

# COMUNE

DI

# MORMANNO

## PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:

(LEGGE N. 457 DEL 5 AGOSTO 1978)

ELABORATI

**NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE**

TAV. NR.

17

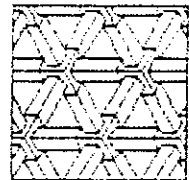
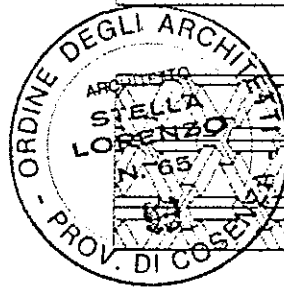
PROGETTISTI

ARCH. ANDREA COSENTINO

ARCH. LORENZO STELLA

DATA

RAPP.



IL SINDACO  
IL SINDACO  
Antonio Capisani

DEL. CONS. NR.



IL SEGRETARIO  
P. Beripelle

**DISPOSIZIONI GENERALI.**

**art.1 - Natura, contenuto e limiti delle norme tecniche di attuazione.**

Le presenti Norme contengono la disciplina dell'attività edilizia del Piano di Recupero delimitato dalla planimetria corrispondente all'elaborato TAV.N°1. Spetta all'Amministrazione Comunale, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi, tecnici e consuntivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle Leggi. Ivi compresa la Commissione Tecnica Comunale istituita a i sensi dell'Art.10 comma 2 dell'O.M. N.933/fpl/za del 25-3-87.

**art.2 - Attuazione del Piano.**

Il Piano è attuato:

- dal Comune direttamente o avvalendosi degli IACP:
- a) per gli interventi che esso intende eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente di proprietà degli Enti Pubblici.
- b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie.
- c) per gli interventi da attuare mediante esproprio o occupazione temporanea.
- d) per gli interventi da attuare, mediante esproprio o occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime d'intervento in caso d'inerzia dei medesimi;
- dai proprietari privati:
- singoli o riuniti in consorzio, tramite proposte organiche di intervento prodotte con le modalità dei successivi art.15,16 e 17.

**art.3 - Unità di relazione.**

Sono definite, nell'allegato TAV 1, le unità di relazione che individuano ambiti funzionalmente riconosciuti.

**art.4 - Unità minime di intervento.**

Sono individuate, in sede di formazione del Piano, delle unità minime d'intervento, comprendenti singoli edifici e complessi edilizi per i quali gli interventi di recupero, riguardante gli intonaci, i paramenti esterni e gli infissi, devono essere uniformi per l'intera unità.

**art.5 - Espropriazione ed acquisizione immobili.**

L'espropriazione delle aree e degli immobili, ovvero l'occupazione temporanea, avverrà secondo i disposti dalla Legislatura vigente ed in particolare:

- Legge 25/05/1865 N° 2359
- Legge 18/04/1962 N° 167
- Legge 22/10/1971 N° 865
- D.P.R. 15/01/1972 N° 8

- Legge 28/01/1977 N° 10
- Legge 08/08/1977 N° 513
- Legge 03/01/1978 N° 1
- Legge 05/08/1978 N° 457

art.6 - Interventi minori.

Si dicono "interventi minori" le piccole opere, le opere di segnaletica e i distintivi urbani, realizzati su suolo pubblico o suolo privato ma visibile da spazi pubblici.

Sono piccole opere soggette a concessione:

- le verande e i chioschi di vendita;
- i fabbricati accessori di deposito, di servizio e di ricovero (automezzi, animali, etc.);
- la formazione di giardini privati;
- gli accessi carrai, i cancelli, i muri di cinta e le recinzioni di qualsiasi tipo, da eseguire lungo gli spazi pubblici o all'interno delle proprietà private;
- la posa di serbatoi (di carburante e olii combustibili)
- i muri di sostegno delle terre.

Sono opere di segnaletica soggette a semplice autorizzazione:

- le targhe professionali;
- la segnaletica stradale di iniziativa privata;
- le insegne, le mostre e le vetrine commerciali;
- le tabelle ed i cartelloni pubblicitari, murali od a struttura autoportante;
- le serrande, le tende apposte all'esterno delle finestre e delle vetrine o nelle arcate dei portici, quando siano aggettanti sullo spazio pubblico;
- le luminarie e le lampade.

Sono soggette a concessione le seguenti altre opere di segnaletica:

- le lapidi e le targhe commemorative;
- i quadri iconici, le pitture murali e le opere decorative in genere;
- gli oggetti leggibili attraverso lettere alfabetiche o riconoscibili attraverso figurazioni convenzionali;
- le pavimentazioni tradizionali (in pietra, ciottoli od altro materiale tipico) e le loro alterazioni;
- le pavimentazioni di spazi privati visibili da spazi pubblici;
- l'illuminazione diretta ed indiretta di edifici.

Sono distintivi urbani gli oggetti di arredo urbano che per il loro particolare significato figurativo e le loro rilevanza spaziale concorrono alla formazione dell'ambiente.

Essi sono, esemplificativamente:

- i monumenti, le sculture, le fontane, e gli specchi d'acqua; i fondali, gli scenari, le esedre;
- le centraline (telefoniche, semaforiche, di segnalazione e di allarme) e gli apparecchi di manovra o di controllo di servizi interrati o aerei;
- le cabine telefoniche, le vetrine autoportanti, i vespasiani e le pensiline in attesa dei mezzi pubblici;
- le panchine, i sedili e le sedie stabilmente dislocate su spazi pubblici o privati visibili da spazi pubblici;
- i teloni e le strutture di copertura di spazi pubblici o di spazi privati adiacenti;
- le cassette per lettere, le fioriere ed i cestini dei rifiuti;
- le colonnine, i paracarri, le catenelle ed i muretti di separazione;
- i pali e gli apparecchi d'illuminazione o di supporto di servizi aerei;

I distintivi urbani di iniziativa pubblica o degli enti competenti, sono soggetti a semplice autorizzazione; quelli di iniziativa privata sono soggetti a semplice autorizzazione.

Gli interventi minori, quando concernano edifici od ambienti di interesse storico-artistico, vincolati ai sensi delle LL n. 1089/1939 e n. 1479/1939 oppure segnalati e vincolati dal PIANO sono sempre soggetti a concessione. La concessione è altresì richiesta per interventi minori che interessino edifici di cui il PIANO prevede la demolizione, per essere, trasformati od adibiti ad uso pubblico.

La posa in opera di linee di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, di linee telefoniche e simili - siano esse aree o sotterranee - è soggetta a semplice autorizzazione amministrativa.

E' invece soggetta a concessione la costruzione dei manufatti inerenti tali linee (stazioni elettriche, etc.)

#### art.7 - Interventi di manutenzione ordinaria.

Sono soggetti a tempestiva denuncia all'Amministrazione Comunale e concernono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. In quanto imposte dal normale uso dell'Immobile e necessarie per mantenerlo in buono stato o migliorarlo qualitativamente, le opere di manutenzione ordinaria sono tali se non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile (fabbricato o unità edilizia abitativa o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali, ma si limitano a ripristinare o sostituirne gli elementi danneggiati, usurati, o inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

Sono di manutenzione ordinaria tutte le opere di riparazione che dipendono da vetustà, da caso fortuito (fulmine, allagamento, grandinata, etc.) o da deterioramento prodotto dall'uso e perciò, per gli edifici residenziali esemplificativamente:

- l'apertura o la chiusura di porte interne;
- la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni e di soffitti non portanti;
- la manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda e impermeabilizzazione dei tetti piani);
- la riparazione delle gronde e dei pluviali;
- la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- la ripulitura delle facciate;
- l'esecuzione di rappezzi e ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
- la ritinteggiatura, il ripristino e il rifacimento delle facciate senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture, le sagomature, le fasce marcapiano, etc.;
- la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti (idraulico, sanitario, elettrico, del gas, di riscaldamento o raffrescamento, di ascensori etc.);
- la costruzione di arredi fissi anche con modesti interventi murari;
- la riparazione delle recinzioni.

Per gli edifici industriali ed artigianali, con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16/11/1977 N° 1918, sono inoltre opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purchè, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

- non siano tali da modificare le caratteristiche complessive;
- siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture portanti e sul suo aspetto estetico;
- non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- non comportino aumenti di superficie lorda di piano o superficie coperta;
- non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;
- non chiedano nuove opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione;
- non abbiano conseguenze di natura igienica o effetti inquinanti;
- non contrastino, comunque, con norme specifiche (di regolamento edilizio o di attuazione del piano) in materia di altezze, distacchi, rapporti di copertura, indice di sfruttamento, per la denuncia delle opere interne si esegue la procedura di cui all'Art. 26/L. 47/85

#### art. 8 - Interventi di manutenzione straordinaria.

Sono soggetti ad autorizzazione e concernono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi, igienico-sanitario e tecnologici,

che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. Tali interventi non debbono dunque alterare il taglio e la composizione delle unità edilizie, né incidere sulle loro caratteristiche utilizzative, sul loro aspetto esterno, e sull'ambiente circostante.

Sono quindi, esemplificativamente, opere di manutenzione straordinaria:

- il rifacimento della copertura;
- la sostituzione di infissi esterni;
- il rifacimento di intonaci esterni;
- una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi;
- la modifica dei servizi igienici;
- nonché tutti gli interventi sulle apparecchiature, sui sistemi e sugli impianti degli edifici industriali, non elencate tra le opere di manutenzione ordinaria.

#### art.9 - Interventi di adeguamento igienico tecnologico e funzionale.

Sono soggetti a concessione e concernono le opere che, senza trasformare l'edificio dal punto di vista strutturale e tipologico (nel quale caso si configurerebbe un intervento di ristrutturazione), tendono a migliorare le condizioni di abitabilità e o di agibilità di un fabbricato o di sue singole unità edilizie abitative o produttive attraverso:

- l'adeguamento, se carenti, dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento, con le opere inerenti), apportando - se richiesto - le necessarie "modifiche interne" e creando gli indispensabili "volumi tecnici" esterni e che comunque non si superino in tot. Mq. 3,5 complessivi con H max ml. 3,00.
  - la modifica del distributivo cioè la redistribuzione totale o parziale dello spazio interno dell'unità edilizia;
  - la suddivisione di un'unità edilizia o l'aggregazione o riunione di due o più unità edilizie.
- E' fatta salva l'osservanza delle disposizioni sancite da Leggi speciali o da altri regolamenti comunali.

#### art.10 - Interventi di consolidamento.

Sono soggette a concessione e concernono le opere necessarie per conservare la stabilità del fabbricato, intervenendo in modo sostanziale sulle sue strutture (fondazioni, scale, strutture portanti, coperture, elementi a sbalzo, ecc), purché non comportino modifiche od alterazioni vistose delle strutture originarie, nel qual caso si configura la ristrutturazione.

**art.11 - Interventi di risanamento igienico.**

Sono soggetti a concessione e concernono le opere interne ed esterne effettuate su edifici o su singoli unità edilizie (abitative o produttive) allo scopo di bonificare le parti od i locali malsani o antigienici - che risultano quindi inabitabili od inagibili - per restituirli al loro normale uso.

Nel caso in cui le opere concernano edifici ( o loro parti) vincolati ai sensi della L. n. 1089/1939 oppure segnalati e vincolati dal PIANO, è fatto obbligo di mantenere detti edifici o parti e di tutelarne comunque i valori architettonici, artistici ed ambientali.

**art.12 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo.**

Sono soggette a concessione e sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Essi sottintendono, quindi, la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale.

Il restauro si dice conservativo-ambientale se le opere relative concernono edifici (o loro parti) ed ambienti nel tessuto urbano od in zona rurale vincolati ai sensi delle LL. n. 1497/1939, oppure individuati e vincolati dal PIANO. In tal caso le opere debbono tendere a conservarne, a valorizzarne od a restituirne i valori storico-artistici ed i caratteri architettonici e decorativi, se nel caso eliminando eventuali superfetazioni o sovrastrutture ed aggiunte, degradanti o semplicemente prive di valore. In ogni caso, le opere di restauro debbono rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative dell'edificio, pur risolvendo i problemi igienici e di abitabilità od agibilità.

La modifica della destinazione d'uso è consentita nell'ambito del restauro - soltanto se quella in atto contrasta od è incompatibile:

- con la destinazione d'uso fissata dal PIANO vigente;
  - con il carattere storico-artistico dell'edificio e/o dell'ambiente nel quale esso è inserito;
  - con la concezione dell'organismo edilizio;
- e purchè l'intervento di restauro miri a rimuovere tale incompatibilità.

**art.13 - Interventi di ristrutturazione edilizia.**

Sono soggetti a concessione e sono rivolti a trasformare gli organismi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso del precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In particolare essi tendono:

- a cambiare, anche parzialmente la tipologia dell'edificio e/o la o le destinazioni d'uso;
- a modificare le caratteristiche, il taglio e la composizione della sua unità e/o l'altezza netta interna dei locali;
- ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.

**art.14 - Impianti di ampliamento.**

Sono soggetti a concessione e concernono le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato, creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari. Essi consistono perciò:

- nell'aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente, mediante l'ampliamento in senso verticale (sopralzo) o in senso orizzontale (estensione); con adeguamenti planimetrici del 5% e volumetrici contenuti nel 2%.

- nella creazione di nuove superfici di piano mediante la costruzione di soppalchi o mediante la modifica dell'altezza dei piani.

In base ai risultati dei rilievi effettuati di cui al successivo art.16, verranno confermate le volumetrie oggetto delle operazioni d'intervento. Sono esclusi i volumi delle superfetazioni, delle sopraelevazioni, che dovranno essere demoliti.

Nei casi d'intervento di ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia sono ammessi adeguamenti planimetrici del 5% semprechè non interferiscano con gli allestimenti stradali, e volumetrici non superiori al 20%, intendono con essi le aggiunte di elementi accessori che si rendano necessari per un corretto recupero funzionale.

**art.15 - Interventi di ristrutturazione urbanistica.**

Sono soggetti a concessione e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con un altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Comprendendo anche eventuali demolizioni di manufatti in genere.

**art.16 - Interventi di demolizione.**

Concernono le opere di demolizione, in via definitiva o finalizzata alla ricostruzione, di volumi edilizi o di superfici di piano esistenti, nonché le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo.

Sono soggetti di norma a specifica concessione, salvo gli interventi di demolizione definitiva effettuati in attuazione di una esplicita previsione dal PIANO, che sono invece soggetti a semplice autorizzazione e di cui all'art. precedente.

I fabbricati che vengano per qualsiasi motivo demoliti, anche per cause naturali, potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme di regolamento edilizio e alle previsioni del piano vigenti al momento della richiesta di edificazione, salvo contraria e prevalente disposizione di legge nei casi di calamità.

**art.17 - Interventi di urbanizzazione.**

Sono soggetti a concessione, se del caso previo piano attuativo. Essi concernono le opere preordinate dell'edificazione oppure al servizio di edifici esistenti, che siano comunque necessarie:

- per rendere abitabili gli edifici (opere di urbanizzazione primaria elencate dell'art.4 della Legge n.865/1971 );
- per realizzare lo sfruttamento o il trasporto di risorse collettive;
- per infrastrutturare il territorio.

Sono altresì interventi di urbanizzazione tutti i manufatti che modifichino stabilmente il terreno per un uso per cui si richiede una preventiva valutazione di opportunità e di convenienza, sia per l'armonico sviluppo dell'abitato che per il razionale assetto dell'ambiente;

Sono perciò tali:

- la costruzione e l'apertura al pubblico transito di portici;
- i passaggi coperti e scoperti in diretta comunicazione con aree pubbliche;
- le strade private, anche se chiuse da cancelli di estremità;
- gli scavi e i rinterrimenti strumentali ad opere di urbanizzazione, nonché le gallerie e le modifiche al suolo pubblico o privato;
- le opere di sbancamento, di livellamento e di sgombero e cioè tutti i movimenti di terra non richiesti da esigenze agricole, ma funzionalmente connessi con l'esecuzione di opere edilizie;
- i servizi a rete (oleodotti, elettrodotti, gasdotti, termidotti, linee telegrafiche e telefoniche e impianti analoghi);

- nonchè ogni altro oggetto che, a scopo pubblicitario o per altro scopo, venga esposto o affisso all'esterno dei fabbricati o dei manufatti o collocato, con opportuni sostegni, su area pubblica o su area privata, anche se non visibile da spazio pubblico, quando non rientri tra gli interventi "minori" già definiti.
- le scale, le scale mobili, e tutto quanto occorra al trasporto.

**art.18 - Deroga alle prescrizioni del piano.**

Alle prescrizioni della tavola dei "Tipi di interventi" si può derogare solo in caso di danni causati da eventi naturali, nonchè per interventi ad interesse pubblico.

**art.19-Richiesta della concessione o dell'autorizzazione.**

La concessione o l'autorizzazione possono essere richieste dal proprietario dell'immobile (o da un suo rappresentante o mandatario) oppure d'altri soggetti che abbiano il titolo per chiederla, quali:

- il locatario, per le opere manutentive;
- il superficiario, che abbia il diritto di costruire (fuori o entro terra);
- il titolare di qualsiasi altro diritto reale (di servitù prediale, d'uso e di abitazione) o soggettivo che lo legittimi al godimento del bene, per i soli interventi connessi a tale godimento:
- l'usufruttuario, per gli interventi manutentivi, di consolidamento, di risanamento, e di restauro.

Nel caso di immobili di proprietà dello Stato la concessione o l'autorizzazione possono essere richieste da chi sia munito di un titolo, rilasciato dall'organo statale competente, che gli conferisca il pieno godimento dell'immobile.

La domanda di concessione deve essere redatta su modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale, da completare in ogni sua parte.

Il richiedente ha in particolare l'obbligo di precisare la destinazione d'uso prevista (e quella attuale, nel caso di opere in edifici esistenti); i rapporti di vicinanza; i vincoli di carattere storico, artistico paesistico o ambientale; gli eventuali vincoli di piano ed ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'erigendo edificio.

Sulla domanda di concessione deve essere inoltre dichiarata, attraverso l'elencazione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio previsto dal progetto, a quale classe di edifici esso appartiene; ciò al fine di applicare correttamente sia il contributo di costruzione che gli oneri di urbanizzazione, di cui alla Legge n.10/1977.

La domanda e gli elaborati di progetto debbono essere firmati, con l'indicazione del rispettivo domicilio:

- A) delle persone per conto delle quali l'opera viene eseguita (committente);
- B) dal proprietario del terreno (quando sia persona diversa dal committente) o dal legale rappresentante del proprietario dei condomini, a norma delle disposizioni del C.C. (Capo II, Titolo VIII, libro III);
- C) dal progettista e dal direttore dei lavori, i quali debbono essere tecnici professionisti iscritti ai rispettivi albi professionali.

- Concessione per l'edilizia convenzionata -

Nel caso di un intervento edilizio da "convenzionare" ai sensi e per gli effetti dell'art.7 della Legge n.10/1977, il richiedente deve esprimere tale sua disponibilità nella stessa domanda di concessione così come previsto dalla legge citata.

In tal caso, alla documentazione prescritta deve essere allegata una bozza di convenzione con la quale il concessionario s'impegna verso l'amministrazione comunale ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazioni determinati.

art.20 - Proposte d'intervento.

Per tutti i tipi d'intervento previsti, i progetti dovranno contenere:

- stralcio della tavola di azionamento del PIANO urbanistico vigente, nonché del P.R. con l'indicazione dell'area o delle parti strutturali su cui s'intende intervenire;

- planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000 dell'isolato interessato delle opere di progetto;

- i disegni del rilievo, eseguiti almeno in scala 1:100, per tutti i piani, prospetti e sezioni; i disegni dovranno essere quotati, con specifici rilievi che se necessario, saranno eseguiti in scala 1:20. Nelle operazioni di rilievo potranno essere liberate in parte o in totale le intonacature, sia al fine di accertare la presenza di elementi originari di cui si dovrà assicurare il restauro e la conservazione, sia al fine di accertare sulle strutture la stabilità e l'eventuale presenza di lesioni.

I rilievi dovranno essere corredati da apposita relazione e fotografie.

- Le soluzioni d'intervento per il consolidamento degli immobili, delle fondazioni e delle parti strutturali portanti, per la ristrutturazione funzionale delle abitazioni e delle parti annesse, per la rifusione particellare, con l'adozione di tutti gli accorgimenti tecnici necessari a garantire la funzionalità, la stabilità e la conservazione degli immobili.

**art.21 - Adempimenti relativi all'isolamento termico.**

A norma dell'art.14/2 della Legge n. 373/1796, il Sindaco può disporre che le caratteristiche di isolamento termico prescritte per gli edifici nuovi siano applicate, sentita la C.E., anche agli edifici esistenti da ristrutturare, dotati o da dotare d'impianto di riscaldamento dopo aver accertato che sussistano le condizioni tecniche. In tal caso la documentazione richiesta dall'art.19 del DPR 28/6/1977 n. 1052 va presentata all'UTC prima del rilascio della concessione.

**art.22 - Concessione in attuazione di piano poliennale di attuazione.**

Il proprietario di un immobile delimitato dal P.P.A. vigente e per esso qualunque altro soggetto titolare di un diritto reale o soggettivo di godimento della stessa, è tenuto a chiedere la concessione nei termini fissati dal P.P.A. o, in mancanza, onde non incorrere nell'esproprio ai sensi della Legge n.10/1977 (art.13/6).

**art.23 - Mantenimento volte e archi.**

Tutte devono essere mantenute e deve essere assicurata la loro statica.

In ogni caso è ammesso praticare in esse passaggi per collegamenti verticali di qualsiasi dimensione e tipo, compresi i vani per montacarichi.

Si può sostituire l'estradosso qualora ciò sia giustificato da esigenze statiche.

Gli elementi costitutivi degli archi non possono essere interessati da forature o da tracce di nessun genere salvo quelle per l'ancoraggio di catene da disporre per eliminare le spinte.

**art.24 - Servizi igienici.**

Nella ristrutturazione degli alloggi, delle unità commerciali ed artigiane, dovranno essere sistemati appositi servizi igienici. Nelle abitazioni dovranno essere, possibilmente, ricavati due gruppi di servizi: bagno o doccia, lavabo, wc, nonché cucina.

I servizi, disimpegni, cucine, vani scala dovranno avere aereazione e illuminazione diretta.

I servizi potranno non avere aereazione diretta qualora possano essere appositamente aereati con ventilazione forzata.

**art.25 - Piani terreni.**

Nelle proposte d'intervento saranno definite le destinazioni d'uso dei piani terreni con particolare riguardo alle attività economiche da salvaguardare e da potenziare, per le quali l'Amministrazione Comunale studierà i modi di agevolazione ed incentivazione.

**art.26 - Coperture.**

Tutte le coperture degli edifici esistenti saranno a falde inclinate con l'impiego di coppi in laterizio, ad eccezione delle coperture piane già esistenti e le cui caratteristiche costituiscono elemento di valore storico-ambientale.

Per le nuove costruzioni (ristrutturazione urbanistica) è consentito l'uso delle coperture piane. E per queste ricostruire fedelmente le "romanelle" nella forma ed ordine.

Il piano di calpestio di queste ultime dovrà, in ogni caso, essere costituito da una pavimentazione in cotto o tipo cotto.

I canali e i pluviali dovranno essere in vista; sono prescritti canali in lamiera verniciata e pluviali in lamiera verniciata o in ghisa. Nelle coperture a falde inclinate dovranno rimanere inalterate le linee di colmo e di gronda.

**art.27 - Intonaci.**

Gli intonaci esterni possono essere eseguiti con malta comune di calce e sabbia o in malta bastarda di cemento e malta comune.

La finitura superficiale dovrà essere a frattazzo grosso. Nei fabbricati nei quali preesisteva una finitura a frattazzo fino con dipintura a calce, i nuovi intonaci saranno finiti ugualmente a frattazzo fino. E' escluso ogni tipo di rivestimento.

**art.28 - Facciate.**

Le facciate degli edifici dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori ricorrenti del posto o non dissonanti. E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici. Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce dovranno seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

Per gli edifici con struttura a vista in pietrame, in mattoni, misto, potranno non essere intonacati; per le eventuali riprese delle murature per le opere di consolidamento e di restauro dovranno essere impiegati materiali idonei che saranno lasciati anch'essi in vista. I balconi dovranno avere la soletta in pietra lavorata e sagomata; sono ammesse le solette in C.A. intonacate e di esiguo spessore (max cm.15) sporgenti non più di 30 cm.. I balconi dovranno avere soltanto ringhiere in ferro lavorato, con esclusione di pannellature di altro materiale.

I serramenti di finestra e porta-finestra dovranno avere forma allungata in altezza ed essere in legno; sono esclusi i serramenti metallici ed anodizzati di qualsiasi tipo fatta eccezione per alluminio preverniciato.

Le persiane dovranno essere a liste o a sportellone chiuso di tipo tradizionale (escluse le tapparelle in legno o plastica e le tende alla veneziana) ed apribili a ventola.

Le vetrine dei negozi sono prescritte in legno, lamiera o alluminio verniciati (escluso alluminio anodizzato). Le insegne dovranno intonarsi al carattere della zona, sono vietate le insegne luminose lampeggianti.

#### art.29 - Decoro degli edifici.

Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da queste visibili, debbono soddisfare l'esigenza del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marciapiano ecc.) quanto per i materiali e i colori impiegati nelle opere di decorazione.

I fabbricati debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature nelle coperture e negli infissi con gli edifici circostanti, particolarmente con quelle di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.

Quando si tratta di edifici che costituiscono fondali di vie o piazze ed in ogni caso quando sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici o effetti prospettici.

#### art.30 - Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi nudi.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro l'igiene.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, d'intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie, ripristinandone l'originario colore o in caso di nuova tinteggiatura con l'uso di colori tenui.

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto e in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Sindaco, a suo insindacabile giudizio e sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla Legge.

E' vietata la formazione di nuovi frontespizi nudi visibili da spazi pubblici; a quelli esistenti si applicano le norme del precedente capoverso. Nel caso di esistenza di un frontespizio nudo in confine di proprietà, l'Amministrazione Comunale può imporre la costruzione in aderenza o la decorosa sistemazione di tale frontespizio a carico di chi richiede la concessione per il nuovo edificio.

#### art.31 - Arredo urbano.

Nelle pavimentazioni stradali sono consentiti materiali già in uso nel quartiere. E' vietato l'uso di calcestruzzi, dell'asfalto e dei manti bitumosi, tranne nelle parti prevalentemente carrabili.

L'illuminazione pubblica avverrà tramite lampioni con pali portanti e/o a braccio. Le superfici delle strade, delle gradinate e dei percorsi pedonali, potranno essere pavimentate con materiali naturali tipici reperiti in zona a vario disegno o eventuali assimilabili.

Le zone verdi pubbliche avranno alberature per creare zona d'ombra, l'essenze saranno preferibilmente non più alte di 7 metri, i giardini e le aiuole potranno avere sistemazione a dislivello con piazzole di soste e panchine.

#### art.32 - Recinzioni.

I muri di recinzione, esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici.

In prossimità di crocicchi o delle curve cieche la vegetazione e le recinzioni debbono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da pregiudicare la sicurezza del traffico:

l'Amministrazione Comunale può dettare caso per caso, nella stessa concessione, obblighi particolari per eseguire le suddette finalità. Dette norme sono applicabili anche alle opere, impianti ed alberature esistenti all'atto dell'entrata in vigore del presente piano.

Salvo diversa prescrizione della concessione, le recinzioni verso spazi pubblici debbono essere trasparenti per almeno due terzi della loro superficie. Le recinzioni tra le proprietà possono essere anche realizzate con rete a siepe, con la sola siepe, con muro pieno; i muri pieni sono ammessi soltanto in corrispondenza di fabbricati accessori realizzati lungo i confini interni di proprietà. Eccezioni sono ammesse sui muri pieni per edifici di particolare interesse, su conforme parere della Sovrintendenza ai Monumenti o al Servizio Regionale dei beni Ambientali a discrezione della Commissione Edilizia.

**art.33 - Scavi.**

Tutte le operazioni di scavo sia di sbancamento sia a sezione obbligata dovranno essere segnalate. Qualora nel corso di tali operazioni si verificano rinvenimenti di interesse archeologico, gli scavi potranno proseguire sotto la direzione della stessa Sovrintendenza.

**NORME PER IL CONSOLIDAMENTO**

(Legge 2 Febbraio 1974 n.64 - D.M. 24/01/86)

**art.34 - Fondazioni.**

Prima di procedere alle riparazioni delle strutture in elevazione deve essere accertato lo stato di consistenza delle fondazioni in relazione alla natura del terreno e conseguentemente si deve provvedere all'esecuzione delle necessarie opere di consolidamento. Legge 64 art.13.

**art.35 - Archi e volte.**

Gli archi e le volte dei fabbricati, siti negli orizzontamenti fuori terra, devono essere muniti di cinture, chiavi e tiranti, posti convenientemente in tensione, atti ad assorbire integralmente le spinte alle loro imposte, a meno che le murature di sostegno abbiano spessore sufficienti ad accogliere le spinte senza che vengano generali sforzi di trazione.

L'eventuali lesioni degli archi e delle volte potranno essere risarcite mediante adeguate cuciture ovvero con iniezioni cementizie o di soluzioni di materie sintetiche o altro materiale o sistema idoneo.

Qualora le lesioni siano macroscopiche, o le murature si presentino inconsistenti, gli archi e le volte dovranno essere demoliti.

Ove lo richiedano esigenze funzionali o estetiche, ovvero il ripristino di condizioni di equilibrio d'insieme, potranno essere ricostruiti sempre con il criterio di realizzare sistemi spingenti chiusi in se stessi: qualora sussistano le dette esigenze, le strutture spingenti vanno sostituite con elementi strutturali non spingenti.

**art.36 - Murature.**

Le murature che non presentino gravi sintomi d'instabilità, quali strapiombi o estese lesioni, possono essere riparate mediante opportuna ripresa con murature di mattoni e malta cementizia, getti di conglomerato cementizio o anche con l'eventuale inserimento di elementi metallici o reti elettrosaldate

o in cemento armato. I legamenti, oltre che con catene d'acciaio, potranno effettuarsi anche con cavi posti in leggera pre-tensione e comunque non superiori al 50% nella tensione ammissibile d'esercizio.

In entrambi i casi dovrà essere posta all'atto esecutivo la massima cura e diligenza per conseguire una idonea ripartizione sulle murature delle pressioni di contatto delle strutture di ancoraggio.

Qualora le murature portanti siano prive di cordoli armati in corrispondenza degli orizzontamenti, questi dovranno essere realizzati con altezze, inferiori allo spessore del solaio. I cordoli potranno essere eseguiti, se necessario, a tratti sovrapponendo le armature ed eventualmente con predisposizione di un tubo centrale per l'inserimento di tiranti o cavi di precompressione. Qualora le murature presentino consistenza e buona fattura, i cordoli potranno non essere estesi a tutto lo spessore delle murature ovvero sostituiti con iniezioni di pasta cementizia o miscele sintetiche e/o usando incastrati passanti a coda di rondine.

#### art.37 - Solai.

Qualora i solai siano avvallati o deteriorati, essi devono essere sostituiti con solai in acciaio o in cemento armato efficacemente incassati e ancorati all'estremità dei cordoli o travi di perimetro. Potranno usarsi solai in legno solo dove sia richiesto da particolari esigenze architettoniche. Nel caso s'impieghino travetti prefabbricati in cemento armato ordinario o precompresso si dovrà disporre un'apposita armatura di collegamenti dei travetti alle strutture perimetrali (travi o cordoli) in modo da costituire un efficace ancoraggio sia gli effetti della trasmissione del momento negativo, sia della forza di taglio. Qualora si usino laterizi, questi devono essere a blocco unico tra i travetti ed essere efficacemente ancorati ad essi ed alla sovrastante soletta.

#### art.38 - Sbalzi.

Delle strutture aggettanti, quali balconi, cornicioni, scale, ecc., deve essere controllata l'efficienza statica. Sono da sostituire tutte le strutture a sbalzo formate da materiali fragili quali ad esempio le mensole in pietra, a meno che la funzione statica non sia assolta da altre strutture.

#### art.39 - Scale.

Le scale in muratura o a sbalzo devono essere di regola sostituite da scale in cemento armato o in acciaio. Possono tuttavia essere conservate soltanto se prive di lesioni, e dopo averne verificato l'efficienza a mezzo di prove di carico statico e dinamico. Quando necessità ambientali-architettoniche richiedono la

conservazione di scale a sbalzo staticamente non sicure, potranno adottarsi, previo accurato studio, rinforzi con adeguate strutture metalliche o cementizie.

**art. 40 - Coperture.**

I tetti devono essere resi non spingenti.

**art. 41 - Dissesti.**

Qualora i fabbricati manifestino segni di dissesto palesemente dovuti a cedimenti differenziali delle fondazioni, ovvero le murature siano danneggiate e scarsamente consistenti nella zona di basamento del fabbricato, si provvederà a risarcire le lesioni e, ove possibile, ad iniettarle. Inoltre si potranno eseguire al di sotto della quota del piano marciapiede, pareti sottili cementizie armate in modo da costituire strutture scatolari di contenimento, eventualmente rinforzate da cavi.

Tali pareti, di preferenza, verranno eseguite da ambo i lati delle murature e collegate fra loro.

**art. 42 - Allegati.**

Faranno parte integrante delle presenti norme tecniche, gli allegati progettuali di PR di cui se ne prescrive integralmente l'osservanza.

**SUDDIVISIONE DEL CENTRO STORICO IN COMPARTI**

**art. 43**

Il territorio interessato al Piano di Recupero è suddiviso in 6 comparti: le zone sono state individuate in base a considerazioni di:

- omogeneità di caratteri morfologici del tessuto urbano
- similarità di condizioni statico-igieniche.
- programmi esecutivi di recupero finalizzati ad uso ricettivo, turistico e culturale.

Nei comparti 1, 2, e 3, i programmi esecutivi di recupero sono definiti nelle tavole allegate alle presenti norme tecniche. Nei comparti 4, 5 e 6, anch'essi regolati dalle presenti N.T., per gli interventi di carattere privatistico, i programmi di recupero ad intervento pubblico saranno definiti successivamente.

art.44

In tutti i comparti sono ammessi comunque le seguenti destinazioni:

- Residenza, residenza turistica.
- Attrezzature ricettive.
- Uffici pubblici e privati.
- Attrezzature per lo spettacolo, per lo sport.
- Servizi per il turismo.
- Attrezzature commerciali e culturali.

Tutte le unità Minime d'intervento ai piani terra, ai piani seminterrati e interrati possono contenere le seguenti destinazione d'uso:

- Catoi, depositi impianti.
- Negozi.
- Attrezzature artigianali di manutenzione e per la produzione di oggetti d'arte.
- Attrezzature culturali.
- Servizi per il turismo, spettacolo sport.

Ai piani terra, seminterrati ed interrati sono categoricamente escluse le seguenti destinazioni:

- Stalle e similari.

art.45

In tutti i comparti è ammesso il seguente tipo d'intervento:

- Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Gli interventi di adeguamento igienico tecnologico e funzionale.
- Gli interventi di consolidamento e risanamento igienico
- I cosiddetti interventi minori.

art.46

In tavola allegata saranno precisati i tipi d'intervento specifico per ciascuna unità edilizia d'intervento:

COMPARTO 1-2-3 :

Gli interventi riguarderanno

- 1 - La ristrutturazione edilizia.
- 2 - Il restauro.
- 3 - La ristrutturazione urbanistica.
- 4 - La ristrutturazione delle piazzette e della viabilità minore.
- 5 - La ristrutturazione di aree a verde attrezzato.

Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di restauro possono avvenire per concessione diretta sotto il controllo prescritto dalla normativa.

Gli interventi di cui al punto 4 e 5 possono essere eseguiti sotto il controllo dell'ufficio tecnico comunale e da tecnico di fiducia incaricato.

Gli interventi di cui al punto 3 possono avvenire, per scelta dell'Amministrazione e per concessione diretta sotto il controllo progettuale e attraverso piano di trasformazione edilizia generale sempre sotto il controllo progettuale.

Qualora l'Amministrazione dovesse scegliere il piano di trasformazione edilizia dei manufatti specificatamente interessati è ammessa anche la demolizione e relativa ricostruzione degli immobili soggetti a ristrutturazione urbanistica.

Valgono a tal fine le seguenti indicazioni:

- Rispetto degli isolati e della viabilità minore e maggiore proposta.
- Pieno rispetto della volumetria esistente nei limiti dell'Art.14.
- Pieno rispetto delle tipologie proposte in termini di n.alloggio e di superficie considerata.

Il piano di trasformazione può essere totalmente o parzialmente di iniziativa privata e/o totalmente o parzialmente di iniziativa pubblica.

#### art.47

Il piano di trasformazione dovrà avere il carattere di un vero e proprio piano urbanistico.

In particolare esso dovrà essere subordinato al controllo progettuale e perciò dovrà contenere tutte le indicazioni e le prescrizioni precisate nel relativo allegato progettuale che è parte integrante, insieme a tutti gli altri allegati, della normativa.

Dovrà precisare tutte le pertinenze e le aree interne agli isolati non interessati eventualmente ai corpi edilizi preposti:

il tipo d'uso, la progettazione e la descrizione tecnica dei materiali che si vogliono utilizzare.

Dovrà in tavola specifica allegata documentare, anche con servizio fotografico, la inalterabilità delle volumetrie progettate rispetto alla preesistenza, la inalterabilità dell'altezza, la composizione planivolumetrica, gli allineamenti ed i distacchi rispetto alle previsioni di piano contenute in allegato specifico.

Dovrà contenere la proposta di convenzione relativa all'assunzione degli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree come pur delle eventuali acquisizioni.

Qualora il piano di trasformazione fosse d'iniziativa privata esso dovrà essere subordinato:

1) alla stipulazione, fra proprietà interessata e Comune, di apposita convenzione che disciplini l'insediamento sulle aree individuate dagli isolati e sulle aree limitrofe interessate ad opere di urbanizzazione primaria.

2) all'approvazione da parte del Comune dei progetti di costruzione degli impianti relativi ai servizi pubblici.

art.48

Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, aree private limitrofe ed adiacenti alla viabilità pubblica (quando non siano recintate), dovranno essere trattate con i seguenti materiali:

- Lastre di pietra dura ed in ogni caso di pietre locali o affine.
- Mattonato.
- Manto bitumoso.

Saranno esclusi altri tipi di pavimentazione.

art.49

Eventuali nuovi edifici dovranno essere progettati con la massima cura per i problemi d'inserimento nell'ambiente, intendendo che tale inserimento non deve necessariamente avvenire per mimesi, ma interpretando, attraverso anche l'uso di tecnologie e materiali anche contemporanei, i caratteri morfologici dell'ambiente.

art.50

Nell'esecuzione delle opere infrastrutturali e anche delle ristrutturazioni edilizie è prevista la possibilità di riaprire antichi vicoli ora ostruiti e più generalmente passaggi porticati a servizio della viabilità pubblica; in questo contesto dovrà essere rivolta la massima cura alla conservazione di elementi architettonici isolati (quali: fontane, pozzi, muri, lapide, edicole, archi, portani ecc.) nonché agli orti e ai giardini esistenti, i quali saranno mantenuti alla destinazione attuale con rigoroso divieto di costruzioni fuori terra, anche di strutture provvisorie come serre a vetri, capannoni per attrezzi, ecc..

Lo stesso per le zone verdi destinate ad uso pubblico dove si dovranno mantenere e potenziare la vegetazione esistente, soprattutto con cespugli, fiori e latifoglie ad alto fusto.

art.51

Potranno essere autorizzate anche se non conformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico adottato. Le costruzioni i cui progetti abbiano già conseguito il parere favorevole delle Commissioni "Edilizia Comunale" e "Tecnico Comunale" (O.M. N.933/87).

art.52- Deroghe alle N.T.A.

E' consentita la facoltà di deroga alle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R. esclusivamente per impianti o edifici pubblici, di interesse pubblico e per gli edifici destinati al culto con l'osservanza dell'art.3 della legge 21.12.1955 N.1357.

E' auspicabile che in sede di redazione del P.R.G., strumento generale possa essere riconsiderata la perimetrazione del P.R. per ottimizzare l'assetto urbanistico del territorio.

Restano in vigore le Norme Tecniche d'Attuazione dello Strumento Urbanistico vigente per quanto non in contrasto con il presente Piano.

ELENCO ELABORATI

TAV.1	STATO DI FATTO. PERIMETRAZIONE	1:1000
TAV.2	COMPARTI	1:1000
TAV.3	IMMOBILI - COMPLESSI EDILIZI -STRADE	1:1000
TAV.4	STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI	1:1000
TAV.5	N.CIVICI NEGOZI ED ABITAZIONI-STRADARIO	1:1000
TAV.6	TITOLO DI GODIMENTO	1:1000
TAV.7	SCHEDE : INDICI DI AFFOLLAMENTO	
TAV.8	CONDIZIONI D'USO	1:1000
TAV.9	ORD.MPC N.933/FPC/ZA DEL 25.3.87	1:1000
TAV.10	SCHEDE DELLO STATO E CONSISTENZA	
TAV.11	PROGETTO - UNITA' MINIME DI INTERVENTO	1:1000
TAV.12	PROGETTO - ACQUISIZIONI, VERDE ATTREZZATO	
	ATTREZZATURE COLLETTIVE, VIABILITA'.	1:1000
TAV.12BIS	PROGETTO - RETE INFRASTRUTTURALE	1:1000
	FOGNATURA	
	ACQUE BIANCHE	
	ACQUEDOTTO	
TAV.13	TIPI DI INTERVENTO. PROGETTO.	1:1000
TAV.14	SCHEDE DI PROGETTO - NORMATIVA E COSTO	
TAV.15	RELAZIONE GENERALE	
TAV.16	RELAZIONE FINANZIARIA	
TAV.17	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	