolare valore storico e/o architettonico.....	» 17
Art. 9.3. Infissi esterni.....	» 17
Art. 9.4. Tetti (indicazioni generali).....	» 18
Art. 9.5. Cornicioni, pluviali e manti di copertura.....	» 18
Art. 9.6. Paramenti esterni (indicazioni generali).....	» 19
Art. 10. Prescrizioni.....	» 20
Art. 10.1. Colore facciata .....	» 20
Art. 10.2. Infissi esterni .....	» 20
Art. 10.2.1. Infissi in legno.....	» 20
Art. 10.2.2. Infissi in alluminio o PVC.....	» 20
Art. 10.3. Caratteristiche architettoniche. ....	» 21
Art. 10.4. Prescrizioni varie.....	» 21
Art. 10.5. Prescrizioni speciali per tutte le categorie di intervento.....	» 21
<b>TITOLO IV – ARREDO URBANO E ATTIVITA' .....</b>	<b>» 23</b>
Art. 11. Arredo urbano.....	» 23
Art. 11.1 Chioschi, edicole e bancarelle. ....	» 23
Art. 11.2 Vetrine.....	» 23
Art. 11.3. Insegne, pubblicità e targhe. ....	» 24
Art. 11.4 Arredo stradale.....	» 24
Art. 11.5. Pavimentazioni stradali.....	» 25
Art. 11.6. Verde pubblico e privato.....	» 25
Art. 12. Attività artigianali e commerciali. ....	» 25

<b>TITOLO V - ATTUAZIONE DEL PIANO .....</b>	<b>Pag. 26</b>
Art. 13. Prescrizioni generali .....	» 26
Art. 14. Modalità di attuazione.....	» 26
Art. 14.1. Concessione edilizia (Permesso di costruire D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380).....	» 27
Art. 14.2. Interventi subordinati ad Autorizzazione edilizia o Denuncia di Inizio Attività.....	» 27
Art. 14.3. Altri interventi ed opere soggetti a Denuncia di inizio attività .....	» 28
Art. 14.4. Attività edilizia libera (D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380).....	» 29
Art. 15. Elaborati richiesti per ogni categoria di intervento.....	» 31
Art. 15.1. Interventi di RRC, REV, REC, A, S.....	» 31
Art. 15.2. Interventi di MS.....	» 32
Art. 15.3. Altri interventi.....	» 32
Art. 16. Profili regolatori .....	» 32
Art. 17. Assetto urbanistico.....	» 33
Art. 18. L.R. 29/98 .....	» 33

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1. Campo di attuazione, finalità del PP, riferimenti legislativi**

Il presente Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.) si applica all'interno della "zona A" del P.U.C. vigente, che definisce l'area di "Centro Storico" del Comune di Villanova Monteleone.

Le finalità progettuali del P.P. sono la conservazione, la riqualificazione e la correzione delle alterazioni recenti, incompatibili con il "carattere originario" del centro Storico di Villanova Monteleone.

L'espressione "carattere originario" fa riferimento a quelle caratteristiche che possiamo ritrovare negli edifici del Centro Storico che non hanno subito alterazioni nel corso degli anni.

Nelle presenti **Norme Tecniche di Attuazione** si fa riferimento alla legge dell'Urbanistica 17 agosto 1942, n°1150, modificata dalla legge 6 agosto 1967, n.765, alla legge 19 maggio 1981, n.17, alla legge 5 agosto 1978, n.457, al D.M. 2 aprile 1968 n.1444, al Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n.2266/U del 20 dicembre 1983, al D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, modificato e integrato con il D.L.vo 27 dicembre 2002, n. 301, alla Legge Regionale 16 maggio 2003, n.5.

L'attività edificatoria è soggetta oltre che alle disposizioni delle leggi vigenti, anche a quelle di altri eventuali regolamenti comunali purché non in contrasto con le presenti norme.

#### **Art. 2. Contenuto delle norme**

Le presenti norme tecniche di attuazione disciplinano l'uso del suolo, edificato e non, all'interno del perimetro che delimita il centro storico di Villanova Monteleone. Tutti gli edifici esistenti e le superfici comprese nel perimetro del P.P., devono rispettare le prescrizioni relative alle modalità di conservazione o di trasformazione specificate dalle presenti norme e dagli annessi elaborati grafici.

#### **Art. 3. Zone H - salvaguardia**

Sono le parti del territorio che all'interno del centro storico costituiscono una fascia attorno all'agglomerato urbano. Tali zone, già individuate nel P.U.C. vigente, hanno indice fondiario di 0,001 mc/mq.

#### **Art. 4. Elaborati del Piano**

Il PP è costituito dai seguenti elaborati di progetto:

A - Relazione illustrativa.

B - Norme tecniche di attuazione.

1.1 Stralcio del PUC.

1.2 Planimetria catastale.

2.1 Planimetria con numerazione comparti.

3.1 Analisi dello stato attuale: condizione dei fabbricati.

3.2 Analisi dello stato attuale: fabbricati di particolare pregio.

3.3 Analisi dello stato attuale: attività commerciali e artigianali.

3.4 Analisi dello stato attuale: utilizzo dei fabbricati.

3.5 Analisi dello stato attuale: numero dei piani.

3.6 Progetto: sopraelevazioni, ampliamenti. nuove costruzioni.

4.1 Piano della viabilità.

5.1 Standards urbanistici.

6.1-85 Schede dei comparti.

7.1-32 Profili dei comparti.

8.1 Particolari costruttivi.

9.1 Tavolozza dei colori.

10.1 Tipologie Edilizie.

Gli elaborati elencati sono ampiamente descritti nella relazione illustrativa.

#### **Art. 5. Schede delle unità edilizie**

L'elaborato di cui all'art. 3 "Schede dei comparti", è costituito da tre schede per ogni fabbricato, la prima è qui definita "Stato attuale", la seconda "Particolari costruttivi" e la terza "Progettuale"

In tutte sono indicati i dati generali dell'immobile: il comparto di appartenenza, il numero del fabbricato, gli estremi catastali, le foto ed uno stralcio planimetrico. La scheda "Stato attuale" è costituita da 4 riquadri, nei primi 3 sono contenuti rispettivamente i dati strutturali, urbanistici e planovolumetrici riferiti allo stato attuale, mentre nel 4° riquadro denominato "Previsioni progettuali" sono indicati gli interventi ammissibili e le prescrizioni a cui occorre attenersi durante l'attività edilizia futura.

La scheda "Particolari costruttivi" è costituita da un solo riquadro che contiene le descrizioni dei particolari costruttivi più significativi presenti nell'edificio.

La scheda "Progettuale" è costituita da 2 riquadri, nel primo, sono riportati per esteso gli interventi ammissibili e le prescrizioni già indicate nel riquadro "Previsioni progettuali" della scheda "Stato attuale". Il secondo riquadro contiene gli indici planovolumetrici a seguito degli interventi consentiti, i vincoli a cui l'edificio è soggetto e l'indicazione di un eventuale esproprio.

**Art. 6. Definizione degli indici planovolumetrici.**

1. **Superficie totale del lotto (mq).** E' uguale alla somma fra la superficie totale coperta (art. 6 comma 2) e la superficie delle pertinenze scoperte annesse all'edificio (art. 7 comma 1).
2. **Superficie totale coperta (mq).** E' uguale alla somma fra la superficie dell'edificio principale (art. 6 comma 3) e quella delle pertinenze coperte (art.6 comma 4).
3. **Superficie coperta dell'edificio principale(mq).** E' la superficie occupata dall'edificio principale, non sono computati gli aggetti quando costituiti da pensiline o da balconi aperti.
4. **Superficie coperta pertinenze (mq).** E' al superficie occupata dalle pertinenze coperte di cui all'art. 7 comma 2.
5. **Rapporto di copertura.** E' il rapporto fra la superficie coperta e la superficie totale del lotto.
6. **N° di piani.** E' il numero dei piani fuori terra rispetto al fronte stradale. Sono compresi i piani seminterrati se, in nessun punto, il pavimento di ogni locale è a quota inferiore di un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne e l'altezza netta interna non inferiore a 2,70 metri. Sono computati anche i sottotetti se abitabili, quindi se l'altezza media netta dei vani utili non è inferiore a 2,70 metri e l'altezza minima dei locali, fra pavimento finito e intradosso del tetto, non è inferiore a 2,00 metri. (Si vedano le Figg. 1-11 dell'allegato A)
7. **Altezza.** Si definisce altezza del fabbricato la distanza media fra l'intradosso dell'ultimo solaio (solaio di piano con copertura a terrazzo, solaio di copertura con copertura a tetto) e il piano di campagna naturale sul prospetto a monte (Fig.12), sempre che la copertura sia piana

o il tetto abbia una pendenza inferiore al 35%. Nel caso di fabbricati che si elevano su più fronti stradali, l'altezza deve essere misurata sul fronte col maggiore numero di piani (Fig. 13 allegato A).

8. **Volume totale edificato.** E' la somma fra il volume totale delle pertinenze (art. 6 comma 10) e il volume totale dell'edificio principale (art. 6 comma 9).
9. **Volume totale dell'edificio principale.** E' il prodotto fra la superficie coperta dell'edificio principale e la sua altezza.
10. **Volume totale delle pertinenze.** E' il prodotto fra la superficie coperta delle pertinenze e la loro altezza.
11. **Indice fondiario o densità fondiaria.** E' il rapporto fra il volume totale edificato e la superficie totale del lotto.

#### **Art. 7. Definizioni.**

1. **Per pertinenza scoperta** si intende la parte non edificata del lotto, necessaria per garantire l'aeroilluminazione e sede di attività integrativa di quelle che si svolgono all'interno dell'edificio.
2. **Per pertinenza coperta** si intende la parte edificata del lotto, sede di attività integrativa di quelle che si svolgono all'interno dell'edificio.
3. **Per unità immobiliare** si intende la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo le quali essa è censita (ad esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc.).
4. **Per unità fondiaria** si intende l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari configurantesi, dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale, come immobile a sé stante anche se costruito in aderenza.
5. **Per unità edilizia** s'intende il complesso costituito dall'unità fabbricativa e dall'area scoperta ad essa asservita e collegata le cui parti si organizzano in modo unitario ai fini dell'intervento, sia sotto il profilo distributivo e funzionale, sia sotto il profilo tipologico e stilistico - architettonico. Le unità d'intervento sono normalmente coincidenti con le proprietà catastali, tuttavia è consentito ai redattori dei progetti edilizi la possibilità di

precisare, mediante adeguata documentazione di data antecedente alla adozione del Piano, nuovi o diversi assetti proprietari a cui riferire le richieste di concessione, nonché la esatta configurazione, le superfici e le volumetrie reali.

6. **Per classe tipologica** s'intende l'ambito omogeneo sotto il profilo dei valori morfologici, funzionali, distributivi e stilistico - architettonici a cui vengono ricondotte, ai fini della definizione degli interventi ammissibili, le unità fondiaria e/o le unità edilizie che presentano lo stesso schema tipologico e/o i medesimi livelli di valore pur in presenza di caratteristiche planovolumetriche e stilistico - architettoniche anche diverse.
7. **Per tipologia edilizia** s'intende una determinata organizzazione spaziale nella quale gli elementi costitutivi sono regolati tra di loro da precisi rapporti secondo schemi tipici ripetuti o comunque riconducibili ad un medesimo "tipo edilizio" in relazione anche alle tradizioni costruttive e ai sistemi abitativi locali.
8. **Per superfetazione** s'intende ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originale e al suo successivo eventuale organico sviluppo, non riveste alcun interesse nella lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia. Le superfetazioni si possono distinguere in:
  - *superfetazioni consolidate* intese come quelle che per l'impianto distributivo rilevabile nello stato di fatto, per la consistenza strutturale, per le buone condizioni igienico - sanitarie, possono a tutti gli effetti considerarsi elementi indispensabili all'organizzazione spaziale e funzionale delle unità fabbricative esistenti anche se aggiunte in epoca recente e comunque in data posteriore a quella di stesura del catasto di primo impianto;
  - *superfetazioni precarie* intese come quelle che, per la precarietà delle strutture e per lo stato di degrado architettonico e funzionale delle unità fabbricative, ma anche per l'impianto distributivo e per caratteristiche tipologiche che le contraddistinguono, possono considerarsi del tutto incongruenti rispetto all'unità fabbricativa originaria e agli organici ampliamenti della stessa.
9. **Per strutture di una unità fondiaria e/o edilizia** si intendono le strutture murarie portanti l'edificio o parti di esso.
10. **Per parti esterne di una unità fondiaria e/o edilizia** si intendono quelle a diretto contatto con l'atmosfera e l'ambiente e quindi non solo la facciata e i portici prospettanti verso il fronte stradale, i cortili, le scale esterne, le coperture, ecc.

**11. Per copertura o sistema di copertura di unità fondiaria e/o unità edilizia** si intende il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda principale di un edificio o di parti di esso, comprese le sovrastrutture quali camini.

**Art. 7.1 Usi ammessi**

Sono ammesse all'interno del centro storico le funzioni abitative permanenti e/o turistiche e i servizi direttamente connessi. In esso rientrano:

- a. **Residenza permanente** - Sono compresi gli alloggi, aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente ai sensi delle norme d'igiene, i relativi spazi di servizio, nonché eventuali spazi per il lavoro domestico, e le attività non nocive o moleste strettamente connesse alla funzione principale.
- b. **Residenza turistica** - Sono compresi gli alloggi destinati ad uso stagionale e i relativi spazi di servizio.
- c. **Residenza collettiva** - Sono compresi collegi, convitti, conventi, case di riposo, etc., e i relativi servizi.
- d. **Usi vari diffusi** - Sono compresi gli uffici, studi professionali, ambulatori medici, attività culturali, sociali, ricreative e simili.
- e. **Attività commerciali al dettaglio** - Sono compresi gli spazi di vendita e di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino e di esposizione.
- f. **Esercizi pubblici** - Sono compresi ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, bar, sale di ritrovo e di svago, con l'esclusione di locali quali discoteche e altre attività rumorose o con alta affluenza di pubblico.
- g. **Attrezzature culturali e attrezzature per lo spettacolo** - Sono compresi biblioteche, teatri, locali per lo spettacolo, centri culturali, sedi di associazioni .
- h. **Artigianato di servizio e laboratoriale di modeste dimensioni** - Sono compresi gli spazi per attività artigianali di servizio complementari con la residenza purché non producano rumori ed odori molesti e nocivi e siano ubicati ai piani terra e/o seminterrati; i depositi di materiali e derrate non nocivi e non maleodoranti ed ubicati ai piani terra e/o seminterrati.

## TITOLO II

### NORME DI INTERVENTO

#### Art. 8. Le categorie di intervento

Le categorie di intervento di trasformazione fisica del patrimonio edilizio della zona "A" assumono come più generale riferimento le definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., con le disposizioni ulteriori di cui alla presente normativa, contenenti specificazioni e precisazioni necessarie per regolare l'attività edilizia nel particolare Centro Storico di Villanova.

#### Art. 8.1. Manutenzione Ordinaria

**MO** – *Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficacia gli impianti tecnologici esistenti.* (art. 3 lett. a del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

Rientrano in tale categoria piccoli interventi all'interno dell'unità edilizia, sulle superfici esterne (facciate e coperture) e quelli necessari per rinnovare, integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono tuttavia comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici ed ai particolari costruttivi descritti nelle schede di progetto di ogni singola unità edilizia.

In linea generale costituiscono interventi di MO le seguenti opere:

- Per le parti interne:
  1. Integrazione e/o riparazione di intonaci ammalorati e nuova tinteggiatura
  2. Integrazione, riparazione e/o rifacimento parziale di pavimenti e rivestimenti.
  3. Integrazione, riparazione e/o sostituzione parziale degli impianti tecnologici esistenti con esclusione del rinnovo totale degli stessi.
  4. Ripristino e/o sostituzione anche totale degli infissi
  
- Per le parti esterne:
  5. Integrazione e/o riparazione di intonaci ammalorati e nuova tinteggiatura, ad esclusione del totale rifacimento, con l'impiego di materiali, colori e tecnologie analoghi a quelli già esistenti.

6. Ripristino e/o sostituzione degli infissi, ad esclusione del rinnovo totale, con le stesse cautele del comma precedente.
7. Ripristino e/o sostituzione parziale del manto di copertura che comporti la sostituzione di singoli elementi quali tegole o coppi, canali di gronda e pluviali, con le stesse cautele del comma 5.
8. Ripristino e/o sostituzione parziale della pavimentazione e impermeabilizzazione di terrazzi con le stesse cautele del comma 5.
9. Tutte le lavorazioni necessarie per integrare, rinnovare o mantenere efficienti gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono consentiti su ogni fabbricato del centro storico. Per quanto riguarda gli interventi relativi all'involucro esterno del fabbricato (rifacimento parziale di intonaco, di copertura, sostituzione di infissi) è obbligo attenersi alle prescrizioni indicate nelle schede di progetto di ciascun fabbricato nella scheda "Progettuale" di cui all'art. 4 delle presenti norme.

#### **Art. 8.2. Manutenzione Straordinaria**

*MS – Gli interventi di manutenzione straordinaria sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche di destinazione d'uso (art. 3 lett. b del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).*

La manutenzione straordinaria, non può alterare l'immagine architettonica dell'edificio, deve quindi salvaguardare la conformazione esterna, mantenere invariata la tipologia costruttiva e la conformazione distributiva e funzionale originale.

In linea generale costituiscono interventi di MS le seguenti opere:

1. Rifacimento integrale di intonaci e tinteggiature interne e/o esterne, nonché interventi di manutenzione sulle murature a faccia vista (riprese, stuccature, puliture, stilature di giunti, ecc.);
2. Sostituzione integrale di infissi esterni;
3. Rifacimento integrale del manto di copertura;
4. Rifacimento delle pavimentazioni interne e/o esterne;

- 
5. Rifacimento integrale della pavimentazione e impermeabilizzazione di terrazzi;
  6. Rifacimento e costruzione di opere per sistemazioni esterne;
  7. Apertura e chiusura di vani su pareti interne che non modificano lo schema distributivo esistente;
  8. Sostituzione integrale o installazione ex novo impianti tecnologici;
  9. Sostituzione integrale o installazione ex novo di impianti igienico-sanitario all'interno dei locali esistenti;
  10. Consolidamento delle strutture di fondazione, strutture di elevazione e strutture orizzontali;
  11. Costruzione di vespai e scannafossi.

Anche gli interventi di manutenzione straordinaria, sono consentiti su ogni fabbricato della zona "A". Per quanto riguarda gli interventi relativi all'involucro esterno del fabbricato (rifacimento di intonaco, di copertura, sostituzione di infissi) è obbligo attenersi alle prescrizioni indicate nelle schede di progetto di ciascun fabbricato nella scheda "Progettuale". E' inoltre, obbligo che tali interventi non modifichino o alterino gli elementi architettonici e decorativi di interesse artistico e storico.

#### **Art. 8.3. Restauro e Risanamento Conservativo.**

*RRC – Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un sistema sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (art. 3 lett. c del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).*

1. Per "consolidamento" si intende un insieme di opere atte a garantire la sopravvivenza dello schema statico originale dell'edificio, senza la sostituzione degli elementi strutturali che lo costituiscono. Tali interventi possono essere opere di sottomurazione, consolidamento con l'aggiunta di componenti di rinforzo, posa di tiranti e contrafforti.
2. Per "ripristino e rinnovo" si intende un insieme di opere volte al ripristino dello schema statico originale mediante la sostituzione degli elementi strutturali in precarie condizioni

con altri simili o anche di natura diversa dall'originale, purché il complesso edilizio, nella sua struttura generale, resti inalterato. Per "ripristino e rinnovo" si intendono anche gli interventi esclusivamente finalizzati al restauro architettonico, storico e ambientale.

3. Per "inserimento di accessori ed impianti" si intende la realizzazione dell'impianto igienico-sanitario e degli impianti tecnologici mancanti, necessari per supplire alle carenze funzionali dell'edificio.
4. Per "elementi estranei" si intendono tutte le modifiche apportate all'edificio, in epoche successive a quella della sua costruzione, che sono incompatibili con le caratteristiche architettoniche, storiche e tipologiche del fabbricato originario. Pertanto in ogni intervento di restauro o di risanamento è necessaria l'eliminazione di tali superfetazioni.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere eseguiti sia sull'intero edificio in tutte le sue componenti che su un insieme autonomo di parti tra loro organicamente collegati, come il restauro delle coperture o delle facciate di edifici adiacenti.

Durante l'attuazione di tali interventi è obbligo tutelare tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico ed artistico, nonché mantenere invariata la distribuzione funzionale degli spazi dell'edificio.

Per gli edifici monumentali soggetti alle forme di tutela o vigilanza previste dalla legge n°1089 del 1939 o da altri vincoli imposti a vario titolo, valgono le norme emanate dagli uffici competenti.

#### **Art. 8.4. Ristrutturazione edilizia**

*Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a conservare trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo 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 ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (art. 3 lett. d del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).*

Le ristrutturazione edilizia è finalizzata all'ottimizzazione degli spazi di tutte le unità edilizie che costituiscono il tessuto urbano storico. Per edifici passibili di tali interventi si individuano le seguenti sottocategorie di ristrutturazioni.

#### **Art. 8.4.1. Ristrutturazione edilizia con vincolo tipologico**

**REV** - Le opere ammissibili per tale intervento comportano:

1. La riorganizzazione funzionale interna dell'edificio, senza che vengano alterati volumi, superfici lorde e collegamenti verticali originari, con modifiche agli elementi non strutturali verticali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti l'arredo urbano.
2. Tutte quelle opere atte a garantire la sopravvivenza dello schema statico originale dell'edificio, prevedendo, qualora necessario la sostituzione degli elementi strutturali che lo costituiscono.

#### **Art. 8.4.2. Ristrutturazione edilizia con conservazione parziale**

**REC** - Tale intervento è costituito da un insieme di opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna degli edifici ed il loro adeguamento igienico-sanitario, con limitate parziali modifiche ai collegamenti verticali e agli elementi strutturali verticali e con la conservazione della tipologia edilizia. In particolare sono ammissibili i seguenti interventi:

1. Rialzamento della cornice di gronda, mantenendo invariato il numero dei piani, al fine di raggiungere un'altezza utile per tutti i piani intermedi di 2,70 m, come indicato dal vigente Regolamento di igiene comunale all'art. 35.
2. Per l'utilizzazione a scopo residenziale di soffitte o sottotetti con altezza minima pari a 1,20 metri, rialzamento della cornice di gronda, mantenendo invariato il numero dei piani, per il raggiungimento di un'altezza media non inferiore a 2.70 metri e un'altezza minima non inferiore a 2.00 metri, con isolamento delle coperture realizzato con camere d'aria o materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti, come indicato dal vigente Regolamento di igiene comunale all'art. 36.
3. Nel caso in cui vengano praticate attività commerciali al piano terra, rialzamento della cornice di gronda, mantenendo invariato il numero dei piani, al fine di raggiungere un'altezza adeguata al tipo di attività svolta.
4. Apertura di superfici finestrate, nel rispetto degli allineamenti e delle proporzioni delle partiture esistenti, per garantire che in ogni piano tali superfici non siano inferiori ad 1/8 della superficie del pavimento, con un minimo di 0,80 mq, come indicato dal vigente Regolamento edilizio all'art. 37.

5. Opere che comportino la ristrutturazione e modifica oltre che degli elementi e collegamenti verticali, anche degli elementi strutturali orizzontali fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.
6. Tutte quelle opere atte a garantire la sopravvivenza dello schema statico dell'edificio, prevedendo, qualora necessario la sostituzione degli elementi strutturali che lo costituiscono.

#### **Art. 8.4.3. Demolizione e ricostruzione**

**DR** - Gli edifici soggetti alla presente categoria di intervento sono gli edifici palesemente estranei all'ambiente circostante poiché privi di valore storico e architettonico e gli edifici di valore storico ed architettonico in cattivo stato di conservazione, per i quali non appaiono verosimili complessi interventi di recupero e restauro.

Per i primi è possibile la sostituzione con altri organismi edilizi diversi per forma o volume seguendo le indicazioni riportate nella relativa scheda di progetto.

Per i secondi, tale intervento dovrà garantire la realizzazione di un nuovo organismo edilizio con la stessa sagoma planovolumetrica e gli stessi elementi tipologici ed architettonici di facciata, dell'edificio o della parte di esso demolito. Sono consentite limitate modifiche allocative, riguardanti sia il sedime del fabbricato che la volumetria, che consentirebbero un'ottimizzazione degli spazi.

#### **Art. 8.5. Interventi di nuova costruzione**

*Gli interventi di nuova costruzione, sono quelli rivolti alla trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono da considerarsi tali la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti. (art. 3 lett. e del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).*

##### **Art. 8.5.1. Ampliamento**

**A** - Questo tipo di intervento consente di completare lo sviluppo planimetrico di quegli edifici che per caratteristiche tipologiche, distribuzione funzionale e struttura, non consentirebbero una ottimizzazione degli spazi tale da renderli utilizzabili.

L'ampliamento dovrà garantire la ricomposizione dell'organismo edilizio nel rispetto della tipologia edilizia, della sagoma volumetrica e delle prescrizioni indicate nella scheda "Progettuale" di ciascun edificio. Si dispone inoltre che vengano utilizzati materiali e tecnologie

proprie della tradizione locale, in modo che le parti aggiunte risultino conformi alla morfologia originaria della tipologia edilizia.

In genere, gli edifici che possono realizzare tale intervento, sono quelli a uno o due piani con un indice fondiario molto più basso rispetto alla media del comparto e con scoperti annessi retrostanti o latitanti.

#### **Art. 8.5.2. Sopraelevazione**

S - La sopraelevazione, come l'intervento di cui all'art. 8.5.1, sono condizionati dalla necessità di ottenere l'unità minima abitativa di 45 mq calcolati secondo le norme di edilizia residenziale. In genere, gli edifici che possono sopraelevare sono fabbricati ad uno o due piani, interclusi fra unità edilizie di maggiore altezza, essi sono indicati nella **tav. 3.6** nelle schede di progetto (**tav 6.1-85**) e nei profili regolatori (**tav 7.1-32**). La sopraelevazione trova giustificazione, nel conseguimento di una migliore funzionalità dell'alloggio e nel raggiungimento di un corretto equilibrio dei profili regolatori delle altezze sugli spazi pubblici.

In tal caso l'intervento dovrà garantire la ricomposizione dell'organismo edilizio nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici di facciata e della sagoma volumetrica indicata nei profili regolatori, con l'impiego di materiali e tecnologie proprie della tradizione locale. Gli allineamenti e le proporzioni delle partiture delle parti aggiunte devono essere conformi alla tipologia edilizia indicata nella scheda di progetto.

#### **Art. 8.5.3. Nuove costruzioni**

NC - Nelle tavole e nelle schede di progetto sono indicati i perimetri delle aree sulle quali in passato sorgevano dei fabbricati e delle aree mai edificate che non costituiscono pertinenze di altri edifici ma sono lotti autonomi. Su tali superfici è concesso costruire nuove organismi edilizi che avalleranno un migliore assetto urbanistico del tessuto insediativo. L'intervento dovrà garantire la ricomposizione dell'organismo edilizio, nel rispetto della sagoma planovolumetrica e della tipologia edilizia indicate nelle schede di progetto, mediante l'impiego di materiali e tecnologie propri della tradizione locale.

Rispetto alle indicazioni progettuali, sono consentite limitate modifiche allocative, riguardanti sia il sedime del fabbricato che la volumetria, che consentirebbero una migliore distribuzione degli spazi. Tali modifiche devono essere coerenti con l'art. 7 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444, secondo il quale per le nuove costruzioni in zone "A" la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso i 5 mc/mq.

**Art. 8.5.4. Completamento della copertura e sottotetti**

CC - Sono consentiti usi abitativi nei sottotetti purché siano rispettate le condizioni riportate nel vigente Regolamento Edilizio all'art.36 e di seguito elencate:

- L'altezza media netta dei vani utili non deve essere inferiore a 2,70 m
- L'altezza minima dei locali, fra pavimento finito e intradosso del tetto, non deve essere inferiore a 2,00 m
- L'isolamento delle coperture deve essere realizzato con camere d'aria o materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

In presenza di coperture costituite in parte dal tetto ed in parte da terrazzo è consentito completare il tetto per tutta la superficie o parte di essa, mantenendo costante la pendenza della falda esistente. Qualora la copertura del terrazzo debba essere fatta dal colmo, l'altezza massima in gronda deve essere non superiore a 1,20 m.

**Art. 8.5.5. Costruzioni nelle pertinenze scoperte.**

P - Nelle unità edilizie dotate di cortili interni o di spazi disponibili è consentito, salvo ove diversamente indicato nelle schede di progetto, la realizzazione di servizi igienici, locali di sgombero, locali tecnici per centrali termiche, depositi idrici, legnaie, gas, ecc., fino ad una superficie massima di 12 mq ed entro una distanza minima dall'abitazione di 6 metri. E' fatto obbligo la progettazione della sistemazione di tali spazi, conservando tutti gli elementi di pregio segnalati nelle schede di progetto o eventualmente rinvenuti in operazioni di scavo. In questa categoria, per gli elementi di recinzione e per le essenze di pregio, sono previste opere di manutenzione ordinaria o straordinaria ed opere di sostituzione, con l'obbligo di impiegare materiali, colori e tecnologie analoghi a quelli già esistenti.

**Art. 8.6. Inedificabilità con conservazione parziale degli elementi di recinzione e salvaguardia delle essenze di pregio.**

I - Tutte le superfici inedificate comprese nel perimetro che delimita il Centro Storico sono soggette al vincolo di inedificabilità, salvo ove diversamente indicato nelle schede progettuali. Tale vincolo riguarda anche le costruzioni di carattere precario, quali tettoie, strutture prefabbricate e simili. Per le unità edilizie dotate di pertinenze (vedi definizione all'art. 7) è fatto obbligo la progettazione della sistemazione di tali spazi, mantenendo inalterate le caratteristiche planimetriche e funzionali e conservando tutti gli elementi di pregio segnalati

nelle schede di progetto o eventualmente rinvenuti in operazioni di scavo. In questa categoria, per gli elementi di recinzione e per le essenze di pregio, sono previste opere di manutenzione ordinaria o straordinaria ed opere di sostituzione, con l'obbligo di impiegare materiali, colori e tecnologie analoghi a quelli già esistenti.

**Art. 8.7. Integrazioni alle categorie di intervento e indicazioni generali sulle parti strutturali**

1. Le nuove costruzioni, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia dovranno presentare opere di finitura e caratteri di intervento conformi alle norme definite col presente articolo.
2. Gli interventi sulle parti strutturali dell'edificio ferme restando le prescrizioni specifiche, dovranno tendere comunque alla conservazione delle strutture originali piuttosto che alla loro sostituzione.
3. Sono ammesse le sostituzioni di solai di legno, nel caso in cui venga documentata l'effettiva inefficienza strutturale del solaio esistente, con altro solaio che abbia la stessa tipologia e gli stessi materiali di quello esistente. E' ammessa in via straordinaria la struttura metallica dietro comprovata e documentata necessità.
4. Le strutture voltate devono essere sempre recuperate e nei casi di inefficienza strutturale devono essere ricostruite con gli stessi materiali e la stessa tecnologia utilizzati in quelle esistenti.
5. La demolizione e la sostituzione delle pareti divisorie e dei tramezzi non strutturali è di norma ammessa purché non alteri la tipologia complessiva dell'unità edilizia.

### **TITOLO III.**

#### **MATERIALI E PRESCRIZIONI**

##### **Art. 9. Materiali**

###### **Art. 9.1. Murature**

Non è consentito l'uso di pietra a vista diverse dalle pietre locali tradizionali. E' prescritta la conservazione, il restauro e il ripristino delle riquadrature delle finestre, di cantonali, bugnati, architravi, zoccolature e cornici di porte e finestre in pietra locale.

Per gli interventi di Nuova costruzione (NC), ampliamento (A), sopraelevazione (S) e demolizione e ricostruzione (DR) è consentito l'uso di blocchi in cls o in laterizio.

###### **Art. 9.2. Intonaci, tinteggiature esterne degli edifici e rivestimenti.**

L'intervento del Piano Particolareggiato sui colori del Centro Storico è mirato alla conservazione delle qualità cromatiche che lo caratterizzano.

La scelta della gamma cromatica per ogni unità edilizia deve essere il risultato di un processo che si articola in tre fasi.

**La prima fase**, riguarda l'analisi e l'eventuale valorizzazione o negazione del colore naturale dei materiali che compongono l'involucro esterno dell'edificio.

**La seconda fase**, riguarda la scelta del colore delle tinte da applicare sulle facciate. Per l'individuazione della gamma cromatica si fa riferimento ai colori delle facciate degli edifici contigui e ove sia possibile al recupero delle tracce di tinteggiatura reperibili sulle facciate. Per recuperare le colorazioni preesistenti tipiche, si rende necessaria l'analisi delle tecnologie e delle lavorazioni tradizionali.

**Infine, la terza fase** verifica l'influenza degli accostamenti e delle caratteristiche cromatiche degli elementi decorativi all'interno del contesto percettivo d'insieme. Infatti la tinta di fondo, anche se agisce sulla maggior quantità di superficie, risulta direttamente connessa alle molteplici sottolineature di zoccoli, marcapiani, persiane, cornici, ecc. che regolano il risultato decorativo.

Le tonalità cromatiche che possono essere utilizzate, sono contenute nella tavolozza dei colori allegata al presente Piano Particolareggiato (Tav. 9.1).

I proprietari degli edifici possono decidere di tinteggiare le facciate con un colore non contenuto nella gamma cromatica indicata nella Tav. 9.1, purché vengano predisposti i campioni delle

tinte che si intende utilizzare, i quali saranno esaminati ed eventualmente approvati dalla Commissione Edilizia.

Le eventuali decorazioni pittoriche esistenti o ritrovate devono essere conservate e ripristinate.

La sostituzione di qualsiasi elemento architettonico (in marmo, pietra, legno, ecc.) irrecuperabile, deve avvenire con lo stesso materiale.

Sono consentiti i rivestimenti murali per zoccolature sino ad un'altezza massima di 1,20 metri, rivestimenti degli stipiti, architravi e spigoli con materiali e tecniche tradizionali locali.

Nelle facciate è fatto divieto l'installazione degli split dei condizionatori e di qualsiasi elemento incongruente con l'aspetto architettonico dell'unità edilizia. Qualora già presenti è prescritta la rimozione durante gli interventi di MS sulla facciata. In deroga, è consentita l'installazione degli split dei condizionatori solo nei poggiali e/o nei terrazzi fino ad un'altezza inferiore a quella del parapetto, collocati in modo da non essere visibili sul fronte strada.

#### **Art. 9.2.1 Unità edilizie di particolare valore storico e/o architettonico.**

Per le unità edilizie di particolare valore storico e architettonico (vedi tavola 3.2) non sono ammesse tinteggiature di superfici o rivestimenti con colori sintetici lavabili, ma devono essere eseguite a malta ed a calce con opportuno fissaggio eseguito a tinteggiatura ultimata. E' ammesso il rinzaffo di malta cementizia se indispensabile.

Gli intonaci esistenti devono essere conservati, qualora non sia tecnicamente possibile il loro mantenimento, il rifacimento del nuovo intonaco deve essere eseguito con le tecnologie tradizionali.

#### **Art. 9.3. Infissi esterni.**

Gli infissi esterni dovranno essere in legno di essenza dura naturale o verniciato con colori a smalto congrui alla colorazione della superficie intonacata, è consentita la verniciatura con resine trasparenti solo nelle tonalità scure. E' consentito, ove esplicitamente indicato nelle schede di progetto, l'utilizzo di infissi in alluminio elettrocolorato color legno o PVC color legno.

Non è consentita l'apposizione di qualsiasi tipo di serramento diverso dalle prescrizioni indicate nelle schede di progetto (doppi serramenti, serrande avvolgibili, infissi in lamierino, alluminio anodizzato ecc.) ed è obbligo, nelle unità edilizie in cui sono presenti, sostituirli in caso di intervento di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione.

Le vetrine degli esercizi commerciali dovranno essere realizzate con i seguenti materiali: vetro, metallo lavorato tinteggiato, legno. Non è ammesso l'uso di infissi di alluminio anodizzato.

Per gli edifici che percepiscono i finanziamenti della L.R. 29/98 è obbligo l'utilizzo di infissi in legno in deroga a quanto indicato nelle schede di progetto.

#### **Art. 9.4. Tetti (indicazioni generali).**

Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo (RCC), ristrutturazione edilizia con conservazione parziale (REC), ampliamento (A), sopraelevazione (S), demolizione e ricostruzione (DR) e per le nuove costruzioni (NC) non sono ammesse coperture a terrazzo, è obbligatoria la copertura a tetto, con una pendenza massima del 35%.

Le terrazze esistenti possono essere mantenute.

Gli interventi di recupero dei tetti, devono tendere ad assicurare il mantenimento dello schema di displuvio delle acque.

#### **Art. 9.5. Cornicioni, pluviali e manti di copertura.**

I cornicioni potranno essere in pietra piatta o sagomata con o senza canali di gronda e/o intonacati. Nel ripristino e nella posa in opera di nuove grondaie e pluviali, devono essere usati solo elementi in rame o lamiera zincate con terminale in ghisa.

I manti di copertura dovranno sporgere dal filo del muro esterno secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici esistenti e comunque non oltre la misura massima pertinente agli edifici di valore ambientale, non manomessi, nella tratta di strada o tessuto urbano in cui lo stesso edificio è inserito.

In mancanza di elementi di riferimento la sporgenza non potrà superare i 40 cm esclusa la grondaia.

Per qualsiasi tipo di copertura è prescritto l'uso delle tegole a canale in laterizio (coppi). Per manti esistenti di natura diversa è ammessa la riparazione se l'intervento non supera il 30% della superficie della copertura qualora i materiali esistenti siano in laterizio, nel caso di materiali diversi e in caso di manutenzione straordinaria è fatto obbligo la completa sostituzione con coppi in laterizio.

Negli edifici di nuova edificazione, in alternativa ai coppi è consentito l'uso di tegole di tipo portoghese. L'utilizzo di tegole marsigliesi è consentito solo se già preesistenti ed è comunque consigliata la sostituzione con coppi.

E' fatto esplicito divieto utilizzare lamiere, manti bituminosi, lastre ondulate di fibrocemento o simili, tegole olandesi, ecc.

E' consentito lo smontaggio e rimontaggio dell'intero manto di copertura, con recupero di tutti gli elementi originari non irrimediabilmente deteriorati.

Le canne fumarie non devono essere esterne alla facciata.

I comignoli esistenti di forma tradizionale dovranno essere mantenuti e i nuovi dovranno uniformarsi per tipologia e dimensioni a quelli tradizionali esistenti.

Non è consentita l'installazione di tettoie protettive sovrastanti gli ingressi e le finestre.

#### **Art. 9.6. Paramenti esterni (indicazioni generali).**

Gli interventi devono tendere ad assicurare: il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, ecc.) e dei pieni (l'opera muraria). Può essere ammessa l'apertura di nuovi vani di porte e finestre purché nel rispetto degli allineamenti e delle proporzioni delle partiture esistenti e dietro comprovata e documentata necessità, in accordo con quanto indicato nelle categorie di intervento;

E' sempre prescritto il mantenimento degli elementi della partitura architettonica (basamento, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni), delle opere di finitura (cornici delle porte, delle finestre, dei balconi e delle loro mensole, ringhiere) quando esse non risultino estranee alla logica formale e tipologica dell'edificio.

In particolare è sempre prescritto il recupero e il mantenimento di componenti quali:

- Stenditoi in ferro battuto;
- Anelli in ferro battuto e in pietra;
- Elementi di sostegno dei balconi, quali mensole e ringhiere in ferro battuto;
- Sopraluce di porte e portali con profili ad arco e rettangolare, in ferro battuto;
- Soglie e gradini in pietra locale tranne nel caso questi elementi costituiscano ostacolo per la viabilità;
- Cornici di gronda in pietra a lastre aggettanti di diverse dimensioni;
- Cornici di contorno delle aperture esterne (porte, finestre etc) realizzate in pietra (in particolare la chiave d'arco delle porte) ;
- Cornici marcapiano realizzate in pietra lavorata;
- Soluzioni d'angolo realizzate in pietra cantone lavorata ;

E' prescritto l'uso dei materiali della tradizione nelle opere di integrazione o sostituzione di elementi fatiscenti (integrazione della pietra, ringhiere di ferro);

### Art. 10. Prescrizioni

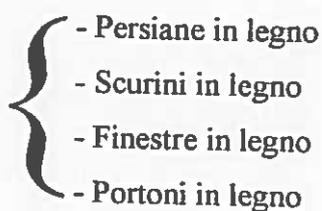
Nel presente articolo sono codificate le prescrizioni contenute nelle schede "Stato attuale" e "Progettuale" di ogni fabbricato a cui occorre attenersi durante la futura attività edilizia. Tali prescrizioni sono relativi al colore della facciata, agli infissi ed alle caratteristiche architettoniche.

#### Art. 10.1. Colore facciata

- C1. Colori contenuti nella tavolozza dei colori ( Tav. 9.1 )
- C2. Conservazione del colore originale.

#### Art. 10.2. Infissi esterni

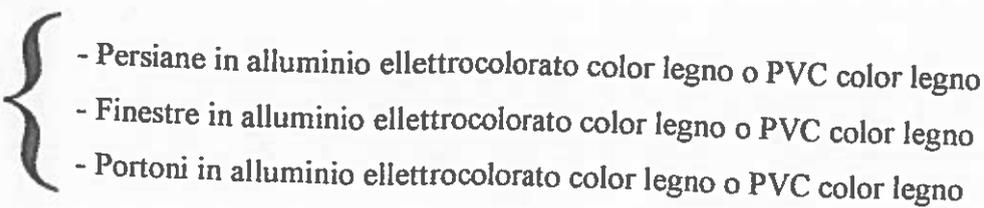
##### Art. 10.2.1. Infissi in legno

- IL1. 
  - Persiane in legno
  - Scurini in legno
  - Finestre in legno
  - Portoni in legno

- IL2. Portoni in legno con arco a tutto sesto e sopra luce in vetro e ferro battuto con incisioni.
- IL3. Portoni in legno con architrave piatta e sopra luce in vetro.
- IL4. Portone in legno con arco a sesto ribassato e sopra luce in vetro.
- IL5. Finestre in legno con arco a tutto sesto e sopra luce in vetro e ferro battuto con incisioni.
- IL6. Finestre in legno con arco a sesto ribassato.

Le caratteristiche cromatiche degli infissi devono essere coerenti con il colore della facciata.

##### Art. 10.2.2. Infissi in alluminio o PVC

- IA1. 
  - Persiane in alluminio elettrocolorato color legno o PVC color legno
  - Finestre in alluminio elettrocolorato color legno o PVC color legno
  - Portoni in alluminio elettrocolorato color legno o PVC color legno

Le caratteristiche cromatiche degli infissi devono essere coerenti con il colore della facciata.

#### **Art. 10.3. Caratteristiche architettoniche**

- A1. Conservazione degli elementi decorativi quali portavasi, sporti di gronda, stemmi, balconi, incisioni, stenditoi in ferro battuto, anelli in ferro battuto e in pietra, elementi di sostegno dei balconi quali mensole e ringhiere in ferro battuto, sopraluce di porte e portali in ferro battuto con profili ad arco e rettangolari, soglie e gradini in pietra locale tranne nel caso questi elementi costituiscano ostacolo per la viabilità, cornici di gronda in pietra a lastre aggettanti di diverse dimensioni, cornici di contorno delle aperture esterne (porte, finestre, ecc.) realizzate in pietra (in particolare la chiave d'arco delle porte), cornici marcapiano realizzate in pietra lavorata, soluzioni d'angolo realizzate in pietra cantone lavorata;
- A2. Conservazione della muratura faccia vista.
- A3. Rimozione del rivestimento di mattoni in ceramica o monocottura

#### **Art. 10.4. Prescrizioni varie**

- B1. Rimozione degli split dei condizionatori dalle facciate
- B2. Rimozione delle lastre di eternit dalle coperture.

#### **Art. 10.5. Prescrizioni speciali per tutte le categorie di intervento**

Per tutte le categorie di intervento valgono le seguenti prescrizioni speciali riguardanti:

- a. La non modificabilità di cornici e davanzali d'epoca.
- b. La finitura delle superfici esterne dovrà essere eseguita in coerenza con i caratteri della struttura muraria e secondo le indicazioni eventuali contenute nelle schede di progetto. Va mantenuta e opportunamente consolidata, ove presente, la muratura in vista se di carattere storico.
- c. E' prescritto in tutti gli edifici del centro storico la sostituzione di elementi di finitura incongrui con altri di forma e materiale più adatto, escludendo sempre l'alluminio anodizzato.
- d. E' vietata la modifica di destinazioni d'uso dei piani terra in autorimesse.
- e. I serbatoi dell'acqua, condizionatori ed altri impianti tecnologici vanno collocati in modo da non essere visibili sul fronte strada e comunque all'interno dei volumi degli

## Norme tecniche di Attuazione

edifici, nei sottotetti, sui terrazzi e nei poggioli in modo che non superino la quota del relativo parapetto.

L'Amministrazione Comunale può a suo giudizio imporre anche per parti l'esecuzione di quanto prescritto; in ogni caso la richiesta di concessione anche per ristrutturazioni parziali implica il rispetto di tutte le prescrizioni.

## **TITOLO IV**

### **ARREDO URBANO E ATTIVITA'**

#### **Art. 11. Arredo urbano**

L'obiettivo del presente articolo è rendere lo spazio pubblico del centro storico più utilizzabile, attraverso la regolazione degli elementi che costituiscono l'arredo urbano e di seguito elencati:

- Chioschi, edicole e bancarelle;
- Vetrine;
- Insegne, pubblicità e targhe;
- Arredo stradale;
- Altri elementi di arredo urbano;
- Pavimentazioni stradali;
- Verde pubblico e privato;

#### **Art. 11.1 Chioschi, edicole e bancarelle.**

Non è consentita l'installazione di nuove edicole, chioschi o cabine telefoniche ubicate a ridosso delle unità edilizie di particolare valore storico e architettonico (tav. 3.2) o che disturbano le visuali prospettiche di detti edifici e negli spazi pubblici di particolare valore monumentale od ambientale.

Le bancarelle possono trovare sistemazione solo nelle piazze e piazzette nei giorni di mercato ed in determinate ricorrenze locali; possono essere concesse delle deroghe solo per bancarelle di vendita di prodotti stagionali a carattere temporaneo, mentre non è consentita l'occupazione a carattere continuativa del suolo pubblico.

#### **Art. 11.2 Vetrine.**

Nelle unità edilizie indicate nella **tavola 3.3 "Attività commerciali ed artigianali"** e di cui al successivo art. 12, sono consentite l'installazione di nuove vetrine, porte di accesso e/o la modifica delle esistenti. Per simili interventi devono essere impiegati materiali e particolari costruttivi di tipo tradizionale, rimuovendo i rivestimenti e i contorni privi di valore ambientale contrastanti con le caratteristiche dell'unità edilizia.

All'atto della richiesta devono essere prodotti elaborati grafici in scala adeguata e una documentazione fotografica dell'intero prospetto dell'edificio interessato.

Non possono essere ricavate vetrine di negozi che vengono ad ostruire gli originali ingressi di edifici classificati monumentali od ambientali.

L'arredo interno di negozi ed esercizi commerciali, che costituiscono documento significativo di costume e di vita cittadina sono vincolati alla conservazione ed al ripristino.

**Art. 11.3. Insegne, pubblicità e targhe.**

Non sono consentite pubblicità stradali con esclusione di insegne di negozi o di quelle di interesse pubblico.

In tali casi l'ubicazione, la forma, le dimensioni e l'aspetto estetico devono essere tali da non alterare la percezione della struttura architettonica delle costruzioni.

Le insegne esistenti sono tollerate purché in buono stato e regolarmente autorizzate in precedenza. Le nuove insegne dovranno armonizzarsi con l'ambiente e i colori dovranno avere gli stessi caratteri cromatici delle insegne già esistenti per lo stesso esercizio. La richiesta di installazione di una nuova insegna dovrà essere correlata da apposito progetto contenente la simulazione dell'inserimento dell'insegna, e sottoposta all'approvazione da parte della Commissione Edilizia.

Le insegne esistenti in contrasto con i precedenti commi dovranno essere rimosse.

Nell'apposizione di targhe possono essere utilizzati tutti i tipi di materiali e devono essere di dimensioni e colori tali da non alterare elementi architettonici e decorativi degli edifici. Nel caso di più targhe, debbono essere possibilmente dello stesso tipo e dimensioni.

**Art. 11.4 Arredo stradale**

Tutti gli interventi sugli edifici devono prevedere una revisione dei fili esterni di conduzione degli impianti telefonici elettrici e delle condotte di acque bianche.

Sarebbe auspicabile un intervento complessivo di sistemazione in appositi condotti sotterranei, orditi in relazione al tracciato viario.

In attesa dell'opportunità di tale realizzazione, tutti i fili esterni devono passare in verticale lungo le linee di perimetro ed in orizzontale lungo le linee di marcapiano delle unità edilizie.

Le condotte di acque bianche devono essere affogate nella muratura o passare sotto la quota stradale all'interno dell'unità edilizia servita.

Particolare attenzione deve essere posta nell'apposizione della segnaletica stradale, in modo da soddisfare le reali esigenze del traffico, senza peraltro ostacolare le visuali di edifici monumentali o di loro particolari architettonici.

L'installazione di lanterne e lampioni, deve garantire una corretta illuminazione, senza ostacolare le visuali di edifici monumentali o di loro particolari architettonici.

Sono vincolate alla conservazione ed al ripristino le vecchie targhe toponomastiche delle vie e piazze, lapidi, tabernacoli, fontanelle e nonché tutti gli elementi pittorici o scultorei che costituiscono documenti di costume.

**Art. 11.5. Pavimentazioni stradali**

E' escluso l'impiego di manti di conglomerato bituminoso e di getti di cemento sulle strade e sulle piazze con pavimentazione in pietra; le pavimentazioni da rinnovare dovranno essere realizzate con i materiali litoidi tradizionalmente utilizzati.

**Art. 11.6. Verde pubblico e privato**

Le zone a verde pubblico attrezzato esistenti sono destinate alla conservazione. La sostituzione, l'integrazione delle alberature e in genere gli impianti arborei e floreali dovranno essere consoni all'ambiente con l'esclusione di essenze anomale.

In ogni intervento per nuove attrezzature dovrà essere espresso il parere preventivo dei competenti organi comunali. Al comma precedente si devono uniformare anche, gli orti e i giardini esistenti.

Alberi di particolare pregio sono soggetti a vincolo integrale di conservazione.

**Art. 12. Attività artigianali e commerciali.**

E' consentita l'apertura di nuove attività artigianali e commerciali e la modifica di quelle esistenti, purché siano coerenti con le prescrizioni contenute negli eventuali strumenti pianificatori specifici. Gli edifici in cui si svolgono tali attività sono indicati nella tavola 3.3 "Attività artigianali e commerciali", gli interventi edificatori consentiti sono indicati nelle relative schede di progetto.

## TITOLO V

### ATTUAZIONE DEL PIANO

#### Art. 13. Prescrizioni generali.

Il piano può essere attuato mediante intervento diretto, pubblico o privato, sulle singole unità edilizie o aggregazioni di esse individuate con apposita perimetrazione negli elaborati di progetto. Gli interventi indicati nelle schede di progetto possono essere attuati separatamente, purché si applichino all'intera unità edilizia, l'esecuzione parziale è consentita solo per gli edifici che non hanno particolari pregi architettonici (quindi esclusi gli edifici indicati nella tav 3.2) e nei seguenti casi:

- Quando l'edificio è sito fra due strade parallele e non sia il fabbricato di "testa", si può intervenire separatamente sulla parte a monte o sul quella a valle, sempre nel rispetto di tutte le prescrizioni contenute nella scheda di progetto.
- Quando l'edificio fa capo a diversi proprietari, in mancanza di accordo fra tutte le parti, una di queste può procedere all'attuazione degli interventi prescritti nella scheda di progetto per la porzione di fabbricato di propria pertinenza. In questo caso, dovranno essere espletate le seguenti procedure:
  1. Invito formale a tutti i proprietari dell'unità edilizia (fatta a cura e spese del richiedente), affinché provvedano congiuntamente alla realizzazione degli interventi sull'intero edificio.
  2. Accertamento dell'inottemperanza o della mancanza di disponibilità.Il Responsabile del Procedimento, una volta espletate le procedure di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo e verificata la fattibilità del progetto può procedere al rilascio della concessione edilizia (o permesso di costruire) o all'autorizzazione per l'attuazione degli interventi sulla porzione dell'edificio.

#### Art. 14. Modalità di attuazione.

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico si attua nelle seguenti modalità:

- a) Concessione edilizia (permesso di costruire D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380).
- b) Autorizzazione edilizia.
- c) Denuncia di inizio attività.
- d) Attività edilizia libera.

**Art. 14.1. Concessione edilizia (Permesso di costruire D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380).**

Ogni intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio del Centro Storico (fatta eccezione per le attività di cui agli artt. 14.2, 14.3 e 14.4), è subordinata al rilascio della Concessione Edilizia da parte del Responsabile del Servizio, che rilascia 'dietro la corresponsione dei relativi oneri, in base alle leggi vigenti, costituiti da un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e del costo di costruzione. Sono subordinate a Concessione edilizia tutti gli interventi di seguito elencati:

1. Ristrutturazione edilizia con vincolo tipologico (REV).
2. Ristrutturazione edilizia con conservazione parziale (REC).
3. DR: Demolizione e ricostruzione (DR).
4. Ampliamento (A).
5. Sopraelevazione (S).
6. Nuove costruzioni (NC).
7. Completamento della copertura (CC).

**Art. 14.2. Interventi subordinati ad Autorizzazione edilizia o Denuncia di Inizio Attività**

Sono soggette ad autorizzazione edilizia da parte del Responsabile del Servizio nel rispetto delle norme del PUC, del Regolamento Edilizio e delle leggi vigenti i seguenti interventi:

1. Le opere di Manutenzione ordinaria (MO) quando interessino le parti di edifici visibili da spazi pubblici.
2. Le opere di Manutenzione straordinaria (MS) quando interessino le parti di edifici visibili da spazi pubblici.
3. Il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi e simili.
4. Realizzazione di muri di cinta e cancellate;
5. L'abbattimento di alberi d'alto fusto.
6. I depositi su aree scoperte, l'installazione di strutture trasferibili o precarie.
7. Collocamento o modifica di tende, tettoie e simili aggettanti su spazi pubblici.
8. Aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
9. Le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile;

10. Installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici e realizzazione di volumi tecnici;
11. Varianti a Concessioni Edilizie (Permesso di Costruire) già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e non alterino la sagoma dell'edificio;
12. La realizzazione di parcheggi di cui all'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 ;

La denuncia di inizio attività riguarda le opere edilizie minori, per lo più interventi di trasformazione o modificazione in edifici già esistenti, ed in particolare:

1. Le opere di Manutenzione straordinaria (MS) ad eccezione delle opere di cui all'art.14.1 comma 8.
2. Le opere di Restauro e risanamento conservativo (RRC).
3. Le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, inclusi manufatti che per le suddette finalità alterino la sagoma dell'edificio.
4. Le opere di MS relative alla revisione ed installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione dei volumi tecnici che non si rendono indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici.
5. Le opere relative alla costruzione di locali igienici e/o di sgombero nelle pertinenze scoperte nelle modalità indicate dall'art. 8.5.5 delle presenti norme.
6. Le opere di MS interne che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

Nel caso di immobili sottoposti alla tutela della Legge 1497/39, resta sempre necessaria l'autorizzazione preventiva delle autorità preposte alla tutela del vincolo, prima di effettuare la D.I.A.

#### **Art. 14.3. Altri interventi ed opere soggetti a Denuncia di Inizio Attività**

Sono soggette a Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n° 380 del 2001 e della L.R. n° 5 del 2003, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti:

1. Le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;

2. La realizzazione di parcheggi di cui all'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 ;
3. Gli interventi su edifici esistenti riguardanti nuovi impianti, lavori, opere, installazioni, relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio di energia.
4. Le opere edilizie previste dall'articolo 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13 qualora consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma
5. Perforazione di pozzi ed opere annesse per la estrazione idrica e mineraria;
6. Apposizione di tende aggettanti su spazio pubblico, collocazioni di insegne, bacheche, mostre, vetrine, tabelle o cartelli, cartelloni o altri oggetti a scopo di pubblicità.
7. Qualsiasi opera a carattere non permanente, ma occasionale, temporanea e stagionale, quali chioschi, cabine e simili, copertura di impianti sportivi, ricreativi o di ristori;

Sono altresì sottoposte a Denuncia di Inizio Attività le varianti a Concessioni Edilizie (Permessi di Costruire) che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire.

La realizzazione degli interventi sopracitati che riguardano immobili sottoposti a tutela storico - artistica o paesaggistica - ambientale, è sempre subordinata a preventivo rilascio del parere o della autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

**Art. 14.4. Attività edilizia libera (D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380).**

Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativi:

1. Le opere di manutenzione ordinaria (MO) fatta eccezione per gli interventi di cui all'art. 14.2 comma 1.
2. Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, dei prospetti, 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. Ai fini dell'applicazione della disposizione contenuta nel presente comma, non è

considerato aumento delle superfici utili, l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse. Con riferimento alle prescrizioni della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, negli immobili comprese nelle zone classificate "A" dal P.U.C. gli interventi devono rispettare le originarie caratteristiche costruttive. Nei casi di cui al presente comma, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'immobile deve presentare al Responsabile del Servizio una relazione, a firma di professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto di tutte le norme vigenti in materia

3. opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, eseguite su ordinanza del Responsabile del Servizio, emanate per la tutela della pubblica incolumità. In mancanza dell'ordinanza del Responsabile del Servizio, possono tuttavia essere eseguite, senza preventiva istanza da parte dell'interessato, quelle opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili ad evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo di darne successiva ed immediata comunicazione al Responsabile del Servizio e di presentare sollecitamente la domanda di Concessione Edilizia (Permesso di Costruire), Autorizzazione, oppure apposita Denuncia di Inizio Attività, secondo quanto previsto dal presente regolamento;
4. demolizione di opere abusive ordinata dal Responsabile del Servizio in applicazione della legislazione vigente;
5. opere e installazione per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
6. installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive; fermo restando che dette opere sono soggette ad Autorizzazione, quando richiedono notevoli opere murarie, scavi e rinterrati;
7. opere di sistemazione degli spazi esterni; fermo restando che dette opere sono soggette a Autorizzazione Edilizia, quando comportino opere murarie, rimodellamenti del terreno oppure ricadano sotto la disciplina della legge 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 come modificate dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n.490 e del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito (con modificazioni) nella legge 8 agosto 1985, n. 431;
8. le opere edilizie di cui all'articolo 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;

**Art. 15. Elaborati richiesti per ogni categoria di intervento.**

**Art. 15.1. Interventi di RRC, REV, REC, A, S.**

Il permesso di costruire, l'autorizzazione e la denuncia di inizio attività, sono subordinati alla presentazione di un progetto contenente oltre a quanto previsto dal Regolamento Edilizio vigente anche i seguenti elaborati:

1. Rilievo dello stato di fatto (piante, prospetti e sezioni) in scala 1:50 composto da:
  - rilievo dei piani, scantinati e coperture con indicazione dell'ordito strutturale;
  - rilievo delle facciate esterne e delle fronti interne, con indicazione delle strutture murarie e delle tamponature riconoscibili;
  - sezioni significative longitudinali e trasversali con specificazione delle strutture dei solai, e delle coperture che illustrino chiaramente le tecnologie costruttive;
  - rilievo delle finiture esterne con indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati per gradini, soglie e davanzali
  - individuazione delle attuali destinazioni d'uso in tutti i vani, con indicazione delle destinazioni d'uso, la superficie e le altezze.
2. Per i fabbricati di particolare pregio architettonico, storico e ambientale, una documentazione storica e storiografica reperibile costituita da documenti letterali, foto d'epoca e il vecchio progetto.
3. Nel progetto esecutivo di intervento, da redigersi sulla base dei rilievi e nelle scale di rappresentazione indicate al comma 1 del presente articolo, dovranno anche essere specificati:
  - il trattamento delle superfici interne ed esterne, la sistemazione a verde e le destinazioni d'uso previste;
  - le rifiniture murarie esterne specificando il tipo di intonaco e il colore che si intende utilizzare, i tipi di infissi, i particolari delle coperture, dei cornicioni, delle gronde, delle ringhiere, dei cancelli, ecc.
4. Relazione contenente l'analisi dello schema statico dell'edificio e l'indicazione degli interventi atti a garantire la staticità dello stesso, allegando dove opportuno le relative relazioni di calcolo.
5. Stralcio del profilo regolatore e la scheda dell'unità edilizia dell'edificio oggetto di intervento contenuta nel presente Piano Particolareggiato.

### **Art. 15.2. Interventi di MS**

Il permesso di costruire ovvero la denuncia di inizio attività, sono subordinati alla presentazione di un progetto contenente oltre a quanto previsto dal Regolamento Edilizio vigente anche i seguenti elaborati:

1. Per gli interventi di cui all'art.8.2 commi 1, 2, 3 delle presenti norme:
  - rilievo in scala 1:50, delle facciate esterne e delle fronti interne, con indicazione delle strutture murarie e delle tamponature riconoscibili;
  - rilievo in scala 1:50, delle finiture esterne con indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati per gradini, soglie e davanzali
  - Indicazione del tipo di intonaco, del colore e del tipo di infissi che si intendono utilizzare.
  - Stralcio del profilo regolatore e la scheda dell'unità edilizia dell'edificio oggetto di intervento contenuta nel presente Piano Particolareggiato
2. Per gli interventi di cui all'art. 8.2 commi 7,10 e 11 delle presenti norme:
  - Relazione contenente l'analisi dello schema statico dell'edificio e l'indicazione degli eventuali interventi atti a garantire la staticità dello stesso, allegando dove opportuno le relative relazioni di calcolo.

### **Art. 15.3. Altri interventi.**

Per tutti gli interventi diversi da quelli contenuti negli artt. 15.1 e 15.2 delle presenti norme, gli elaborati progettuali sono quelli previsti dal Regolamento Edilizio vigente.

### **Art. 16. Profili regolatori.**

Gli interventi sugli edifici le cui sagome sono rappresentate nei disegni di prospetto devono rispettare le indicazioni grafiche riportate nei disegni medesimi e tutte le altre prescrizioni contenute nel presente testo di norme e nelle schede di progetto.

Per profilo regolatore si intende la traccia sul piano verticale di un piano orizzontale che determina la sagoma limite:

- a) alla quota di intradosso dell'ultimo solaio realizzabile per gli interventi che consentono la modificazione o l'incremento delle volumetrie esistenti;

- b) alla quota della linea di colmo delle coperture, per qualunque loro configurazione e pendenza, nei casi in cui non è consentito di modificare il volume preesistente.

**Art. 17. Assetto urbanistico.**

Al fine di salvaguardare l'assetto urbanistico generale valgono le seguenti prescrizioni: »

Non sono ammessi interventi che modifichino i tracciati viari esistenti salvo quanto previsto ed espressamente indicato negli elaborati del Piano Particolareggiato.

Non è ammesso occupare con costruzioni di qualunque tipo, anche a carattere precario, gli spazi liberi interni agli isolati salvo quanto previsto ed espressamente specificato negli elaborati del Piano Particolareggiato.

Al fine di salvaguardare l'unitarietà dei caratteri dell'impianto urbanistico, è in tutti i casi fatto divieto di arretrare le costruzioni rispetto al filo stradale fatto salvo gli allineamenti su fabbricati soggetti a demolizioni e ricostruzioni.

**Art. 18. L.R. 29/98**

Tutti gli edifici all'interno del perimetro del P.P., che intendono usufruire dei finanziamenti della Legge 29/98, devono attenersi a quanto prescritto dalla stessa legge e dalle sue modifiche ed integrazioni, in deroga a quanto prescritto nelle schede del P.P.