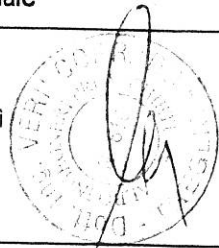


Committente:  
Amministrazione Comunale

Il Progettista  
Ing. Corrado Veri



Oggetto:

PIANO DI RECUPERO  
ADEGUATO ALLE OSSERVAZIONI  
ACCOLTE CON DELIBERAZIONE  
DI C. C. n. 50/2009 e MODIFICATO  
CON DELIBERAZIONE DI C.C. n. 43 / 2012

Data:

settembre 2012

Tavola n°:

Allegato "B"

Oggetto Tavola:

**N.T.A (Norme Tecniche di Attuazione)**

# COMUNE DI SAN VITO CHIETINO (Provincia di Chieti)





**COMUNE DI SAN VITO CHIETINO**

**PROVINCIA DI CHIETI**

**PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Sommario**

**CAPO I**

- **Disposizioni generali** pag. 2

**CAPO II**

- **Attuazione del Piano di Recupero  
per il centro storico** pag.6

**CAPO III**

- **Norme relative ai tipi ed alle  
caratteristiche della edificazione** pag.7

**CAPO IV**

- **Prescrizioni specifiche  
per interventi in centro storico** pag.17

**CAPO V**

- **Destinazioni d'uso** pag.19

**CAPO VI**

- **Prescrizioni progettuali  
materiali di esecuzione** pag.21

**CAPO VII**

- **Norme procedurali** pag.26

**- CAPO I -**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 1 - Ambito di applicazione delle norme**

Le presenti norme hanno validità all'interno del Piano di Recupero nell'ambito del Centro Storico di San Vito Chietino (provincia di Chieti), racchiuso entro l'ambito perimetrato come da riferimenti cartografici richiamati all'art. 2 seguente.

Il Piano di Recupero, prevede la riqualificazione urbanistica ed edilizia del tessuto urbano esistente, con l'intento di valorizzare e potenziare le funzioni culturali, economiche e residenziali attraverso un insieme sistematico e differenziato di interventi individuati ai sensi dell'art. 28 della Legge n° 457/78.

La normativa riguarda le modalità di utilizzo ed intervento negli organismi edilizi ed aree di pertinenza, fornisce prescrizioni circa gli aspetti urbanistici ed architettonici, nonché i modi di attuazione del programma edilizio.

Per quanto non contemplato nella presente normativa, valgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e nel Regolamento Edilizio Comunale.

**Art. 2 - Delimitazione ed articolazione del Piano di Recupero**

L'area interessata dal presente Piano di Recupero è compresa all'interno del perimetro in variante con la perimetrazione della zona omogenea "A" del centro storico di **San Vito Chietino**, la perimetrazione del P.R. è indicata nella tav. 3

### **Art. 3 - Approvazione e durata del Piano di Recupero**

Il Piano di Recupero del Centro Storico di **San Vito Chietino** è approvato in base agli art. 28 e successivi, della legge n° 457 del 5 agosto 1978 ed agli art. 21, 27, 28, 29, 30 della legge Regionale n° 18 del 12 aprile 1983 e successive modificazioni ed integrazioni. La durata del P.R. è di dieci anni e la sua attuazione dovrà avvenire in questo arco di tempo.

### **Art. 4 – Modalità di redazione e presentazione progetti esecutivi**

La richiesta di autorizzazione o permesso a costruire relativa all'ambito di intervento del piano di particolareggiato è subordinata alla redazione e presentazione dei seguenti elaborati:

A) - Rilievo dello stato di fatto comprendente:

- 1- rilievo delle attuali condizioni qualitative ed in particolare di quelle statiche riferite anche allo stato delle fondazioni;
- 2- rilievo dello stato attuale dell'immobile in scala 1:50 (piante di tutti i piani, sezioni significative, pianta della copertura e prospetti di tutti i fronti).

Tali elaborati andranno accompagnati da una relazione che precisi le caratteristiche degli elementi architettonici, delle strutture e dello stato di conservazione dell'immobile.

B) - Progetto, comprende gli stessi elaborati di cui al punto 2 dello stato di fatto e con evidenziate:

- 1- le trasformazioni interne;
- 2- le trasformazioni esterne;
- 3- le sezioni necessarie alla lettura delle trasformazioni;
- 4- i particolari costruttivi;
- 5- gli impianti tecnologici;
- 6- l'indicazione delle tecnologie di intervento ed i materiali che si intendono utilizzare;
- 7- la destinazione d'uso.

Tutti i disegni, di rilievo e di progetto, dovranno essere quotati.

C) - Relazione indicante:

- 1- La proprietà dell'immobile;
- 2- Le previsioni del P.P.;
- 3- La descrizione dell'immobile.

#### **Art. 5 - Elementi costitutivi del Piano di Recupero**

Il Piano di Recupero, sulla base di quanto contenuto nell'art. 29 della L.R. 18/83, è costituito dai seguenti elaborati:

##### ***Elenco degli elaborati***

- 01 Inquadramento territoriale – stralcio planimetrico del P.R.G.;
- 02 Planimetria catastale;
- 03 Perimetrazione del P.R. (stato attuale e di progetto)
- 04 Fasi storiche di impianto – Individuazione dei principali edifici di valore storico;
- 05 Individuazione delle parti urbane e classificazione degli isolati – presenza e natura dei vincoli;
- 06 Andamento delle coperture – Altezza degli edifici in piani;
- 07 Stato di conservazione – Composizione architettonica degli edifici – destinazioni d'uso ai piani;
- 08 Destinazioni e grado d'uso prevalente degli edifici – Destinazioni d'uso ai piani terra;
- 09 Determinazione delle categorie d'intervento ammesse;
- 10 Profili degli edifici da sopraelevare;
- 11 Parcheggi e Piazze – Individuazione edifici pubblici;
- 12 Profili regolatori degli edifici da sopraelevare;
- 13 Abaco elementi architettonici caratteristici;
- 14 Standards urbanistici (D.M. 2.4.68 n. 1444);
- 15 Documentazione fotografica;
- A Relazione illustrativa;
- B Norme Tecniche di Attuazione

## **Art. 6 - Indicazioni normative generali**

In caso di eventuale non corrispondenza tra gli elaborati grafici a scale diverse, prevalgono le indicazioni contenute nei disegni a rapporti maggiori.

In caso di eventuale non corrispondenza tra elaborati grafici e la presente normativa, prevalgono le indicazioni contenute nella normativa.

## - CAPO II -

### ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO PER IL CENTRO STORICO

#### **Art. 7 - Modalità di attuazione**

Il presente Piano di Recupero si attua attraverso:

- Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività per le Unità di Intervento già individuate;
- Autorizzazione comunale competente per i casi di sola installazione di arredi urbani, come targhe tabelle insegne tende, chioschi, ecc.

Il regolamento Edilizio definisce le caratteristiche dei citati strumenti di attuazione diretta, nonché le modalità per il loro ottenimento.

Per gli edifici vincolati, il rilascio del Permesso di Costruire e l'efficacia della DIA sono subordinati al parere favorevole della competente Soprintendenza.

#### **Art. 8 - Permesso di costruire e Denuncia di Inizio Attività (PDC e DIA)**

Gli interventi sono ammessi per tutte le U.I. (Unità di Intervento) individuate nelle *tav. n° 09 – 10* del Piano di Recupero e per le singole unità immobiliari poste all'interno della Unità d'Intervento (U.I.), purchè inserite nel progetto unitario.

Il progetto unitario relativo all'Unità d'Intervento dovrà contenere, oltre al progetto dell'edificio, il progetto per la sistemazione delle aree libere, delle corti, dei cortili, degli spazi verdi facenti parte dell'U.I. stessa, e per la sistemazione delle relative recinzioni.

Qualora l'unità individuata presenti particolari complessità del tessuto edilizio o particolari suddivisioni della proprietà immobiliare, a giudizio del Dirigente, sarà possibile perseguire gli interventi di recupero favorendo la possibilità di elaborare un progetto unitario rispettoso dell'U.I. (in scala 1:200) attuandolo per fasi, e relativa alle indicazioni contenute nel progetto unitario.



## - CAPO III -

### NORME RELATIVE AI TIPI ED ALLE CARATTERISTICHE DELLA EDIFICAZIONE

#### **Art. 9 – Definizione degli interventi e dei soggetti titolari alle trasformazioni**

Al fine della individuazione degli interventi previsti dal piano particolareggiato si definisce:

- 1) Normativa generale relativa agli interventi urbanistici ed edilizi;**
- 2) Unità di intervento edificatorio, con individuazione dei tipi di intervento;**
- 3) Definizione degli interventi, con individuazione dei tipi e delle caratteristiche della edificazione;**

Le classi e le unità edilizie sono individuate nelle tavole del piano titolate:

- **Unità d'intervento edilizio**
- **Categorie d'intervento edificatorio**

#### **Art. 10 - Normativa generale relativa agli interventi edilizi.**

Ogni intervento di carattere urbano, deve attenersi alla qualificazione degli spazi esterni ( dai cortili condominiali, agli spazi aperti di vicinato, dalle strade di servizio alla residenza, alle piazze, dai percorsi pedonali ai parcheggi, sino alla sistemazione a verde e all'arredo urbano ) attraverso un insieme sistematico di opere anche sperimentali.

Gli interventi edilizi divisi in interventi di recupero, interventi di sopraelevazione e ricostruzione devono attenersi:

- **al miglioramento qualitativo;**
- **al criterio della conservazione, della tutela e della valorizzazione;**
- **all'inserimento di elementi di sperimentazione (risparmio energetico, bioarchitettura ecc.);**
- **al rispetto delle tipologie d'intervento;**

- **all'impegno del proprietario (o di chi ha titolo alla richiesta del Permesso di Costruire/Dia) alla demolizione delle superfetazioni e delle parti aggiunte esistenti, di ogni volume realizzato occupando suolo pubblico, dei rivestimenti delle facciate incompatibili con il contesto ambientale.**

Le volte esistenti ( a padiglione, a crociera, o similari) e gli altri elementi costruttivi tipici vanno conservati e consolidati.

Sono consentiti interventi di abbassamento della quota di calpestio dei piani terra – fino ad un'altezza massima dei locali pari a ml. 3.50 – ai fini di un migliore utilizzo di questi e, fermo restando il consolidamento delle strutture, è altresì possibile scavare un piano al di sotto del piano terra da destinarsi a locali accessori (fondaci, locali tecnologici, magazzini, ecc.)

Sono infine possibili interventi di utilizzazione dei sottotetti qualora abbiano un'altezza tale da poter essere utilizzati a fini abitativi o accessori, ferma restando la salvaguardia dei rapporti di illuminazione ed aerazione dei locali stessi.

#### **Art. 11 - Altezze degli edifici**

Le altezze degli edifici non devono superare i massimi assoluti in numero di piani e dei metri lineari previsti nelle tavole di progetto.

E' ammessa entro un limite del 5% una maggiore altezza di metri lineari qualora essa si renda necessaria per motivi impiantistici e/o strutturali.

L'altezza massima è misurata a partire dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta fino alla linea di gronda della copertura a tetto o all'intradosso del solaio della copertura piana.

Sono escluse da tale misurazione le eventuali maggiorazioni conseguenti ad opere di scavo del terreno per la realizzazione di accessi alle autorimesse seminterrate o interrate.

La proiezione planimetrica a terra degli edifici (vincolante) riportate nelle tavole di progetto, supera qualsiasi altro parametro in merito a distanze e distacchi.

## **Art. 12 - Definizione unità edificatoria in relazione ai tipi di intervento.**

L'individuazione delle unità di intervento si distingue in:

- a) Unità funzionale;
- b) Unità edilizia;

L'unità funzionale è costituita da un intero edificio o da parte di esso avente unica destinazione d'uso ed usufruito da una sola persona, famiglia, associazione, comunità, ente, impresa, ecc.; essa pertanto è:

il negozio, l'appartamento, il laboratorio artigianale, l'ufficio, il magazzino ecc.

L'unità edilizia è costituita da uno o più unità funzionali, come singolo edificio o come accorpamento di più edifici in base a criteri di omogeneità architettonica e tipologica.

Le varie unità edilizie sono individuate in planimetria con apposita campitura e da un numero in ordine progressivo.

I lavori riguardanti ogni singola unità edilizia consistono in:

- **configurazione esterna dell'edificio – facciata-;**
- **rifacimento o ristrutturazione della copertura, anche parziale eseguita in più tempi;**
- **variazioni dimensionali e/o aggregative delle singole unità funzionali.**
- **ristrutturazioni e/o sostituzioni edilizie e demolizioni.**
- **Sopraelevazione - ricostruzione**

Sia gli interventi riguardanti opere interne ad ogni singola unità funzionale, ad eccezione della manutenzione ordinaria, che gli interventi riguardanti l'unità edilizia sono soggetti a richiesta di Permesso di Costruire o Dia.

I lavori relativi all'unità edilizia, anche se realizzabili in tempi diversi, al momento di richiesta del permesso di costruire o Dia, devono uniformarsi ad un progetto unitario di massima, relativamente ai caratteri di omogeneità dell'intera unità edilizia (facciate, coperture) ecc.

Tale progetto deve attenersi alle prescrizioni riportate nella presente normativa e al rispetto delle indicazioni delle tavole di progetto.

### **Art. 13 - Categorie di intervento per U.I.**

Le categorie di intervento sono quelle di seguito riportate:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione ordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Risanamento igienico ed edilizio
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizione
- Sopraelevazione
- Ricostruzione

#### **Manutenzione ordinaria**

Gli interventi di manutenzione ordinaria, che si attuano su tutte le unità edilizie ad eccezione di quelle soggette a demolizione, escludono qualsiasi cambiamento di destinazione d'uso e qualsiasi intervento interno o esterno che possa costituire modifica al fabbricato.

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali: la pulitura, riparazione o tinteggiatura di elementi architettonici esterni quali intonaci, cornici, cornicioni, zoccolature, comignoli, davanzali, soglie, inferriate, infissi, manti di copertura, pavimentazioni, rivestimenti, grondaie, pluviali, recinzioni, cancellate, ecc. senza alterazioni di materiali e tinte esistenti e delle tecnologie adottate; la riparazione, sostituzione o tinteggiatura di elementi architettonici interni quali intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi; la riparazione, l'ammodernamento e sostituzione di impianti tecnici che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di appositi locali (ad es. servizi igienici e tecnologici).

## **Manutenzione straordinaria**

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

Gli interventi di manutenzione straordinaria si attuano su tutte le unità edilizie ad eccezione di quelle soggette a, restauro conservativo, demolizione senza ricostruzione.

È ammesso il rinnovo e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, senza alterazioni di materiali e tecniche originariamente impiegate e purché non risultino alterati i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modificazioni delle destinazioni d'uso.

È ammesso il rifacimento parziale, la sostituzione o tinteggiatura di elementi architettonici esterni quali intonaci, cornici, cornicioni, zoccolature, comignoli, davanzali, soglie, inferriate, infissi, manti di copertura, pavimentazioni, rivestimenti, grondaie, pluviali, recinzioni, cancellate, ecc., a condizione che non vi sia alterazione di materiali, tinte e tecnologie di impiego o con modificazione degli stessi, e che rientrino nelle tipologie ricorrenti in Centro Storico.

È ammessa l'integrazione e la realizzazione ex novo di servizi igienico-sanitari e tecnologici a condizione che non vengano alterati volumi e superfici delle singole unità immobiliari.

Sono possibili inoltre le seguenti opere:

- l'eliminazione delle superfetazioni;
- la manutenzione comportante opere di scavo e reinterro per condotte e linee di infrastrutture a rete;
- la trasformazione di vetrine, di insegne e dei cartelli indicatori, nel rispetto delle norme contenute nella presente normativa.

## **Restauro e risanamento conservativo**

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

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi d'intervento della categoria di restauro e risanamento edilizio conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dall'insediamento storico sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico, per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale, o per altre caratteristiche morfologiche.

Sono altresì interventi finalizzati alla conservazione ed alla valorizzazione degli aspetti morfologici del tessuto urbano antico.

Le unità edilizie sottoposte a restauro e risanamento conservativo fanno riferimento alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni: su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché siano salvaguardati l'unitarietà del prospetto, e gli elementi di particolare valore stilistico;
- l'apertura di lucernari di dimensioni non superiori a mq. 1,20 cadauno e per una superficie superiore ad 1/20 della dimensione della falda;
- di ricavare aperture di luce (non superiore a ml. 1,10) anche su muri portanti interni che consentano di rendere comunicanti anche unità diverse; ai piani terra tali aperture possono assumere dimensioni superiori purché sia leggibile la struttura preesistente.

Ai piani superiori dette aperture sono ammesse nei soli muri interni all'unità edilizia nel rispetto del principio enunciato al comma precedente e nella misura di un'apertura per piano delle dimensioni fino a ml. 3,00;

- di adeguare l'altezza degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- interventi atti a realizzare un disimpegno di collegamento ai piani di arrivo delle scale, onde rendere autonomo l'alloggio ai vari piani rispetto ai collegamenti verticali;
- Qualora nella stessa unità edilizia siano presenti due blocchi scala è ammissibile l'eliminazione di uno di questi, purché non presenti particolari elementi di pregio e non faccia parte della tipologia originaria dell'edificio;
- interventi di adeguamento del vano scala, di realizzazione di disimpegni dei vani scala per rendere autonomi l'alloggio (o gli alloggi) esistenti, ovvero da attuarsi al fine di ottenere criteri di abitabilità altrimenti riconosciuti impossibili.
- la possibilità di traslare sul corpo principale degli edifici (nelle parti volte verso l'interno) volumi posti nei cortili interni, senza modificare la quota del colmo e le pendenze delle falde o, su parere specifico dell'ufficio urbanistico., in seguito ad un'approfondita analisi tipologica e storica, apportare modeste variazioni alle linee di colmo e alle gronde poste sul cortile interno.

Nel caso di interventi edilizi implicanti anche delle modifiche ai prospetti, le previsioni progettuali del Piano di Recupero possono essere modificate dietro il parere dell'ufficio urbanistico, sulla base di documentata indagine storica o in seguito a verifiche e saggi di facciata che dimostrino l'originario stato della facciata.

### **Risanamento igienico ed edilizio**

Opere rivolte ad adeguare il fabbricato agli standards igienici ed edilizi correnti, conservando l'organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture, fatte salve, per gli interventi che riguardino gli elementi a vista dell'involucro esterno. Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti e di aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato, nonché la sistemazione delle aree libere di pertinenza dell'unità immobiliare.

## **Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dall'originario:

rientrano nella ristrutturazione edilizia le trasformazioni fisiche consistenti in lavori finalizzati a nuove organizzazioni distributive, igieniche, funzionali non rientranti nelle altre categorie e che riguardano parziali trasformazioni di fabbricati esistenti.

Sono ammessi:

- aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della superficie utile stessa;
- aumenti della superficie utile e/o del volume degli edifici ove ciò sia consentito dal presente strumento attuativo;
- la demolizione e ricostruzione di parte degli edifici o dei loro elementi costruttivi nei limiti di cui sopra;
- modifiche parziali delle coperture purchè restino immutate le pendenze medie, le superfici utili, il numero dei piani e l'altezza massima di ciascun fronte, ovvero secondo le prescrizioni previste per le singole unità di intervento ;

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono comunque comportare il rifacimento di più del 50% delle strutture verticali perimetrali del fabbricato; oltre tale limite, gli interventi sono considerati di demolizione e ricostruzione dell'intero manufatto edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno, comunque, garantire l'adeguamento agli standards igienici ed edilizi previsti dalle vigenti leggi.

Le unità edilizie sottoposte a ristrutturazione edilizia inoltre fanno riferimento alle seguenti specifiche:

l'apertura di lucernari di dimensioni non superiori a mq. 1,50 cadauno e per una superficie superiore ad 1/20 della dimensione della falda;

di ricavare aperture di luce (non superiore a ml. 1,10) anche su muri portanti interni che consentano di rendere comunicanti anche unità diverse; ai piani terra tali aperture possono assumere dimensioni superiori purché sia leggibile la struttura preesistente.



Ai piani superiori dette aperture sono ammesse nei soli muri interni all'unità edilizia nel rispetto del principio enunciato al comma precedente e nella misura di un'apertura per piano delle dimensioni fino a ml. 3,00;

di adeguare l'altezza degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;

di prevedere interventi atti a realizzare un disimpegno di collegamento ai piani di arrivo delle scale, onde rendere autonomo l'alloggio ai vari piani rispetto ai collegamenti verticali; interventi, da attuarsi solo quando venga dimostrata l'impossibilità di ottenere l'adeguamento funzionale attraverso gli interventi di cui ai commi precedenti (impossibilità riconosciuta dall'ufficio urbanistico) consistenti nella modifica del vano scala, purché ciò avvenga nell'ambito della muratura perimetrale delle unità di intervento e non comporti nuove aperture sulle murature esterne.

Qualora nella stessa unità edilizia siano presenti due blocchi scala è ammissibile l'eliminazione di uno di questi, purché non presenti particolari elementi di pregio e non faccia parte della tipologia originaria dell'edificio;

la possibilità di traslare sul corpo principale degli edifici (nelle parti volte verso l'interno) volumi posti nei cortili interni, senza modificare la quota del colmo e le pendenze delle falde o, su parere specifico dell'ufficio urbanistico, in seguito ad un'approfondita analisi tipologica e storica, apportare modeste variazioni alle linee di colmo e alle gronde poste sul cortile interno.

I sottotetti abitabili dovranno rispettare, oltre a quanto previsto dal Regolamento Edilizio le seguenti prescrizioni:

sulle falde di copertura non sono ammesse più di tre finestre o lucernari per un massimo complessivo di mq 2,00 per unità immobiliare: tali aperture dovranno essere effettuate di norma sulle falde non prospicienti la pubblica via e non dovranno emergere dal profilo della falda;

## **Demolizione**

Il tipo d'intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione senza ricostruzione dei corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico la cui demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle particelle edilizie e per servizi pubblici.

## **Sopraelevazione**

Comprende gli interventi per la realizzazione di incrementi di volumetria in sopraelevazione nei casi in cui gli edifici occupino nel contesto dei profili stradali su cui prospettano tasselli edificati con un numero di piani inferiori rispetto ai fabbricati circostanti e risulti quindi in palese disarmonia con le altre fronti nel loro insieme.

L'entità degli incrementi, il relativo incremento di volumetria nonché l'altezza massima dei fabbricati sono indicati nella parte progettuale (tav. n. 09 e tav. n. 10)

Per ciò che riguarda forme e materiali, la tipologia edilizia dovrà perfettamente integrarsi con quella degli edifici circostanti.

## **Ricostruzione**

Comprende gli interventi di ricostruzione di edifici o di parti di edifici preesistenti e che hanno lasciato dei vuoti nel tessuto urbanistico circostante, tali da rappresentare elementi di disarmonia con lo stesso e con l'insieme architettonico circostante.

La ricostruzione è consentita con le caratteristiche formali e costruttive dell'ambiente circostante e nelle dimensioni, superficie coperta, volume, altezza non superiori a quelle originarie, laddove è possibile reperire documentazione grafica e fotografica della loro consistenza;

laddove non è possibile reperire materiale documentale la ricostruzione è consentita nei limiti della superficie coperta riportata nella tav. n. 09 e per un massimo di due piani in altezza.

## - CAPO IV -

### PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI

#### **Art. 14 - Prescrizioni e specifiche per interventi in Centro Storico:**

##### **a) Adeguamenti interni alle Unità Edilizie**

All'interno degli edifici è ammesso l'impiego di blocchi prefabbricati per servizi igienici cucine, l'impiego di sistemi di areazione forzata, l'inserimento di ascensori montacarichi, sempre che non provochino lo sconvolgimento delle caratteristiche architettoniche e tipologiche e che rispettino i dettami della presente normativa.

All'interno degli edifici è ammesso ricavare più unità immobiliari a destinazione residenziale, purché siano ricavati in spazi fruibili dall'utenza in termini di arredabilità ed in termini di ergonomia. In sede di proposte progettuali che prevedano la realizzazione di monolocali e/o bilocali è necessario che vengano prodotti elaborati grafici in scala adeguata che dimostrino l'ergonomicità degli spazi proposti.

##### **b) Scantinati**

Per il risanamento degli ambienti parzialmente interrati è possibile prevedere l'abbassamento del piano di calpestio fino al raggiungimento dell'altezza minima richiesta dal Regolamento Edilizio per l'abitabilità dei locali, purché questo non comporti la manomissione o l'alterazione di antiche strutture di fondazione o di reperti archeologici.

##### **c) Sottotetti**

- E' ammessa la trasformazione dei sottotetti (attualmente non utilizzati ai fini residenziali) come ampliamento della residenza già presente ai piani inferiori o con la formazione di nuove unità immobiliari.

Negli interventi di recupero dei sottotetti non sono ammesse la creazione di terrazze con tagli delle falde di copertura e non sono ammesse più di tre finestre o lucernari per un massimo complessivo di mq 2,00 per unità immobiliare: tali aperture dovranno essere effettuate di norma sulle falde non prospicienti la pubblica via e non dovranno emergere dal profilo della falda;

Negli interventi di recupero dei sottotetti occorrerà seguire inoltre le prescrizioni contenute nel di Regolamento Edilizio Comunale.

**d) Autorimesse**

L'intervento per la realizzazione di autorimesse in locali esistenti ai piani terra è consentito solo se non vengono alterate le caratteristiche morfologiche.

**- CAPO V -**  
**DESTINAZIONI D'USO**

**Art. 15 destinazioni d'uso**

La destinazione del Centro Storico è residenziale.

Oltre alle abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza (uffici pubblici e privati, studi professionali, centri culturali e sociali, attività commerciali di vendita al dettaglio, depositi a servizio delle attività commerciali e artigianali, attività di ristoro, bar, attività ricettive e per il tempo libero, abitazioni collettive, convitti, cinema, attrezzature sociosanitarie, parcheggi etc.).

Sono fatte salve le strutture esistenti.

Sono ammesse anche le attività artigianali che non siano pericolose o nocive o moleste e non creino intralcio alla circolazione.

a) Destinazione d'uso pubbliche:

Gli edifici o le aree a destinazione d'uso pubbliche a scala urbana e territoriale (di proprietà pubblica o privata) possono variare la destinazione d'uso sulla base di specifiche esigenze.

b) Destinazione d'uso private:

Per gli edifici a destinazioni d'uso privata le destinazioni consentite sono:

- residenza e spazi di pertinenza della residenza, compatibilmente con i vincoli fisici ed igienici dell'edificio che può interessare anche le parti sottoutilizzate o non utilizzate degli edifici (sottotetti).
- attività produttive e attrezzature urbane connesse alla residenza
- magazzini e depositi, limitatamente al piano terreno ed eventualmente al piano interrato;
- laboratori artigianati destinati ad attività non moleste;
- autorimesse pubbliche e private.

E' ammessa anche l'utilizzazione per servizi pubblici a scala urbana e territoriale.

c) Destinazione d'uso degli spazi scoperti:

Gli spazi ineditati sono destinati, salvo diversa prescrizione nelle schede edilizie a:

- cortili e cavedi;
- orti e giardini;
- verde pubblico;
- percorsi pedonali o misti

In tutte le aree sopra elencate sono vietate nuove costruzioni, mentre sono ammessi interventi di restauro e di ripristino delle pavimentazioni, di elementi architettonici significativi e del verde.

d) È sempre ammessa la trasformazione d'uso degli edifici, o di parte di essi, per l'utilizzazione per servizi pubblici di quartiere.

**- CAPO VI -**  
**PRESCRIZIONI PROGETTUALI - MATERIALI E MODALITA' DI**  
**ESECUZIONE**

**Art. 16 Prescrizioni progettuali – materiali e modalità di esecuzione**

Le norme seguenti si riferiscono ad elementi ed organismi costruttivi che richiedono una attenzione particolare nella elaborazione progettuale per poter assicurare la continuità ed omogeneità dell'aspetto degli edifici compresi nel perimetro del P.P.

Tutti gli interventi nel centro storico dovranno tendere ad un corretto inserimento delle nuove realizzazioni e delle trasformazioni nell'ambiente preesistente.

Tale finalità generale potrà essere perseguita attraverso il recupero progettuale di tipologie, materiali e modalità costruttive proprie del centro storico.

Al tal fine sarà, in generale, da privilegiare l'uso di materiali tradizionali (quali pietra, intonaco rustico, infissi in legno, ferro lavorato, colori riferiti alla tradizione locale); non è consentito l'uso di materiali quali alluminio anodizzato, avvolgibili, rifiniture estranee alla tradizione costruttiva locale.

**Può essere consentito infissi in alluminio a condizione che vengano usati profili stondati e similari a quelli in legno, di colore verde scuro o marrone scuro e che comunque prima dell'istallazione venga concordato con l'ufficio tecnico comunale il tipo di profilo da utilizzare. (osservazione n. 5)**

L'impiego di tali ultimi materiali, quando sia funzionale alla particolare soluzione progettuale proposta, dovrà essere motivato e richiederà una specifica approvazione da parte dell'ufficio tecnico comunale.

Saranno altresì da evitare negli edifici soggetti a vincolo gli inserimenti di elementi che per forma e dimensione alterino significativamente l'aspetto dei fabbricati.

Devono essere lasciate in vista le murature esterne in pietrame o i mattoni faccia a vista. Qualora le murature esterne presentino situazioni di degrado è ammesso utilizzare come finitura l'intonaco colorato in pasta nei colori della tradizione locale.

Gli infissi esterni devono essere in legno.

Le stesse prescrizioni valgono per gli accessi alle autorimesse nonché per le persiane di oscuramento.

I portoni in legno esistenti devono essere mantenuti e restaurati; è possibile la sostituzione con l'utilizzo dello stesso materiale e nelle forme originali.

I cancelli di accesso ai lotti e le grate devono essere in ferro battuto o lavorato e dovrà essere presentata idonea documentazione grafica del particolare costruttivo.

Le recinzioni dovranno essere in pietra naturale o in muratura piena intonacata.

È prescritto il mantenimento dei portali, architravi, archivolti e degli elementi in pietra; è ammessa la sostituzione di elementi degradati nelle forme e nei materiali originali.

Per insegne, pubblicità, luci devono essere adottate soluzioni progettuali coerenti con l'ambiente, evitando in ogni caso materiali in plastica e simili e luci fluorescenti in scatolato. Sulle facciate degli edifici prospettanti su strade e piazze pubbliche è vietata l'installazione di qualsiasi tipo di macchinario a servizio di impianti di condizionamento e riscaldamento.

Qualora ciò non sia possibile dovranno essere adottate opportune soluzioni progettuali al fine di limitare al massimo l'impatto visivo.

In particolare sono previste le seguenti norme:

**- Ricostruzioni e sopraelevazioni.**

Le ricostruzioni e le sopraelevazioni dovranno essere armonizzate con le circostanti, e la tipologia, pur realizzata con le moderne tecniche costruttive, deve inserirsi nel tessuto urbano esistente.

**- Distanze.**

Per le operazioni di risanamento conservativo e le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-ambientale. Per le nuove costruzioni, salva la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra gli edifici circostanti non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del nuovo fabbricato ed in ogni caso nel rispetto delle norme del Codice civile.

**- Murature, zoccoli, mostre e cornici.**

Si prescrive l'uso della pietra o del laterizio intonacato nonché il mantenimento degli elementi in pietra esistenti.



**- Tetti, parapetti in attico e gronde.**

Si prescrivono a falde inclinate ricoperte di tegole (coppi) con pendenze non superiori a quelle dei fabbricati limitrofi, senza considerare quelli ove siano stati effettuati interventi successivi; si prescrivono i parapetti in attico da realizzarsi in muratura intonacata, come la facciata dell'edificio, oppure in ferro lavorato con disegni ispirati alla tradizione locale; eventuali protezioni di cavedi o dei pozzi luce possono essere realizzati in profilati di ferro e vetro; i pluviali possono essere di lamiera zincata verniciata; le gronde devono essere realizzate preferibilmente con il caratteristico sistema delle tegole rovesce aggettanti su linee successive.

**- Cornicioni, gronde, pluviali.**

E' prescritta la conservazione di cornicioni, marcapiani, lesene esistenti; solo nel caso di manifesto deterioramento di cornici realizzate in arellati o altri materiali precari (ad es. cornici a gola) questi potranno essere sostituiti utilizzando tecniche e materiali durevoli ma conformi al manufatto esistente.

Dovranno inoltre essere mantenute le caratteristiche geometriche quali sagomeprofili, dimensioni, disegni.

Gronde, pluviali, mantovane, scossaline, dovranno ripetere le sagomature e le tipologie della tradizione locale e potranno essere realizzate unicamente in rame o lamiera zincata e preverniciata.

I pluviali ricadenti su strade o pedonali pubblici o di uso pubblico dovranno essere dotati delle parti terminali a terra in ghisa.

**- Ascensori e montacarichi.**

La realizzazione di ascensori e montacarichi o di altri impianti tecnologici può avvenire qualora non interferiscano con volte o con solai di pregio; in particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a falda esistenti.

**- Archi e volte.**

Gli archi e le strutture a volta potranno essere consolidati mediante l'impiego di catene di irrigidimento, rin fianchi e cellulari, cunei, micropali e sigillature cementizie.

Dovrà in ogni caso essere garantita la completa reversibilità degli interventi di irrigidimento effettuati.

**- Aperture esterne, porte e finestre.**

Qualora nell'edificio esistente siano presenti aperture esterne con profilo ad arco, si dovrà rispettare il sistema costruttivo sia negli ampliamenti che nelle ristrutturazioni evitando la demolizione di archi e l'aggiunta di piattabande orizzontali; nei nuovi edifici le aperture dovranno essere realizzate in armonia con gli edifici circostanti utilizzando le forme più rappresentative;

**- Recinzioni.**

In muratura piena intonacata o in pietra naturale o in ferro lavorato con disegni ispirati alla tradizione locale, per una altezza non superiore a ml. 1,80 o valutabile secondo il disegno complessivo dei fronti.

**- Portali, architravi, archivolti, elementi in pietra.**

Si prescrive il loro mantenimento o il ripristino o la manutenzione ordinaria e straordinaria nelle forme e nei materiali originari.

**- Intonaci esterni, tinteggiature e colori.**

Si prescrivono colori ispirati alla tradizione locale. Sono consentite colorazioni anche a forti tinte purché estese all'intero edificio come da campionature depositate presso l'Ufficio Tecnico e approvate.

**- Conduiture aeree.**

Di norma i cavi devono essere interrati, ma dove ciò non è possibile le condutture aeree di qualsiasi specie ed i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica in modo da non deturpare le facciate degli edifici.

**- Comignoli e canne fumarie.**

E' vietato far sboccare esternamente sui prospetti esterni verso strada tubi o condotti di scarico, che dovranno essere interni al fabbricato. I terminali dovranno essere realizzati

ispirandosi alla tradizione locale.

**- Insegne, pubblicità e luci.**

Si prescrivono soluzioni progettuali coerenti con l'ambiente nel complesso inteso come unità organica, evitando in ogni caso materiali in plastica e simili e luci fluorescenti in scatolato.

**- Impianti tecnologici.**

I serbatoi d'acqua e similari dovranno possibilmente essere sistemati in modo da non essere visibili dall'esterno.

**- Abbattimento delle barriere architettoniche.**

Ove necessario è consentita l'installazione di impianti particolari (ascensori, servoscale etc.) per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

**- Elementi in pietra da taglio.**

In presenza di elementi in pietra esistenti (portali, archi, architravi, riquadrature finestre, mensole, zoccolature, bancali, capitelli, lesene, colonne, pilastri, cornici, balconi e cornicioni) deve essere garantita la conservazione attraverso il corretto restauro.

La loro sostituzione, quando sia dimostrata l'impossibilità di un intervento di restauro e recupero per il precario stato di conservazione, può essere ammessa solo con l'impiego di materiali analoghi a quelli originari ed utilizzando tecniche di lavorazione di tipo tradizionale.

La sostituzione di bancali in precedenza realizzati in laterizio sagomato intonacato, è consentita mediante l'utilizzo di bancali realizzati in cemento sagomato a disegno semplice e intonacato.

Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia, Sopraelevazione e Ricostruzione è vincolante la realizzazione delle coperture con i cornicioni che abbiano le caratteristiche e le forme di quelli individuati nella tav. n. 13.

Negli edifici che ne sono sprovvisti, è consentito l'inserimento dei balconi che abbiano le forme e le caratteristiche di quelli individuati nella tav. n. 13.

**- CAPO VII -**  
**NORME PROCEDURALI**

**Art. 17- Attuazione delle previsioni relative alla viabilità e spazi di sosta**

Le indicazioni relative alla realizzazione della viabilità e degli spazi di sosta e alla ristrutturazione di quelle esistenti, contenute nelle tavole di P.R.C.S. hanno valore indicativo e possono essere precisate e integrate in sede di progetti esecutivi delle opere.

**Art. 18 - Difformità tra i dati di Piano e situazione reale - Omissioni-**

Se per un intervento edilizio la situazione urbanistica (superficie coperta , volume, altezza , etc) riportata nella parte di rilievo risulti differente da quella reale, si farà riferimento ai dati relativi a quest'ultima.

In tal caso, se l'intervento di progetto previsto non sarà più fattibile, sarà l'ufficio urbanistico a definire quali opere siano realizzabili, in analogia con quelle previste per gli edifici circostanti.

**Art. - 19 Deroghe**

Agli interventi edilizi prescritti negli elaborati grafici sono ammesse deroghe nei casi e con le modalità che seguono:

**A) Interventi pubblici o di interesse pubblico**

Le deroghe sono ammesse per i casi previsti dal regolamento edilizio.

**B) Interventi privati**

Fermi restando i limiti di altezza, volumetria e superficie coperta previste per ogni intervento, il Consiglio Comunale può, per casi particolari effettivamente motivati ed esaurientemente documentati, e previo parere favorevole dell'ufficio urbanistico, autorizzare categorie di interventi diverse da quelle previste dalle schede medesime e dalle relative norme di attuazione.

**C) Edifici per servizi. Parcheggi**

Le strutture per parcheggi e autorimesse a carattere pubblico potranno essere realizzati anche da privati. La realizzazione di quanto sopra é subordinata al funzionamento della struttura come servizio di interesse comune anche se a gestione privata.

E' sempre consentita la realizzazione di parcheggi o autorimesse anche se non espressamente previste negli elaborati del P.R.C.S., qualora non pregiudichino particolari interessi paesaggistici e ambientali.

#### **Art. 20 Norma finale**

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme e nella prescrizioni del Regolamento Edilizio si rinvia alle disposizioni di legge statali e regionali e ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

