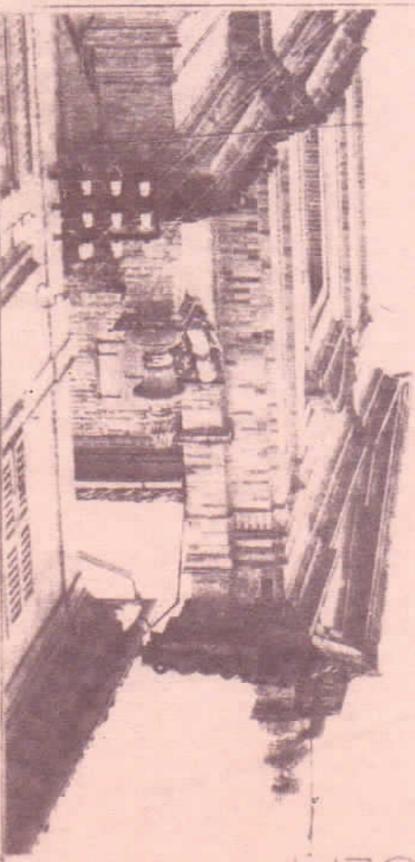


comune di caldarola regione marche

PIANO PARTICOLAREGGIATO

DEL CENTRO STORICO DI

CALDAROLA



PROGETTISTA INCARICATO

arch. angelo Tonarelli  
via g. roma, 38 Tolentino  
tel. 0733-971770



data: aprile - '83

rapp.:

n.° elaborato  
**10**

idellato con del cons. n.°  
del  
approvato con del cons. n.°  
del

oggetto  
norme tecniche  
di attuazione

p-9A

COMUNE DI CALDAROLA

REGIONE MARCHE

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO

STORICO DEL CAPOLUOGO

NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE

GENNAIO 1984  
APRILE 1983

PROGETTISTA INCARICATO

Arch. Angelo Tonnarelli

Via G. Romita n. 38 tel. 0733/971770

T O L E N T I N O

*ATM.*



COMUNE DI CALDAROLA  
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL CENTRO STORICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO 1° - NORME GENERALI

Art. 1 - Oggetto ed ambito del piano

Il piano particolareggiato di esecuzione ha per oggetto gli interventi di recupero edilizio e di trasformazione urbanistica del Centro Storico di Caldarola. Dal momento della definitiva approvazione del Piano Particolareggiato, le presenti norme si applicano alle aree ed ai fabbricati compresi nel perimetro definito come Centro Storico dalla variante al Programma di Fabbricazione adottato con Delibera Consiliare n.81 del 14/7/1979 e approvato con D.P.R.M. n. 22699 del 19/5/1980.



Art. 3 - Norme e Regolamenti

Per tutto il periodo di attuazione del Piano, oltre alle presenti norme valgono, in quanto applicabili e salvo diversa specificazione del presente piano, il Regolamento Edilizio e le leggi Regionali e Nazionali

Art. 4 - Modalità di attuazione del Piano

Il Piano Particolareggiato si attua direttamente mediante concessione edilizia avente i contenuti e le caratteristiche di cui al successivo art.8 estesa all'intera "unità minima di intervento" indicata nelle planimetrie di progetto, ovvero attraverso la preventiva approvazione di un Piano di recupero unitario esteso all'area ed ai fabbricati individuati nella Tav. 7 con apposita perimetrazione, comprendente una o più unità edilizie; la formazione, la natura, la approvazione e la decadenza dei Piani di Recupero unitari è quella prevista dalla Legge 457/78. Per unità edilizia si intende un edificio, o parte di edificio, esteso dal piano terreno alla copertura autonoma per quanto riguarda il sistema di accessibilità verticale e orizzontale.

Il Piano di Recupero unitario è lo strumento per il coordinamento, nello spazio e nel tempo, dei programmi di intervento dei diversi soggetti interessati, fra loro e nei riguardi dell'Amministrazione Comunale. Tale coordinamento è pregiudiziale al fine del rilascio delle singole concessioni edilizie.

Art. 5 - Procedure di intervento comunale

L'intervento comunale può avvenire attraverso:

- a) la progettazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano;
- b) la elaborazione dei Piani di recupero unitari di iniziativa pubblica;
- c) il vincolo di immobili, attraverso piani per l'edilizia

lizia economica e popolare (piani di zona), l'esproprio e la successiva riassegnazione degli immobili compresi in tali piani, ai sensi dell'art.35 della legge n.865 e secondo criteri che privilegiano i proprietari espropriati e gli inquilini;

- d) acquisizione degli immobili, costituenti un'intera unità edilizia, da ristrutturare e mettere a disposizione come immobili di rotazione, o di uso pubblico;
- e) invito alle ditte proprietarie perchè elaborino e pongano in attuazione progetti di iniziativa privata per l'esecuzione delle opere previste dal Piano, anche ai sensi dell'art.20 della legge 17/8/1942 n.1150;
- f) nel caso di inerzia dei proprietari di aree e fabbricati compresi nelle zone soggette a Piani di Recupero unitario, il Comune può sostituirsi al privato con le procedure previste all'art.28 della legge 5/8/1978 n. 457.

Art. 6 - Piani di recupero di iniziativa dei privati - Documentazione

Il piano di recupero è attuato da proprietari interessati, singolarmente oppure riuniti in consorzio, ai quali il Comune può affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero.

I proprietari possono altresì proporre rettifiche e varianti all'unità minima di intervento individuata; ed alla normativa del P.P; in tal caso, se accolta dal Consiglio Comunale, l'approvazione del Piano di Recupero costituisce variante al Piano Particolareggiato.

Il Piano di Recupero, redatto e firmato da uno o più professionisti abilitati a norme di legge, sarà presentato dai proprietari interessati e dovrà essere costi-

tuita dagli atti ed elaborati seguenti:

- 1) stralcio del P.P. vigente con evidenziate le zone di recupero e con l'indicazione degli indici urbanistici ed edilizi ammessi;
  - 2) grafici dello stato di fatto, con piante, prospettive sezioni, nelle scale 1/200 e 1/100, per la completa illustrazione edilizio-architettonica dei fabbricati e relativo corredo fotografico;
  - 3) planimetria con la individuazione dei servizi a rete;
  - 4) relazione tecnica illustrativa che evidenzia, i diversi tipi di intervento previsti (risanamento, ristrutturazione, ecc.) in conformità al Piano Particolareggiato e quelli previsti in difformità di tale strumento, e conseguentemente a variante dello stesso; l'entità della spesa prevista per il recupero degli edifici e dei complessi di edifici oggetto degli interventi;  
tabella riassuntiva dei principali dati quantitativi dell'esistente, delle caratteristiche d'uso, delle proprietà ecc.; il programma di attuazione delle opere e la loro suddivisione in concessioni edilizie e i tempi di attuazione previsti.
  - 5) elaborati di progetto di massima dell'intervento comprendenti:
    - a) le aree di edificazione, le demolizioni, gli edifici ed i manufatti da conservare con le caratteristiche edilizie dell'intervento;
    - b) grafici di progetto, piante, sezioni, progetti, in scala 1/200, 1/100, in funzione della illustrazione completa delle opere da realizzare;
    - c) le destinazioni d'uso dei singoli edifici, ai vari piani, compresa l'individuazione degli allacci alle opere di urbanizzazione primaria;
    - d) tabella riassuntiva dei principali dati quantitativi di progetto.
-

6) norme tecniche di attuazione, con le quali vanno precisate in dettaglio le modalità operative degli interventi comprese le forme e le tipologie che gli edifici andranno ad assumere in conseguenza degli interventi ammessi;

7) schema della convenzione o atto d'obbligo con cui i proprietari si impegnano a soddisfare, tenuto conto della natura degli interventi, le condizioni di cui all'art. 28, comma 5, della legge 17/8/1942, n.1150 e successive modificazioni;

8) certificati catastali comprovanti la proprietà degli immobili, corredati da certificazioni che gli immobili, compresi nei piani, rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati;

9) copia dell'atto di costituzione del consorzio, nel caso in cui i proprietari si sono riuniti in consorzio per la predisposizione dei piani di recupero:

I progetti di ristrutturazione e di nuova edificazione dei singoli edifici, ricadenti nell'unità minima d'intervento, devono uniformarsi in tutto al progetto di massima. Al contrario il rispetto dei vincoli posti dal progetto di massima non dà automaticamente diritto alla concessione edilizia che seguirà l'iter procedurale contemplato nel regolamento edilizio in vigore.

Una volta prodotta al Comune la suindicata documentazione, il Consiglio comunale previa la favorevole istruttoria dell'ufficio tecnico ed, eventualmente acquisito il parere della Commissione edilizia adotta, con apposito atto deliberativo, la proposta di piano, unitamente alla convenzione contenente le previsioni stabilite dall'art.28, comma 5, della legge 17/8/1942 n.1150 e successive modificazioni.

La deliberazione di adozione del piano di recupero, presentata dai proprietari interessati, deve seguire, ai

---

sensi del 3° comma dell'art.30 della legge citata, la medesima pubblicità prevista per i piani particolareggiati.

La procedura al riguardo da seguire consiste nel deposito del piano presso la segreteria comunale per la durata di 30 gg. consecutivi: tale deposito va reso noto al pubblico mediante avviso da pubblicarsi all'Albo pretorio del Comune, in luoghi pubblici e sul Foglio annunci legali della Provincia.

Fino a 30 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito, e precisamente entro i 30 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso sul foglio annunci legali della provincia, i privati interessati possono presentare opposizioni ed osservazioni.

Scaduti i termini di cui sopra, il Consiglio comunale esamina e decide le opposizioni prodotte e qualora stabilisca di accoglierle in tutto o in parte, s'intende, con concreta, chiara ed idonea motivazione, deve provvedere alla modifica del piano di recupero ed approvarlo in modo definitivo.

Intervenuto sulla suindicata deliberazione consiliare l'esame favorevole del comitato regionale di controllo ai sensi dell'art.59 della legge 10/2/1953 n.62, il piano di recupero di iniziativa dei privati diventa efficace a tutti gli effetti.

La deliberazione consiliare di approvazione definitiva del piano di recupero deve essere notificata, nelle forme di legge, ai proprietari interessati, ciò anche per gli eventuali successivi provvedimenti sostitutivi del Comune in caso di inerzia dei medesimi.

---

Art. 7 - Contenuti dell'atto d'obbligo (o convenzione) per il coordinamento degli interventi all'interno dei Piani di Recupero.

Il coordinamento preventivo tra i soggetti proprietari che volessero intraprendere opere di trasformazione dell'assetto edilizio e degli usi e l'Amministrazione Comunale è reso esplicito attraverso un atto d'obbligo cui è allegato il Piano di Recupero esteso all'unità progettuale e d'intervento; all'atto d'obbligo dovrà contenere:

- a) il carattere e le modalità particolari della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la loro manutenzione e la cessione al Comune, ovvero, o in concorso con tale realizzazione, se parziale, il pagamento dell'importo per le spese sostenute dal Comune in attuazione del Piano o la cui realizzazione è programmata per il triennio successivo alla data dell'atto d'obbligo;
- b) il carattere e le modalità particolari della realizzazione di quella parte delle opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dal Comune, la loro manutenzione e la cessione al Comune stesso, ovvero, o in concorso con tale realizzazione, se parziale, il pagamento dell'importo per le spese già sostenute o la cui realizzazione è programmata per il triennio successivo alla data dell'atto d'obbligo per parte del Comune;
- c) la cessione delle aree ed i tempi di attuazione sia delle opere di urbanizzazione, se realizzate dai proprietari, sia dell'edificazione;
- d) i termini massimi di esecuzione o cessione;
- e) le modalità della cessione delle opere e degli impianti, o dei pagamenti in conto spese;
- f) i trasferimenti dei lotti e l'adesione dei lottisti all'atto d'obbligo;
- g) le inadempienze;

- h) le garanzie;
- i) i termini di validità dell'atto d'obbligo;
- l) le clausole compromissorie, la trascrizione, le spese e quanto altro garantisca della perfezione formale dell'atto.

Art. 8 - Progetto per la richiesta di Concessione Edilizia e di autorizzazione.

La documentazione a corredo della domanda di Concessione Edilizia o di Autorizzazione è quella prevista dal Regolamento Edilizio Comunale, salvo quanto meglio specificato nel presente articolo:

- a) Rilievo dello stato di fatto che comprende i seguenti elaborati:
    - piante ai vari piani scala 1/50
    - prospetti delle fronti esterne ed interne in scala 1/50
    - sezioni longitudinali e trasversali in scala 1/50
    - particolari architettonici costruttivi in scala 1/20
    - rilievo e indicazione di ogni altro elemento esterno qualificante gli spazi aperti (muri, dislivelli pavimentazioni) in scala 1/50
    - dati metrici relativi allo stato di fatto
    - documentazione fotografica dello stato di fatto
    - relazione sullo stato di conservazione e sulle condizioni statiche delle varie strutture, volta ad individuare le più appropriate tecniche di intervento.
  - b) Progetto esecutivo che comprende i seguenti elaborati:
    - relazione illustrativa contenente le individuazione del tipo di intervento sulla base delle normative di piano; le indicazioni delle tecniche di intervento e delle operazioni che si intendono eseguire dal punto di vista architettonico, strutturale, distributivo e di scelta dei materiali, con precisi riferimenti alle strutture ed ai manufatti che si intendono demolire, ricostruire, sostituire, riparare, restaurare, bonificare ecc.
-

- piante ai vari piani in scala 1/50
- sezioni longitudinali e trasversali in scala 1/50
- prospetti delle fronti interne ed esterne in scala  
1/50
  
- particolari architettonici e costruttivi in scala  
1/20

Per opere di manutenzione ordinaria (rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici):

1. documentazione dello stato di fatto tramite foto
2. relazione illustrante i materiali che si intendo  
no usare sulla base della normativa di piano
3. ove nel caso anche particolari costruttivi (men-  
sole, decorazioni esterne, davanzali).

CAPO II° - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E DELLE AREE

Art. 9 - Generalità e classificazione delle destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso nel Centro Storico devono essere compatibili con le finalità di conservazione ambientale, risanamento edilizio e valorizzazione residenziale

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) attività artigianali compatibili con la residenza;
- c) strutture ricettive turistiche ed attrezzature turistico complementari;
- d) esercizi commerciali al dettaglio;
- e) uffici amministrativi pubblici e privati, del credito e dell'assicurazione;
- f) servizi, uffici e studi legali, tecnici, commerciali, artistici, ecc.
- g) pubblici servizi;
- h) attrezzature culturali e civiche (sale riunioni, circoli, biblioteche)
- i) attrezzature assistenziali e sanitarie;
- l) attrezzature religiose;
- m) edifici per l'istruzione pubblica e privata;
- n) locali per lo spettacolo.
- o) attività agricole, nei limiti dell'esistente e compatibilmente con le caratteristiche del centro storico.

Sono da escludere industrie, laboratori molesti e rumorosi e magazzini di deposito, fatta eccezione per i magazzini, annessi ad un'attività commerciale e artigianale

La trasformazione del piano terra ad autorimessa privata, è consentita purchè ciò non comporti modifiche ai prospetti assoggettati ad obbligo di conservazione delle facciate ivi compresi gli edifici soggetti a restauro ed a risanamento conservativo. Le aree e gli edifici compresi nel perimetro del piano sono classificati secondo le seguenti destinazioni:

A-Aree libere di interesse pubblico

A/1- Aree per la viabilità ed i parcheggi

A/2- Aree per verde pubblico attrezzato

A/3- Aree libere marginali con sistemazioni a verde pubblico.

B- Aree libere private

C- Edifici per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

D- Edifici ed unità edilizie a prevalente destinazione residenziale.

E- Edifici a prevalente destinazione terziaria privata.

Art. 10 - Aree libere di interesse pubblico

A/1- Aree per la viabilità ed i parcheggi.

La sede carrabile ed i parcheggi sono destinate alla viabilità di attraversamento e di accesso al Centro Storico

Dovranno essere sistemate ed arredate in modo da facilitare l'accesso e la sosta; le pavimentazioni saranno prevalentemente in materiali tradizionali locali.

A/2 - Aree destinate alla realizzazione di giardino pub.

---

blico e relative attrezzature a carattere ricreativo e culturale, con l'esclusione di qualsiasi altra costruzione fuori terra. Possono essere realizzati, ma con sole costruzioni interrato, manufatti per impianti tecnologici di interesse generale, (cabine elettriche, serbatoi, centrali termiche, servizi igienici, ecc.)

E' consentita la costruzione di piccole attrezzature e manufatti ( chioschi, panchine, ecc.) purché costituenti uno spazio unitario attrezzato per la sosta ed il riposo. Le aree dovranno essere opportunamente sistemate a verde con piantagioni atte a garantire la uniformità paesistica dell'ambiente. Dovranno essere previsti percorsi pedonali di attraversamento e collegamento con la viabilità principale ed assicurata la continuità delle sistemazioni a verde.

A/3- Aree libere marginali con sistemazione a verde

Sono le scarpate e le aree residue a ridosso di strade e muri di sostegno.

Dovranno essere sistemate a verde, con opportune alberature. Pur non essendo praticabili, servono ad assicurare la continuità paesistica dell'ambiente ed una migliore dotazione di verde all'interno del Centro Storico. Per le costruzioni valgono le stesse norme del verde pubblico attrezzato.

Art. 11- B- Aree libere private

Destinate al servizio degli edifici ed alla difesa del verde esistente in orti e giardini.

Possono accogliere parcheggi privati, rampe di accesso alle autorimesse, ecc.

Con possibilità di pavimentare non più del 30% della superficie totale. E' vietato qualsiasi tipo di costruzione anche precaria. Sono consentite recinzioni in muratura con altezza massima di ml.1,20 rispetto alle sistemazioni esterne.

Nel caso di cortili e di aree libere comuni a più unità edilizie, è vietata la suddivisione con muri di cinta o recinzioni.

Art. 12 - C- Edifici per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

Gli elaborati di piano individuano le aree e gli edifici occupati dalle attuali attrezzature o le aree e gli edifici che, per caratteristiche urbanistiche e tipologiche, si prestano ad essere utilizzati come sedi di nuove attrezzature o per l'ampliamento di quelle esistenti. La suddivisione tra i diversi tipi di attrezzature è puramente indicativa, restando all'Amministrazione Comunale ampia possibilità di scelta per la localizzazione delle attrezzature, fatta salva l'osservanza degli standards previsti dal D.M. del 2/4/1968.

Art. 13 - D- Edifici ed unità edilizie a prevalente destinazione residenziale

Tali edifici ed unità edilizie sono destinati esclusivamente ad abitazioni; oltre alla residenza ed ai suoi servizi e accessori è possibile l'insediamento di:

- ambulatori medici;

- circoli e associazioni culturali o ricreative;
- servizi legali, commerciali, tecnici ed artisti  
ci, turistici;
- associazioni politiche e sindacali;
- commercio al minuto;
- attività paracommerciali;
- attività artigianali.

Sono da escludere i laboratori molesti con rumorosità superiore ai 70 decibel, ed i magazzini di deposito fatta eccezione per i magazzini annessi ad una attività artigianale o commerciale. La destinazione a piano terra ad autorimesse private da attuarsi tramite modifica delle aperture, è consentita solo sulle facciate che il piano non è assoggetta ad obbligo di conservazione, restauro o risanamento conservativo, e secondo modalità che impediscano sensibili alterazioni delle facciate e trasformazioni strutturali nelle murature portanti.

Art. 14 - E- Edifici a prevalente destinazione terziaria privata.

Il piano individua gli edifici che attualmente hanno totale destinazione, coincidente con la tipologia specialistica del fabbricato.

Altre destinazioni terziarie private, ove non compatibili con la tipologia degli edifici a prevalente destinazione residenziale, potranno essere autorizzate solo se le trasformazioni edilizie sono conformi agli interventi consentiti.

CAPO III° - NORMATIVA PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI

Art. 15 - Categorie di intervento relative agli edifici ed alle aree

Le aree e gli immobili costituenti le unità minime di intervento di cui all'art. 4° e 5 sono suddivisi ai fini della determinazione dei tipi e dei caratteri della edificazione, in zone omogenee secondo le seguenti classificazioni:

- Zona A: aree con edifici di rilevante valore storico artistico e ambientale, con previsione di interventi di restauro;
- Zona B: aree con previsioni di risanamento conservativo del tessuto urbanistico ed edilizio;
- Zona C: aree con possibilità di ristrutturazione del tessuto urbanistico ed edilizio;
- Zona D: Aree occupate da edifici nuovi o recenti;
- Zona E: aree libere risultanti dalla demolizione di edifici preesistenti in cui è consentita la ricostruzione.
- Zona F: aree di trasformazione del tessuto urbanistico

Art. 16 - Zona A - Restauro

Definizione dell'intervento

Sono soggetti a restauro gli edifici tutelati e non dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, cui si riconosce un particolare valore artistico, storico e documentario, vincolati e non dalla Soprintendenza ai monumenti; il restauro è finalizzato alla restituzione dell'immobile alla configurazione corrispondente ai valori che s'intendono salvaguardare o valorizzare; le operazioni di restauro si fondono, quindi sulla ricostruzione stori

ca delle vicende edilizie dell'edificio e si attuano con tecnologie specifiche di conservazione e ricostruzione. Sono prescritti interventi di conservazione del monumento nei suoi caratteri di unità formale e strutturale consistenti in:

1. il restauro degli edifici e dei manufatti con il ripristino dei loro elementi alterati, cioè:
    - a) conservazione e ripristino dell'impianto architettonico, del rapporto degli edifici con gli spazi liberi e il tessuto urbano, dei fronti esterni, degli ambienti e dei fronti interni;
    - b) ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o distrutte;
    - c) conservazione e ripristino dei peculiari caratteri tipologici, formali e strutturali
    - d) eliminazione delle sovrastrutture e delle superfetazioni di epoca recente e incongrue all'impianto originario, qualora ciò si renda necessario.
  2. Il consolidamento statico degli elementi strutturali cioè:
    - a) murature portanti sia interne che esterne;
    - b) solai e volte;
    - c) scale;
    - d) tetto e manto di copertura.
  3. La riqualificazione igienica e funzionale, cioè:
    - a) risanamento igienico, anche mediante l'installazione di servizi igienici illuminati e areati artificialmente e di cucine con ventilazione forzata sistemate in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale;
    - b) installazione di impianti di risalita meccanica, negli immobili destinati ad attrezzature pubbliche o comunque di altezza superiore a 3 piani;
    - c) installazione di impianti tecnici quali impianti di riscaldamento, condizionamento, ecc.
-

Per quanto possibile all'edificio dovrà essere conservata la destinazione originaria o, comunque, dovrà essere attribuita una destinazione coerente con la struttura fisica e formale.

ZONA A - RESTAURO  
Tecniche di intervento

Dal punto di vista operativo essendo l'intervento finalizzato alla restituzione dell'immobile alla configurazione corrispondente ai valori che si intendono salvaguardare, la componente filologica è prevalente e prevalenti saranno le operazioni di "restauro conservativo", riferite a:

- copertura (struttura e/o manto)
- strutture orizzontali (solai, volte, scale)
- strutture verticali
- medicazioni e/o puliture di paramenti murali interni ed esterni
- elementi architettonici dell'edificio (archi, piattabande, balconi etc.)

ed eseguite secondo le tecniche ormai codificate dalla "carta del restauro" (vedi la circolare del Ministero P.I. n.117 del 6/4/1972).

Le operazioni che più propriamente avranno il carattere di "risanamento conservativo" saranno in questo caso:

- quelle tese ad eliminare infiltrazioni d'acqua e umidità,
- quelle tese a migliorare le condizioni di coibenza termica e/o acustica.

E' opportuno introdurre altri chiarimenti su problemi per i quali data la difficoltà di individuare in sede di piano, le reali esigenze, l'applicazione è demandata agli organismi comunali, nella loro discrezionalità. La legge 457/78 al punto C) dell'art.31, oltre alle opere finora enumerate ed aventi finalità del tutto conservative, prevede due interventi che introducono modificazioni di rilievo nell'immobile preesistente.

Il primo riguarda "l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio "cioè delle cosiddette "superfetazioni".

Si tratta in genere di manufatti di pessima qualità sia tecnologica che architettonica, che costituiscono veri e propri guasti nell'ambiente urbano: gabinetti pensili, abbaini, balconi, tettoie (magari in plastica), accessori per giardini e orti addossati agli edifici, verande, etc. In genere sono in stridente contrasto con le caratteristiche dell'edificio che si vuole recuperare e per questo vanno eliminate.

Diverso è il caso delle cosiddette "alterazioni organiche" cioè di quelle variazioni e aggiunte apportate all'edificio nel corso del tempo, ma che, per dignità di materiali e correttezza di forme si sono ormai inserite nel contesto dell'edificio, anche se chiaramente hanno caratteri architettonici diversi da quelli suoi originali.

In questi casi l'orientamento del "restauro" è per la conservazione, ritenendo i nuovi elementi ormai assimilati dall'organismo architettonico ed anzi documenti delle sue vicende nel tempo.

Il secondo elemento modificativo riguarda "l'inserimento degli elementi

accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

Si tratta delle opere volte ad assicurare la seconda delle finalità che la categoria c) si prefigge e cioè di "assicurare la funzionalità" dell'organismo edilizio.

Le variazioni della fondellatura (inserimento di nuovi fondelli, eliminazione o modifica di preesistenti), la creazione di nuovi bagni, l'introduzione dell'ascensore rientrano ad esempio in queste opere che realizzano un tipo d'intervento al limite con la ristrutturazione, ma che è giustamente ancora considerato di restauro, per-

---

chè gli elementi nuovi, oggetto dell'insediamento, o quelli variati, hanno pur sempre un carattere di accessori<sup>et</sup> e quindi di rigorosa subordinazione funzionale all'organismo edilizio, di cui non alterano gli elementi tipologici formali e strutturali. Elementi cui è subordinata anche la destinazione d'uso dell'immobile restaurato.

Art. 17 - Zona B - Risanamento conservativo

Definizione dell'intervento

Sono le aree su cui insistono gli edifici più significativi nel tessuto del nucleo storico urbano, cui tuttavia non<sup>si</sup> riconosce il particolare valore che ne richiede il restauro, ma si ritiene degna di conservazione la configurazione tipologica e formale, o parte di essa (distribuzione degli ambienti, disposizione dei collegamenti verticali, ecc.) o di alcuni aspetti costruttivi e architettonici.

Sono prescritti interventi di risanamento conservativo consistenti in:

1. la valorizzazione dei peculiari caratteri architettonici e cioè:
    - a) restauro e ripristino dei fronti che presentano unità formale e tipici valori architettonico-ambientali;
    - b) restauro e ripristino degli ambienti interni che presentino elementi tipici e significativi (quali volte, solai, decorazioni, ecc.);
    - c) eliminazione delle sovrastrutture e delle superfetazioni di epoca recente e incongrue all'impianto originario.
  2. la conservazione e il ripristino tipologico, cioè:
    - a) il mantenimento o ripristino delle unità edilizie e dei moduli costruttivi e dimensionali originali;
    - b) il mantenimento o ripristino del sistema dei collegamenti verticali e orizzontali (scale, andro-
-

ni, ecc.)

- c) il mantenimento o ripristino dei rapporti delle unità edilizie tra loro e con gli spazi esterni;
- 3. Il consolidamento statico degli elementi strutturali, come al punto 2. del precedente art.16; ma con possibilità di eventuale sostituzione di elementi irrecuperabili.
- 4. La riqualificazione igienica e funzionale e cioè:
  - a) gli interventi di cui al punto 3. del precedente art. 16;
  - b) ogni altro intervento necessario per il risanamento igienico generale, con la dotazione dei necessari servizi e con l'adeguamento dei singoli locali;
  - c) l'istallazione di impianti tecnici necessari per migliorare l'abitabilità.

In tale zona possono essere consentiti, in relazione a specifiche situazioni documentate dal rilievo dello stato di fatto, anche i seguenti interventi purché parziali e estesi a limitate zone dell'edificio:

- a) rifacimento di fronti alterate o prive di valori peculiari purché ciò avvenga con interventi unitari, per facciate assoggettate ad obbligo di conservazione ( TAV. 7 ) è consentita solo la ripulitura, stuccatura, restauro di elementi deteriorati;
  - b) modifiche dell'impianto distributivo interno e aggregazione di più unità edilizie, ( quando sia dimostrata l'impossibilità di riorganizzarle funzionalmente a causa delle ridotte dimensioni e della struttura delle proprietà;
  - c) demolizione e ricostruzione dei solai originari, solo nel caso di solai dei quali sia necessaria
-

la sostituzione a causa della precarietà statica;  
d) l'utilizzazione di soffitte e sottotetti, purchè  
ciò non comporti l'alterazione, anche parziale,  
del profilo altimetrico e dell'involucro volume-  
trico originario e della sagoma del tetto.

Zona B - Risanamento Conservativo

Tecniche d'intervento

Dal punto di vista operativo, essendo l'intervento vol-  
to a conservare la struttura tipologica e la configura-  
zione formale, nel suo complesso o nelle sole parti de-  
gne di restauro, è evidente che sugli edifici soggetti  
a risanamento conservativo si applicheranno contempora-  
neamente sia le tecniche proprie del restauro, che te-  
niche meno rigorose, vicine a quelle della ristrutturazione.  
Dove e come applicare le tecniche del restauro e quelle  
della ristrutturazione, sarà frutto di un  
esame da effettuare sui rilievi e sugli elaborati di  
progetto in sede di Concessione Edilizia, tenuto conto  
anche dello stato di conservazione dei materiali edili-  
zi ed architettonici.

Art. 18 - Zona C - Ristrutturazione

Definizione dell'intervento

Sono le aree su cui insistono gli edifici che formano  
il tessuto edilizio minore del nucleo storico urbano.  
Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quel-  
li "rivolti a trasformare gli organismi edilizi, median-  
te un insieme sistematico di opere che possono portare  
ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso  
dal precedente. Tali interventi comprendono il ripris-  
tino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi  
dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inseri-  
mento di nuovi elementi o impianti".

Sono consentite, oltre agli interventi di risanamento  
conservativo di cui al precedente art.17, le operazio-  
ni di adeguamento funzionale ed igienico attraverso i

seguenti interventi:

- modificazione dell'impianto distributivo interno con possibilità di variazione del sistema di accessibilità verticale o orizzontale;
- traslazione dei solai intermedi privi di elementi decorativi, ferme restando la linea di gronda e la linea di colmo della copertura, nel caso di locali di altezza netta interna inferiore a 2,40 m.;
- utilizzazione di soffitte e di sottotetti, fermi restando l'involucro volumetrico originario nel rispetto dell'andamento ricorrente delle falde delle coperture, la linea di gronda e la linea di colmo;
- esecuzione di nuove finestre o aperture unicamente per le fronti che non abbiano unità formale e solo per soddisfare comprovate esigenze funzionali; per le facciate assoggettate ad obbligo di conservazione (tav. 7.) sono consentite solo la ripulitura, stuccatura, restauro di elementi deteriorati.
- accorpamento e conseguente nuove delimitazione delle unità edilizie troppo piccole per un'adeguata utilizzazione; la parziale demolizione e ricostruzione di unità edilizie che siano in condizioni statiche irreperabili, o in condizioni precarie di abitabilità è consentita a condizione che la ricostruzione avvenga nel rispetto della sagoma planivolumetrica e dei materiali preesistenti.

Sono inoltre consentiti unicamente dove e come previsto in dettaglio nelle planimetrie di progetto le seguenti operazioni:

**ZONA C 1:** è consentito oltre a quanto previsto in generale per la zona C, l'ampliamento della superficie coperta, secondo la sagoma planimetrica indicata nelle planimetrie di progetto (tav. 7 e tav. 8), in conformità a

un progetto esteso all'intera unità edilizia, per consentire l'adeguamento igienico-funzionale degli edifici dotando di cucinico e stanza da bagno gli alloggi che ne siano sprovvisti (o provvisti in maniera inadeguata, o precaria, o con superfetazioni da eliminare), od il raggiungimento delle superfici minime necessarie per la funzionalità degli alloggi. La copertura della parte di edificio in ampliamento dovrà essere a tetto, con andamento coerente alle linee di colmo e alla falda dell'edificio esistente principale e con manto dello stesso materiale. (\*)

ZONA C 2: E' consentito, oltre a quanto previsto in generale per la zona C, l'innalzamento della linea di gronda ai fini dell'adeguamento igienico e funzionale dell'altezza dei locali, ed al raggiungimento delle dimensioni indispensabili all'uso degli alloggi, fino all'altezza massima indicata nelle planimetrie di progetto (tav. 7 e 8) e comunque non oltre la linea di gronda prevalente degli edifici vicini, col vincolo di copertura a tetto nel rispetto dell'andamento delle falde e del materiale del manto di copertura caratteristico del contesto di cui l'edificio fa parte.

Tale innalzamento deve avvenire nel rispetto delle sagome planimetriche esistenti. (\*)

ZONA C 3: E' consentita, oltre a quanto previsto in generale per la zona C, la demolizione e ricostruzione, o la ristrutturazione, delle superfetazioni, nei casi e nei limiti indicati dalle tav. 7 e 8.

(\*) Per i profili planivolumetrici vedi nota a pag. 33

Per le ristrutturazioni o ricostruzioni sono fissati i limiti massimi di ingombro piano-altimetrico, entro i quali dovrà essere mantenuto il volume massimo indicato.

Nei casi C3 indicati solo planimetricamente nella tav. 7 è consentita la demolizione e ricostruzione delle superfetazioni, ivi compresa la chiusura di corpi scala esterni e scoperti, limitatamente alle esigenze funzionali ed alle superfici utili esistenti, con aumenti di volume contenuti nel minimo indispensabile, e comunque non superiore al 30% del volume delle superfetazioni esistenti.

La progettazione dovrà aver cura di armonizzare il volume C3 al corpo principale del fabbricato contiguo ed ai fabbricati circostanti, tenuto conto delle indicazioni di cui al Corpo IV. (\*)

Zona C : Ristrutturazione

• Tecniche d'intervento

La gamma delle tecniche utilizzabili è molto ampia, ed in sede di rilascio della Commissione edilizia dovrà essere precisato quali e quanto estesi dovranno essere gli interventi.

(\*) Per i profili planivolumetrici vedi nota a pag.

Si può far riferimento alle seguenti definizioni:

Ristrutturazione leggera : comprenderà, fra l'altro, la rifunzionalizzazione interna delle unità edilizie, tramite variazioni distributive interessanti la fondellatura, con eventuali aperture e chiusure di porte sui muri portanti e consentirà il cambiamento di destinazione d'uso.

La ristrutturazione media, oltre a tutti gli interventi compresi in quella leggera (in armonia al principio generale che regola la successione delle categorie), prevederà tutti gli interventi che interessino i muri portanti, con demolizioni, rifacimenti e spostamenti e le strutture orizzontali, con variazioni dei parametri edilizi (volumi, superfici, altezze, nei limiti di volta in volta previsti dallo strumento urbanistico).

La ristrutturazione pesante, oltre agli interventi di cui sopra, prevederà radicali variazioni dell'impianto strutturale dell'edificio fino a giungere al suo abbattimento e ricostruzione, sempre secondo i parametri fissati dal Piano Particolareggiato.

Art. 19 - ZONA D : Aree occupate da edifici nuovi o recenti

Sono le aree occupate da edifici di recente costruzione o comunque già sottoposti a sostanziali interventi di trasformazione e riqualificazione, la cui demolizione o sostituzione non si ritiene coerente con l'economia del presen-

te piano particolareggiato, nel periodo di validità dello stesso.

In tali zone, oltre agli interventi di carattere generale previsti nella zona C, sono possibili:

- la demolizione dei corpi accessori (destinati a magazzini, ad autorimesse, ecc.) e la loro sostituzione con volumi unitariamente connessi all'edificio principale, purchè la volumetria complessiva dopo le trasformazioni non superi il volume preesistente;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria, il rifacimento degli intonaci, dei rivestimenti e dei serramenti di facciata nonchè del manto di copertura e di altri elementi costruttivi e decorativi, purchè ci si adegui ai materiali ed ai colori esistenti o prescritti dal piano particolareggiato per le aree adiacenti;
- il rifacimento a tetto, con copertura in coppi, delle coperture attualmente a terrazza.

Art. 20 - Zona E - Aree libere risultanti dalla demolizione di edifici preesistenti

E' consentita la ricostruzione di edifici nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- sagoma di ingombro obbligatoria, o massima consentita indicata nella planimetria di progetto Tav. 7 e 8 (\*)
- volume massimo come indicato nelle tav. 7 e 8
- altezze obbligatorie delle linee di gronda indicate nella planimetria di progetto tav 7 e 8
- destinazione d'uso, come specificato al Capo II° art. 13 e negli elaborati Tav.8
- materiali costruttivi, tipo di tetto e manto di copertura, come specificato nel capo IV

\* per i profili planivolumetrici vedi nota a pag. 33.

Art. 21 - Zona F - Aree di trasformazione del tessuto urbanistico

Aree libere od occupate da edifici da trasformare mediante demolizioni e ricostruzioni, sul

La base di una progettazione unitaria, nel rispetto dei seguenti vincoli individuati nelle planimetrie di progetto:

- Volume massimo indicato nella tav.8

- altezza massima, misurata rispetto alle sistemazioni esterne indicate nei profili planivolumetrici tav.8 e comunque non superiore alle altezze tipiche del contesto

- numero massimo dei piani come indicato nella tav. n.8 (\*)

- superficie coperta massima non superiore a quella indicata dalla sagoma planivolumetrica tav. n.8

- destinazioni d'uso, prevalentemente residenziale, come specificato al CAPO II° Art. 13<sup>e</sup> e nella tav.8

- materiali costruttivi, tipo di tetto e di manto di copertura, come specificato nel CAPO IV°

Il rilascio delle singole concessioni edilizie e subordinato all'approvazione di un Piano di Rec.Unitario esteso a tutta l'area compresa nel perimetro dell'Unità minima di intervento ed alla stipula di un atto d'obbligo, tra i proprietari che vogliono intraprendere le opere di trasformazione e l'amministrazione Comunale, come specificato all'art.7 CAPO I°.

Nel caso di inerzia o di mancato accordo fra i proprietari, l'Amministrazione può sostituirsi a questi, secondo la procedura richiamata all'art. 5 capo I°:

(\*) Per i profili planivolumetrici vedi nota a pag. 33

ART. 22 - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria Generalità.

I proprietari di edifici soggetti alle prescrizioni di restauro o risanamento conservativo hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione straordinaria degli stessi, di salvaguardarne il decoro e di non alterarne lo stato fisico.

I proprietari degli immobili soggetti a demolizione e ricostruzione - Zona F - hanno la facoltà di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi, per evitare l'ulteriore degrado dei fabbricati.

In caso di inadempienza di tale obbligo il Sindaco potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie.

Qualora si avveri un danno o un pericolo di danno di un bene di cui al comma precedente, i proprietari debbono darne immediatamente notizia alla Soprintendenza ai Monumenti ed alla Amministrazione Comunale e provvedere ai lavori necessari ad evitare l'aggravamento del danno.

In caso di crollo o di demolizione non autorizzata, o comunque non prevista dal progetto d'intervento autorizzato, di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino dello stato originale; la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e le stesse tecnologie.

Ulteriori direttive esecutive

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di emanare successivamente direttive riguardanti:

- indirizzi tecnici e operativi per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- analisi e conservazione dei più tipici elementi architettonici, strutturali, tipologici tecnico-costruttivi e decorativi degli <sup>EDI</sup> edifici;
- arredo urbano.

L'adeguamento a tali direttive costituirà elemento

vincolante per la progettazione e il convenzionamento degli interventi.

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono consentiti sull'edilizia esistente nei limiti delle seguenti operazioni:

1) Operazioni esterne

- pulitura, rifacimento degli intonaci e tinteggiatura, con il mantenimento o ripristino delle condizioni originarie;
- riparazione degli infissi, di grondaie e pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni, conservando i materiali originali.

2) Operazioni interne

- riparazione e sostituzione di infissi e pavimenti;
- riparazione ed ammodernamento di servizi e impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per le operazioni specificate al punto 1), è richiesto l'intervento esteso all'unità minima.

(\*) NOTA

PROFILI PLANIVOLUMETRICI (tav.7 e 8) I profili e le quote attuali indicate, e per conseguenza gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le nuove edificazioni, possono risultare imprecisi, per evidenti difficoltà di rilevazioni. E' pertanto in facoltà della Ammin.Comunale, sentita la Comm.Edil. il progettista del presente P.P.C.S.eL'U.T.comunale fornire le opportune precisazioni e se necessario modificare i dati, entro un margine del 10%, per soddisfare esigenze funzionali o progettuali non ben valutate nel corso della redazione del piano.

CAPO IV - MATERIALI COSTRUTTIVI E DECORATIVI - ARREDO

URBANO

Art. 23 - Finitura esterna degli edifici

In qualsiasi intervento dovranno essere mantenuti o ripristinati le tecniche e i materiali originari e caratterizzanti l'intero centro storico per quanto riguarda le facciate e le coperture, i tipi e le dimensioni dei cornicioni, gli infissi e i sistemi di oscuramento.

Non è ammesso l'uso di rivestimenti in lastre di marmi e graniti levigati e lucidati, in piastrelle di ceramica e altri materiali estranei ai caratteri costruttivi<sup>c</sup> ambientali del centro storico. Gli intonaci dovranno essere intonati come materiale, grana e colore.

La tinteggiatura delle facciate deve essere unitaria ed omogenea non sono consentite fasce di colori differenti, né rivestimenti o fregi di sorta.

Non sono consentite tinteggiature parziali delle unità edilizie.

In quelle facciate dove esistano portali di pietra, elementi di marmo o pietra affiorante, fregi, cornici di porte e finestre numeri civici od altri elementi che abbiano intrinseco valore estetico o risultino semplici testimonianze di epoche precedenti, si prescrive l'osservanza di tutte le norme necessarie alla loro conservazione e valorizzazione con divieto assoluto di rimozione, salvo in casi in cui ciò sia dettato da esigenze di conservazione.

La eventuale sostituzione di elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra arenaria, serenite, ecc. come davanzali, mensole, lesene, decorazioni interne ed esterne, deve avvenire con gli stessi materiali e le stesse tecnologie di lavorazione nella tradizione locale.

E' vietata ogni contraffazione e mistificazione di tali materiali con surrogati derivanti da nuove tecnologie e materiali come ad esempio il cemento trattato tipo arenaria, il travertino, i marmi.

Art. 24 - Aperture

1- Finestre

- è consentita la modifica delle aperture o l'inserimento nella facciata di nuove aperture; si richiede uno studio preliminare, da parte del progettista, sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera facciata interessata, per la scelta dei rapporti ottimali da usarsi.

Tali aperture debbono comunque uniformarsi ai seguenti criteri:

- a) la forma delle finestre dei piani abitabili deve essere rettangolare con il lato lungo verticale. Sono consentiti gli architravi arcuati se richiamati dalla preesistenza.
- b) Le dimensioni delle aperture debbono essere rapportate alla entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti. La loro dimensione non può essere superiore alla dimensione massima delle aperture preesistenti.
- c) Deve venire rispettata la gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata.
- d) Rispetto dell'altezza dei davanzali rispetto alla posizione dei solai.
- e) eventuali modifiche che in passato abbiano alterato il prospetto originario dovranno essere adeguate alla presente normativa.

Le finestre debbono essere aperte al filo del muro, con cornici in mattoni o in intonaco leggermente sporgenti; è obbligatorio il davanzale in mattoni o in pietra grezza leggermente sporgente.

E' obbligatorio mantenere e restaurare le eventuali decorazioni a leggero rilievo in intonaco esistenti che potranno eventualmente essere tinteggiate in colore grigio.

E' vietato l'uso di lastre litoidi a riquadratura di porte e finestre per eventuali modanature dovranno essere usati gli stessi materiali e le stesse tecnologie della tradizione locale.

---

I serramenti dovranno essere obbligatoriamente in legno tinteggiati in armonia con i colori della facciata. Sono assolutamente vietati i serramenti metallici di qualunque genere. Sono vietate al piano terreno le chiusure a serranda con doghe di lamiera zincata verniciata; per proteggere vetrine sono consentite quelle del tipo a griglia.

E' d'obbligo l'uso di scuri sia ciechi <sup>(sportelloni)</sup> che grigliati <sup>(persiane)</sup> tinteggiati in armonia con i colori della facciata.

Sono vietati in ogni caso gli avvolgibili di qualsiasi tipo. Dove si rendano necessarie le inferiate queste dovranno essere fissate direttamente nella muratura senza telaio di supporto, e non dovranno essere sporgenti rispetto al filo esterno della facciata; la loro tinteggiatura potrà essere con colore nero o grigio.

2- Porte e portoni.

Nel caso di portoni a sesto ribassato e a tutto sesto, nei casi esistenti, dovrà essere ripristinata l'apertura originaria.

I serramenti dei portoni dovranno essere realizzati in legno pieno tinteggiato o verniciato con il colore degli altri serramenti.

Sono ammesse cornici in mattoni, in pietra grezza naturale o in intonaco leggermente in rilievo.

Nel caso di cornici preesistenti è obbligatorio il loro restauro e ripristino.

Art. 25 - Vetrine e insegne

Insegne con informazioni di interesse pubblico: sono quelle che riguardano le indicazioni di luoghi, attrezzature e uffici pubblici, monumenti, attrezzature d'interesse turistico, ecc.; tali insegne possono essere installate anche lontano dal luogo o dal manufatto oggetto dell'informazione, purchè abbiano carattere informativo e non pubblicitario; debbono essere usati materiali, colori e formati convenzionali, in conformità a un progetto dell'Ufficio Tecnico Comunale riguardante l'arredo urbano nel suo complesso.

Insegne o vetrine con informazioni commerciali

E' consentita unicamente la istallazione delle insegne in aderenza al locale o al manufatto ove viene svolta l'attività;

- sono vietate le insegne a bandiera di qualunque tipo e dimensione
- le insegne da istallare sulla facciata vanno inserite all'interno delle aperture originali o delle sovraporche; sono pertanto vietate quelle che coprono in qualunque modo le facciate degli edifici;
- le vetrine vanno ugualmente inserite all'interno delle aperture originali, evitando sporgenze dal filo delle facciate.

Nel caso di edifici di recente costruzione sono consentite insegne e/o vetrine in aderenza alla facciata, su presentazione di una unica proposta per l'intero fronte dell'edificio.

Art. 26 - Volte interne e balconi

Tutti i solai a volta, esistenti negli edifici interni alle singole abitazioni vanno rigorosamente salvaguardati e qualora pericolanti o lesionati, dovranno essere rinforzati in modo adeguato.

I balconi ed i ballatoi esistenti dovranno essere mantenuti e restaurati, nei materiali tipici riscontrabili negli esempi esistenti.

Potranno essere realizzati nuovi balconi solo in quei casi in cui l'Amministrazione comun, sentita la comm. edil. il progett. del P.P.C.S., l'Ufficio Tecnico Comunale lo riterrà opportuno, in considerazione delle dimensioni degli spazi pubblici antistanti, e dell'armonia generale della facciata su cui aggettano.

Art. 27 - Tetti, cornicioni, coperture, canalizzazioni.

La disposizione delle falde dei tetti dovrà rispettare l'andamento preesistente, con pendenze comprese fra il 25% ed il 35%. Sono consentite modifiche alla disposizione delle falde, solo se volte ad eliminare anomalie ed irregolarità o superfetazioni.

Per i nuovi fabbricati e le ristrutturazioni è obbligatorio l'uso di copertura a due falde con displuvio sulle facciate principali dell'edificio. Il manto di copertura potrà essere realizzato esclusivamente in coppi.

Le falde del tetto dovranno avere la pendenza massima del 35%.

E' consentita l'apertura di abbaini, lucernari, per la superficie, misurata in proiezione orizzontale pari al 3% della proiezione orizzontale della falda, e della superficie massima, sempre in proiezione orizzontale, di mq. 0,80 ciascuno. E' vietata, anche parziale, la copertura a terrazza.

I cornicioni dovranno essere realizzati con le tecniche ed i materiali tradizionali, con sporgenza massima di cm. 40 per le grandi inclinate e cm. 80 per le falde orizzontali. I raccordi fra le falde dovranno comunque essere realizzati in analogia a quelli esistenti, in casi simili, in altri edifici del Centro Storico. Sono consentite modanature ed eventuali altre decorazioni tradizionali; là dove esistono decorazioni originali è prescritta la conservazione con eventuali restauri delle parti danneggiate. I camini emergenti dalle falde dovranno essere con il corpo in mattoni con copertura a coppi o prefabbricati in cemento (sono esclusi i materiali con Eternit o lamiera).

Sono vietate tettoie o altre forme di copertura in ondolux o materiali simili.

Salvo i pluviali ed i tubi del gas è vietata ogni altra canalizzazione esterna sia verso la via che verso spazi verdi o cortili. E' prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda a sezione semi circolare e di canali di scarico delle acque piovane, realizzate in lamiera zincata verniciata od in rame in armonia con i colori della facciata.

#### Art. 28 - Pavimentazioni stradali

Dovranno essere mantenute o ripristinate tutte le pavimentazioni stradali originarie (superfici in acciottolato, cotto, gradonate in pietra, cigli, ecc.) Le rampe dovranno essere realizzate con la tecnica tradizionale. E' ammesso il trattamento con manto bituminoso solo per i percorsi carrabili. Gli altri percorsi dovranno essere lastricati in pietra naturale e artificiale.

#### Art. 29 - Sistemazioni di spazi privati

Orti, giardini, cortili, dovranno avere pavimentazioni ed impianti di verde adeguati; i muri di recinzione avranno il paramento in mattoni e saranno di altezza paragonabile a quella media della zona. E' vietata la demolizione o sostituzione anche parziale dei muri d'ambito d'epoca sul perimetro degli spazi aperti.

#### Art. 30 - Muri di sostegno e recinzioni

I muri di sostegno e di recinzione dovranno avere altezza non inferiore da quella media dei muri esistenti nelle zone adiacenti:

essi dovranno essere in muratura, cemento armato o pietra, comunque accuratamente eseguiti e lasciati faccia a vista.

In generale è vietata la demolizione dei muri di recinzione d'epoca

Art. 31 - Eliminazione delle barriere architettoniche

La sistemazione degli spazi pubblici, per consentire la massima agibilità da parte di coloro che hanno impedimenti fisici, dei bambini e delle persone anziane dovranno prevedere che:

- a) i nuovi marciapiedi abbiano larghezza non inferiore a ml. 1; siano raccordati ai piani stradali mediante scivolo predisposto nei punti di attraversamento riservati ai pedoni;
- b) i dislivelli siano superabili ove è possibile con rampe o gradinate con pendenze non superiori al 9%, lunghezza non superiore a ml. 9, larghezza non inferiore a ml. 1, pavimentate con materiale antisdrucciolevole;
- c) in corrispondenza di rampe con pendenza superiore venga previsto un corrimano almeno da un lato;
- d) l'edilizia pubblica e quella economica e popolare seguano le indicazioni della circolare ministeriale LL.PP. del 19/6/1968 n. 4809.

# I N D I C E

CAPO 1° - NORME GENERALI	pag. 3
art. 1 - Oggetto ed ambito del piano	pag. 3
art. 2 - Elaborati di piano	pag. 4
art. 3 - Norme e regolamenti	pag. 6
art. 4 - Modalità di attuazione del piano	pag. 6
art. 5 - Procedure di intervento comunale	pag. 6
art. 6 - Piani di recupero di iniziativa dei privati - Documentazione	pag. 7
art. 7 - Contenuti della Convenzione a	pag. 11
art. 8 - Progetto per la richiesta di Concessione Edilizia	pag. 12
CAPO 2° - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E DELLE AREE	pag. 14
art. 9 - Generalità e classificazione delle destinazioni d'uso	pag. 14
art.10 - Aree libere di interesse pubblico	pag. 15
art.11 - Aree libere private	pag. 16
art.12 - Edifici per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico	pag. 17
art.13 - Edifici ed unità edilizie a prevalente destinazione residenziale	pag. 17
art.14 - Edifici a prevalente destinazione terziaria privata	pag. 18
CAPO 3° - NORMATIVA PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI	pag. 20
art.15 - Categorie di intervento relative agli edifici ed alle aree	pag. 20
art.16 - Zona A - Restauro	pag. 20
art.17 - Zona B - Risanamento conservativo	pag. 24
art.18 - Zona C - Ristrutturazione	pag. 26
art.19 - Zona D - Aree occupate da edifici nuovi o recenti	pag. 28
art.20 - Zona E - Aree libere risultanti dalla demolizione di edifici preesistenti	pag. 30
art.21 - Zona F - Aree di trasformazione del tessuto urbanistico	pag. 30
art.22 - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	

dinaria	pag.31
CAPO 4° - MATERIALI COSTRUTTIVI E DECORATIVI - ARREDO URBANO	pag.34
art.23 - Finitura esterna degli edifici	pag.34
art.24 - Aperture	pag.35
art.25 - Vettrine e insegne	pag.36
art.26 - Volte interne e balconi	pag.37
art.27 - Tetti, cornicioni, coperture, canalizzazioni	pag.37
art.28 - Pavimentazioni stradali	pag.38
art.29 - Sistemazioni di spazi privati	pag.38
art.30 - Muri di sostegno e recinzioni	pag.38
art.31 - Eliminazione delle barriere architettoniche	pag.39