

Comune di OSTRÀ
Provincia di Ancona

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO - 3° Variante -

ELAB. P2
NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
- testo approvato -

adozione: delibera C.C. n°26 del 4.8.2004
approvazione: del. c.C. n°12 del 26.4.2005

Il Sindaco:
Prof. Lorenzo Cioccolanti

Il Responsabile del
Settore Urbanistica:
Ing. Fabrizio Libanori

Il Segretario comunale:
Dott. Ernesto Barocci

Collaborazione:
Arch. Francesca Tonelli

Giugno 2004

SOMMARIO

Premessa.

TITOLO I - NORME GENERALI

[Art.1 - Oggetto e limiti del Piano Particolareggiato.](#)

[Art.2 - Elaborati del Piano.](#)

[Art.3 - Unità di riferimento per gli interventi di Piano: ambiti e unità di intervento.](#)

TITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE

[Art.4 - Tipologie d'intervento pubblico e privato.](#)

[Art.5 - Elaborati del progetto di massima e del progetto esecutivo.](#)

[Art.6 - Contenuto della convenzione o atto d'obbligo per il rilascio della concessione edilizia - oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.](#)

TITOLO III - UNITA' DI RIFERIMENTO

[Art.7 - Aree omogenee.](#)

TITOLO IV - NORMATIVA DI PIANO

[Art.8 - L'elenco normativo unificato.](#)

[Art.9 - Prescrizioni d'intervento per unità tipologico-funzionali.](#)

ALLEGATI:

- [Scheda prescrizioni d'intervento relativa a E.1](#)
- [Scheda prescrizioni d'intervento relativa a E.2](#)
- [Scheda prescrizioni d'intervento relativa a E.3](#)
- [Scheda prescrizioni d'intervento relativa a S.1](#)
- [Scheda prescrizioni d'intervento relativa a S.2](#)
- [Scheda prescrizioni d'intervento relativa a S.3](#)
- [Scheda prescrizioni d'intervento relativa a R.1](#)
- [Scheda prescrizioni d'intervento relativa a R.2](#)
- [Scheda prescrizioni d'intervento relativa a V](#)
- [Scheda prescrizioni d'intervento relativa a VA](#)
- [Scheda prescrizioni d'intervento relativa a P](#)
- [Scheda prescrizioni d'intervento relativa a PV](#)
- [Scheda prescrizioni d'intervento relativa a D](#)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Premessa.

La presente normativa è composta di 4 titoli suddivisi in 9 articoli.

Il titolo I "Norme generali" definisce l'oggetto e i limiti del Piano particolareggiato (art.1), gli elaborati di Piano (art.2) e le unità di riferimento per gli interventi di Piano (art.3).

Il titolo II "Modalità di attuazione del Piano" descrive le possibili tipologie

d'intervento pubblico e privato (art.4), i contenuti del progetto di massima e il progetto esecutivo (art.5) e il contenuto della convenzione o atto d'obbligo per il rilascio della concessione (art.6).

Tale titolo non ha valore prescrittivo; pertanto il contenuto dei relativi articoli può essere variato dal Consiglio Comunale mediante approvazione di relativa delibera per aggiornarlo rispetto a future leggi, regolamenti o disposizioni nazionali, regionali o locali senza che si configuri una variante al Piano particolareggiato.

Il titolo III "Unità di riferimento", precisa le unità spaziali a cui riferirsi per l'attuazione degli interventi di Piano: ambiti, unità tipologico-funzionali, unità d'intervento e unità preferenziali di intervento (art.7).

Tale titolo ha valore prescrittivo.

Il titolo IV "Normativa di Piano" riporta tre elenchi normativi relativi rispettivamente alle caratteristiche tipologico-distributive e igienico-sanitarie, alle caratteristiche d'uso e a quelle degli elementi portanti e non portanti (art.8) e precisa, per ogni unità tipologico-funzionale le operazioni prescritte, vietate o ammesse (art.9).

Alle operazioni riportate negli elenchi suddetti si farà riferimento anche per individuare le norme prescritte in modo specifico per alcune unità preferenziali d'intervento.

La presente premessa costituisce parte integrante della normativa tecnica di attuazione.

TITOLO I - NORME GENERALI

Art.1 - Oggetto e limiti del Piano Particolareggiato.

Il Piano particolareggiato di esecuzione ha per oggetto ogni attività che comporti modificazioni tipologico-distributive, statico-strutturali e di destinazione d'uso, delle aree e degli edifici interni al Centro Storico di Ostra. L'area oggetto del Piano particolareggiato è delimitata negli elaborati grafici di cui al successivo art.2 e coincide con la "zona A" (zona del Centro Storico) del vigente Programma di Fabbricazione; la disciplina urbanistica in questa area viene regolata dall'insieme degli elaborati di progetto, sostitutivo del P.d.F. vigente e successive varianti per quanto non conforme ad esso.

L'area interessata dal Piano particolareggiato coincide con le zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico previste dall'art.27 della legge 457 del 5.8.1978.

In queste zone vengono individuate le unità preferenziali di intervento, cioè gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio della

concessione è subordinato alla formazione di un Piano di recupero. Per tali unità preferenziali di intervento il Piano particolareggiato assume a tutti gli effetti il valore di Piano di recupero per il quale valgono tutte le prescrizioni e procedure di approvazione previste dalla legge 5.8.1978.

In caso di eventuali non corrispondenze tra tavole a scale diverse fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

Art.2 - Elaborati del Piano.

Il Piano si compone dei seguenti elaborati:

cartografia di base:

1. planimetria catastale in scala 1:500;

documenti di analisi:

- a1. relazione illustrativa dei risultati delle indagini dirette e indirette sugli occupanti e sulle caratteristiche delle unità immobiliari destinate ad abitazioni o ad attività economiche
- a2. tavole analitico-gestionali in scala 1:1000 e 1:500 articolate in:
 - a2.1 pianta dei piani terra
 - a2.2 caratteri del patrimonio edilizio:
 - a2.2.1 grado di occupazione e destinazioni d'uso
 - a2.2.2 stato fisico-strutturale
 - a2.2.3 stato igienico-sanitario
 - a2.3 caratteri dei residenti:
 - a2.3.1 consistenza numerica
 - a2.3.2 titolo di godimento e propensioni al miglioramento e al trasferimento;

elaborati di progetto

- p.1 relazione generale sui criteri adottati per la elaborazione del Piano
- p.2 norme tecniche di attuazione
- p.3 planimetria stralcio del vigente Programma di Fabbricazione, in scala 1:2000, con individuazione dell'area oggetto del Piano particolareggiato
- p.4 planimetria di azzonamento con la delimitazione degli ambiti e delle unità tipologico-funzionali e la definizione delle operazioni prescritte tra quelle riportate nell'elenco normativo unificato, in scala 1:500
- p.5 sistema dei percorsi e delle attrezzature pubbliche con delimitazione delle unità (minime) di intervento; unità preferenziali di intervento soggette a Piani di recupero e tipologie d'intervento, in scala 1:500
- p.6 .1...n sintesi di analisi e di progetto per unità preferenziali di intervento, in scala 1:200, in cui si precisa fra l'altro:
 - gli interventi di riqualificazione igienico-funzionale
 - le destinazioni d'uso
 - gli interventi di ristrutturazione e manutenzione (ordinaria e straordinaria)
- p.7 tavola sintesi dell'azzonamento
- p.8 arredo urbano (insegne e punti luce).

Art.3 - Unità di riferimento per gli interventi di Piano: ambiti e unità di intervento.

L'area compresa nel Piano e soggetta alla sua disciplina coincide con la zona di recupero di cui all'art.27 della legge 457 del 5.8.1978.

Tale area è suddivisa in sei ambiti che costituiscono zone entro le quali il Piano individua, in modo omogeneo, obiettivi e strumenti di conservazione e trasformazione urbanistica, edilizia e funzionale, e gli standards urbanistici in relazione alle caratteristiche degli ambiti stessi e al ruolo sociale e funzionale che essi svolgono nel Centro Storico.

All'interno di questi ambiti vengono individuate le unità tipologico-funzionali che rappresentano il riferimento più adeguato per coordinare sotto l'aspetto architettonico, strutturale, funzionale, economico e sociale gli interventi edilizi.

Ogni unità tipologico-funzionale è costituita da una o più unità edilizie. Per ogni tipo di tali unità tipologico-funzionali vengono definite le operazioni consentite, vietate o prescritte tra quelle riportate nell'elenco normativo unificato.

A loro volta le unità tipologico-funzionali vengono articolate in unità di intervento: queste ultime costituiscono le unità minime di intervento per l'attuazione diretta del Piano particolareggiato per le quali l'Amministrazione, al fine di agevolare gli interventi, può rilasciare singole concessioni ai sensi della Legge 10/1977.

Alcune di queste unità di intervento, per le quali è auspicabile una certa priorità delle operazioni di recupero, giustificata dallo stato fisico, strutturale, funzionale e ubicazionale dell'edificato e dalle propensioni degli occupanti all'intervento, sono definite unità preferenziali d'intervento. Per tali unità il Piano particolareggiato assume, a tutti gli effetti di legge valore di Piano di recupero. Per ognuna di queste unità preferenziali inoltre il presente Piano indica il tipo di intervento più opportuno e per alcune di esse vengono precisati in modo più dettagliato di quanto fatto per le unità tipologico-funzionali gli interventi prescritti, vietati o ammessi.

TITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art.4 - Tipologie d'intervento pubblico e privato.

L'esecuzione del Piano particolareggiato avviene attraverso iniziative pubbliche comunali (dirette o indirette) e iniziative private (dirette o indirette) coordinate da piani pluriennali, approvati con delibera consiliare anche sulla base del quadro delle priorità d'intervento (quadro che individua le unità preferenziali d'intervento) e con i contenuti di cui ai successivi commi.

Iniziative pubbliche indirette:

- a. individuazione delle unità tipologico-funzionali, delle unità d'intervento e delle unità preferenziali d'intervento soggette a Piani di recupero da inserire nei Programmi Pluriennali di Attuazione di cui alla legge 10/77;
- b. individuazione delle unità tipologico-funzionali e delle unità d'intervento da inserire nei Piani per l'edilizia economica e popolare secondo le prescrizioni delle leggi n°167/62 e n°865/71;
- c. approvazione delle proposte di Piano di recupero di iniziativa privata;
- d. individuazione delle unità immobiliari ai piani terra da acquisire o vincolare mediante l'applicazione dell'art.27 della legge 865/71 e da assegnare in diritto di superficie ad artigiani, negozianti ed altri operatori economici purché associati, secondo le forme di legge in numero non inferiore a tre;
- e. individuazione delle unità tipologico-funzionali e delle unità d'intervento (inserite o meno nei piani di cui ai punti a, b) per le quali è rivolto invito ufficiale ai proprietari di predisporre progetti di iniziativa privata tra cui i progetti di comparto ai sensi degli artt.20, 22, 23 della legge urbanistica del 1942;
- f. individuazione delle unità tipologico-funzionali e delle unità di intervento da espropriare o da acquisire con contrattazione benevola per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di altre attrezzature di interesse pubblico;
- g. definizione della convenzione-tipo con i contenuti di cui al successivo art.6; indicazione dei criteri da seguire per il calcolo dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione da stabilire in tale convenzione; indicazione degli oneri di urbanizzazione articolati in funzione delle diverse aree interne al Centro Storico e del tipo di intervento (nel rispetto del Regolamento regionale di attuazione della legge 10/77 per la determinazione degli oneri di urbanizzazione); precisazione delle opere di urbanizzazione realizzate dal privato ai sensi dell'art.11 della legge 10/77;
- h. definizione degli incentivi e dei contributi finanziari da rendere disponibili per gli interventi previsti dal Piano, anche in rapporto alla utilizzazione dei fondi di cui all'art.12 della legge 10/77 e di cui al Piano decennale per l'edilizia residenziale della legge 5.8.1978;
- i. elaborazione di piani settoriali (attrezzature, trasporti, ecc.), di piani di assistenza domiciliare agli anziani, ecc.;
- l. delimitazione delle aree di particolare degrado in cui prevedere , secondo le prescrizioni della legge sull'equo canone, un indice relativo all'ubicazione 0,8

che riduce del 20% il prezzo base posto convenzionalmente con valore di un mq. di superficie utile edificata.

Iniziative pubbliche dirette:

- m. aggiornamento dell'anagrafe socio-urbanistica; rilevamento degli edifici, degli abitanti, delle attività economiche, ecc.;
- n. progettazione di massima e/o esecutiva relativa ad operazioni su unità d'intervento la cui esecuzione può avvenire direttamente o essere affidata ai privati proprietari secondo le indicazioni del comma a) dell'art.28 della legge 5.8.1978;
- o. progettazione ed esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- p. realizzazione degli interventi previsti nell'ambito dei PPA in caso di inerzia dei proprietari.

Iniziative private indirette:

- q. proposta di Piano di recupero effettuata dai proprietari di immobili e aree comprese nelle zone di recupero, che rappresentano, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati. In tal caso, previa delibera del Consiglio comunale, il Piano particolareggiato assume in tali aree il valore di Piano di recupero.

Iniziative private dirette:

- r. richiesta di concessione relativa all'intervento su una intera unità tipologico-funzionale sulla base di un progetto di massima che il Comune potrà approvare come autorizzazione preventiva e, successivamente, di un progetto esecutivo; tali progetti dovranno avere i contenuti e le caratteristiche di cui al successivo art.5;
- s. richiesta di concessione relativa ad una o più unità d'intervento. In questo caso l'Amministrazione potrà concedere o meno la possibilità d'intervento previa:
 - preventiva valutazione del progetto di massima (di cui all'art.5) in cui si dimostri come le operazioni edilizie proposte non ledano l'unitarietà architettonica, compositiva, strutturale e funzionale dell'unità tipologico-funzionale
 - successiva approvazione del progetto esecutivo.

Gli interventi privati potranno essere inseriti:

- all'interno dei Piani di recupero previsti dall'art.27 della legge 5.8.1978: in questo caso gli interventi sono inclusi nei Programmi pluriennali di attuazione; la loro attuazione quindi è obbligatoria e la non richiesta di concessione entro il periodo di validità del PPA comporta l'esproprio delle aree così come previsto dall'art.13 della legge 10/77. La concessione per gli interventi relative alle unità inserite nel PPA è subordinata alla corresponsione di un contributo sugli oneri di urbanizzazione a cui va aggiunto un onere commisurato al costo degli interventi o, in alternativa, la stipula di una convenzione tra l'Amministrazione comunale e i proprietari delle aree degli immobili con i contenuti di cui al successivo art.6. Gli interventi convenzionati fruiscono delle agevolazioni creditizie previste dall'art.16 della legge 5.8.1978 per le quali si applicano le disposizioni di cui

agli artt. 17, 19, 20, 21 della stessa legge;

- all'interno delle zone di recupero ma non assoggettati al Piano di recupero e comunque in esso non compresi: in questo caso si attuano gli interventi edilizi previsti dal Piano particolareggiato che possono venire inseriti o meno nei PPA;
- al di fuori dei Programmi pluriennali di attuazione: in questo caso gli interventi possibili sono solo quelli previsti all'art.9 della L.10/77 e cioè:
 1. interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio o mutamento delle destinazioni d'uso. In questi casi la concessione è condizionata alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale con la quale l'avente titolo si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune e a concorrere, nella misura prevista dal Regolamento regionale di attuazione della legge 10, agli oneri di urbanizzazione.
 2. interventi, in edifici unifamiliari, di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione o ampliamento (in misura non superiore al 20% della superficie utile). Per edificio unifamiliare si intende una unità edilizia destinata a residenza e dimensionata per le esigenze di un solo nucleo familiare (rapporto min. ab./vano 0,6); gli interventi considerati fanno riferimento ai casi in cui la ristrutturazione e l'ampliamento sono strettamente necessari alle esigenze della famiglia che abita l'alloggio, purchè non venga creata una nuova unità immobiliare e non verifichi, nel rapporto ab./vano, un valore inferiore a 0,6. In tale situazione d'intervento la concessione è gratuita.
 3. modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni. In tale situazione la concessione è gratuita.

Art.5 - Elaborati del progetto di massima e del progetto esecutivo.

Il progetto di massima dovrà consistere nei seguenti:

- elaborati relativi all'intera unità tipologico-funzionale
 - documentazione fotografica dettagliata di tutti i prospetti e degli eventuali elementi decorativi, superfetazioni ecc.
 - destinazione d'uso dei locali ai piani terra
 - relazione sulle condizioni statiche, igieniche e abitative
 - schema di massima, in scala 1:200, che dimostri come l'intervento proposto non leda l'unità architettonica e strutturale dell'unità tipologico-funzionale;
- elaborati relativi alla unità d'intervento
 - elenco delle proprietà
 - documentazione fotografica dettagliata di tutti i vani interni
 - planimetria - stato attuale
 - relazione dettagliata sulle condizioni statiche, igieniche e abitative e degli

impianti di servizio

- indicazione degli interventi previsti sia di conservazione che di trasformazione mediante planimetria, piante e sezioni in scala 1:200.

Il progetto esecutivo dovrà consistere nei seguenti elaborati:

- elenco delle proprietà
- convenzione (nei casi previsti dalle vigenti leggi)
- rilievo completo dell'edificio (piante, prospetti e sezioni in scala 1:50, documentazione fotografica, destinazione d'uso dei vari locali)
- relazione dettagliata degli interventi previsti corredata da piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1:50 in cui siano chiaramente indicati:
 - a. le opere esistenti da conservare, le nuove opere progettate, le finiture delle facciate, i particolari costruttivi e decorativi
 - b. il progetto della struttura portante
 - c. gli impianti tecnici e il sistema di smaltimento delle acque luride e del loro trattamento prima dell'immissione nella rete comunale
 - d. le modalità per assicurare il miglioramento delle condizioni di abitabilità (illuminazione e aerazione naturale, isolamento dall'umidità del suolo e dei muri contro terra, ecc.).

Art.6 - Contenuto della convenzione o atto d'obbligo per il rilascio della concessione edilizia - oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nei casi in cui i titolari della concessione edilizia scelgano il regime di concessione basato sulla stipula della convenzione, quest'ultima, in attesa di precisazioni regionali, conterrà tutti gli elementi di cui ai successivi punti. Tale convenzione verrà trascritta nei registri delle conservatorie immobiliari.

La convenzione deve indicare:

1. il corrispettivo della concessione e della cessione delle aree pari al costo di acquisizione nei casi in cui tali aree vengano preventivamente espropriate;
2. la cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
3. il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate o da realizzare a cura del Comune in proporzione al volume o alla superficie edificabile o di ristrutturazione; ovvero, qualora dette spese vengano coperte tutte o in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da seguire e la modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento ai comuni;
4. i termini di inizio e di ultimazione degli interventi e delle opere di urbanizzazione;
5. le caratteristiche e le modalità d'intervento e di destinazioni d'uso dei singoli immobili a lavori ultimati;
6. l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste dalla convenzione;
7. i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi ai sensi della nuova regolamentazione

nazionale e regionale;

8. il diritto di prelazione da parte del Comune nei casi di vendita o costituzione di diritti reali per atto fra vivi o di inosservanza degli obblighi assunti dai proprietari per se e per i propri aventi causa;
9. le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
10. la durata di validità della convenzione che non deve essere superiore a trenta anni e inferiore a venti.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria le convenzioni dovranno contenere gli elementi di cui ai punti 4, 5, 6, 9 del presente articolo, nonché quelli relativi al punto 7, con esclusione del convenzionamento dei canoni di locazione.

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono dovuti per tutti gli interventi edilizi.

Sono opere di urbanizzazione di urbanizzazione primaria:

- a. le strade, gli spazi di sosta e i parcheggi;
- b. le fognature e gli impianti di depurazione;
- c. il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d. il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas, del telefono;
- e. la pubblica illuminazione;
- f. gli spazi del verde attrezzato.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono dovuti per tutti gli interventi edilizi nella misura stabilita per le varie categorie d'intervento dall'amministrazione comunale.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a. gli asili nido e le scuole materne;
- b. la scuola dell'obbligo;
- c. le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- d. i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- e. gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport.

Gli oneri vanno aggiornati annualmente dal Consiglio Comunale entro il 31 dicembre con deliberazione consiliare sulla base dell'andamento dei costi di costruzione.

TITOLO III - UNITA' DI RIFERIMENTO

Art.7 - Aree omogenee.

Il Centro Storico è suddiviso in ambiti e unità spaziali secondo la seguente classificazione.

Gli ambiti sono le aree - caratterizzate sia per l'impianto urbanistico che per

la funzione svolta a livello urbano - in cui può considerarsi suddiviso il Centro Storico. Essi si articolano in:

- A.1 area centrale caratterizzata dall'aggregazione di elementi nodali complessi del tessuto edilizio;
- A.2 area caratterizzata dall'edilizia emergente della spina principale del tessuto edilizio che definisce il corridoio urbano del corso;
- A.3 area caratterizzata dall'edilizia seriale di completamento dell'area centrale e da quella aggregata attorno alla seconda spina principale del tessuto edilizio;
- A.4 area caratterizzata dall'edilizia degradata del versante occidentale che presenta notevoli modificazioni del tessuto edilizio originario;
- A.5 area caratterizzata dall'edilizia seriale del versante occidentale aggregata attorno alla terza spina principale del tessuto edilizio;
- A.6 area caratterizzata dall'edilizia minuta di salvaguardia ambientale del versante orientale del tessuto edilizio.

Le unità spaziali derivano da una prima categorizzazione sintetica delle aree elementari in cui si articola il Centro Storico e si suddividono in:

- **AREE CON EMERGENZE EDILIZIE:** sono le aree in cui insistono edifici emergenti rispetto al restante tessuto edilizio del Centro Storico sia per le caratteristiche architettoniche che per quelle dimensionali e funzionali. Su queste aree insistono o edifici complessi di aggregazione di più unità edilizie o insiemi di unità edilizie contigue tipologicamente unitarie o unità di impianto tipologico autonomo;
- **AREE CON EDIFICI SERIALI:** sono le aree in cui insistono edifici di serie senza specifici caratteri tipologici e architettonici. Tali edifici risultano o aggregati in schiere con una certa unità compositiva o isolati in elementi localizzati in particolari posizioni privilegiate o variamente raggruppati nella maglia minuta del restante tessuto edilizio urbano;
- **AREE CON ELEMENTI DI TRASFORMAZIONE:** sono le aree in cui insistono unità edilizie interessate da interventi o di recente trasformazione (edilizia recente) o di prossima trasformazione (aree soggette a progetti planovolumetrici);
- **AREE NON EDIFICABILI:** sono le aree libere o da rendere libere per le quali è vietata ogni forma di edificazione anche precaria.

Rapportando ogni tipo di unità spaziali al restante tessuto edilizio che forma i diversi ambiti sono state individuate le unità tipologico-funzionali.

Unità tipologico funzionali sono le unità di riferimento più adeguate per coordinare sotto l'aspetto architettonico, strutturale, funzionale, economico e sociale gli interventi edilizi.

Gli interventi prescritti, ammessi o vietati in ognuna di esse sono stati scelti tenendo conto sia dei caratteri intrinseci (tipologico-distributivi, statico-strutturali e d'uso potenziale) delle unità spaziali stesse, sia del rapporto tra esse e il restante tessuto edilizio che caratterizza i diversi ambiti d'intervento.

Le unità tipologico-funzionali sono raggruppate nei seguenti insiemi omogenei:

- AREE CON EMERGENZE EDILIZIE:

E.1 aree con complessi emergenti dal tessuto edilizio. Costituiscono la tipologia prevalente dell'area centrale compresa nell'ambito A.1;

E.2 aree con emergenze di impianto tipologico unitario. Costituiscono la tipologia prevalente del corridoio urbano compreso nell'ambito A.2;

E.3 aree con emergenze isolate di impianto tipologico autonomo. Costituiscono una tipologia rara, presente negli ambiti A.3, A.5.

- AREE CON EDIFICI SERIALI:

S.1 aree con elementi seriali di un insieme. Costituiscono una tipologia ricorrente lungo i due assi urbani che ricadono negli ambiti A.2 e A.3;

S.2 aree con elementi seriali di particolare carattere ubicazionale. Costituiscono una tipologia rara in tutto il Centro Storico;

S.3 aree con elementi seriali aggregati. Costituiscono la tipologia prevalente dell'edilizia minore compresa negli ambiti A.3, A.4 e A.5 e una tipologia rara negli altri ambiti.

- AREE CON ELEMENTI DI TRASFORMAZIONE:

R.1 aree con elementi di edilizia recente priva di particolare caratteristica ubicazione;

R.2 aree con elementi di edilizia recente di particolare caratteristica ubicazionale (che si trovano in posizione privilegiata rispetto al sistema funzionale urbano);

PV aree per le quali l'Amministrazione comunale può chiedere lo studio preventivo di un progetto planovolumetrico complessivo. Costituiscono aree presenti nelle zone più degradate comprese nell'ambito A.5.

- AREE NON EDIFICABILI:

VA aree destinate a verde pubblico. Ricadono prevalentemente nelle aree ad uso collettivo comprese negli ambiti A.1 e A.6;

P aree destinate a parcheggi. Ricadono lungo i percorsi destinati alla circolazione veicolare compresi prevalentemente negli ambiti A.2 e A.5;

V aree destinate a servizio di una o più unità edilizia. Ricadono in quasi tutti gli ambiti.

La delimitazione delle unità tipologico-funzionali è riportata nella tavola p.4.

Ogni unità tipologico-funzionale è costituita da una o più unità d'intervento che costituiscono le unità minime per le quali l'Amministrazione può rilasciare singole concessioni edilizie purché venga dimostrato che l'intervento non leda l'unitarietà architettonica, strutturale e funzionale dell'unità tipologico-funzionale stessa. La delimitazione delle unità d'intervento è riportata nella tav. p.5.

Unità preferenziali d'intervento sono le unità per le quali l'intervento presenta caratteri di particolare urgenza e opportunità e per le quali il Piano particolareggiato assume il valore di Piano di recupero.

Tali unità preferenziali verranno inserite, anche in modo graduale, nei Programmi pluriennali di attuazione.

Il Piano particolareggiato individua per ognuna di esse, oltre la normativa di Piano, anche i tipi di iniziative pubbliche più opportune che non rivestono però carattere prescrittivo.

La delimitazione delle unità preferenziali è riportata nella tavola p.5 e per alcune di tali unità vengono riportate nelle tavole p.6. 1...n delle specificazioni

progettuali di dettaglio.

TITOLO IV - NORMATIVA DI PIANO

Art.8 - L'elenco normativo unificato.

L'elenco normativo unificato raccoglie l'insieme delle operazioni ammissibili nel Centro Storico. L'insieme è articolato in tre parti relative, rispettivamente, alle caratteristiche tipologiche-distributive e igienico-sanitarie (1a, 1b), alle caratteristiche d'uso (2), e infine alle caratteristiche delle strutture portanti e non portanti (3a, 3b).

Tutti gli interventi sulle facciate prospicienti alle piazze e alle vie pubbliche più significative (Corso Mazzini, Via Gramsci e Via Don Minzoni) debbono essere sottoposti al parere consultivo della competente Soprintendenza.

1a - Caratteristiche tipologico-distributive:

- 1.1 E' prescritto il ripristino degli ambienti interni che presentano elementi tipici significativi (volte, decorazioni, ecc.).
- 1.2 E' prescritta l'eliminazione delle sovrastrutture e delle sovrastrutture che alterano i caratteri storico-architettonici dell'edificio.
- 1.3 E' consentita la variazione del sistema di accessibilità verticale ed orizzontale.
- 1.4 E' consentita la modifica dell'assetto distributivo interno con conseguente possibilità di ricomposizione della proprietà edilizia anche con l'aggregazione di più unità d'intervento che facciano parte della stessa unità tipologica-funzionale.
- 1.5 E' prescritto il mantenimento o ripristino dell'ubicazione dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi (androni, blocchi scale, portici ecc.).
- 1.6 E' prescritto il mantenimento o il ripristino dei moduli costruttivi originali.
- 1.7 E' prescritto il mantenimento dei setti portanti dove risultasse indispensabile una trasformazione funzionale.
- 1.8 E' consentita la modifica delle altezze nette interne dei piani se inferiori a m.2,40 o superiori a m.3,00, con il mantenimento dell'attuale quota di gronda.
- 1.9 E' consentita, ove espressamente indicato nella tavola p.4, la modifica delle altezze nette interne dei piani se inferiori a m.2,40 o superiori a m.3,00 con una traslazione dei solai, purché ciò non comporti una traslazione della quota del tetto fino ad un'altezza superiore a quella della più bassa unità edilizia contigua e comunque non superiore a cm.100.
- 1.10 E' prescritta la conservazione dell'impianto tipologico-architettonico.
- 1.11 E' prescritta la conservazione o il ripristino dei peculiari caratteri decorativi (lesene, cornicioni, marcapiani ecc.).
- 1.12 E' consentito il collocamento di impianti di risalita meccanica.

1b - Caratteristiche igienico-sanitarie:

- 1.13 Per i bagni e gabinetti è ammessa anche la sola illuminazione artificiale e ventilazione mediante canne di tiraggio forzato munite di adeguati apparecchi di aspirazione.
- 1.14 Qualora sia comprovata l'impossibilità di diversa soluzione funzionale e documentata la necessità di salvaguardare l'organismo architettonico originale, è ammessa, anche per i corridoi, l'illuminazione artificiale e la ventilazione mediante canne di tiraggio e apparecchi aspiratori con deroga ad ogni limitazione di lunghezza e superficie.
- 1.15 E' ammessa l'installazione di servizi di cucina con ventilazione forzata.
- 1.16 E' ammessa l'installazione di impianti tecnici quali impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc..
- 1.17 In tutti gli edifici in cui siano stati rilevati gradi di umidità anche di lieve entità, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici per arrestare la capillarità e la sua diffusione ai piani terra e ai piani superiori. Qualora non si siano raggiunte sufficienti condizioni di impermeabilizzazione, gli ambienti potranno essere adibiti a deposito o garages, nel rispetto delle prescrizioni di Piano relative alle destinazioni d'uso.
- 1.18 E' prescritta la demolizione senza ricostruzione dei corpi accessori, la cui eliminazione concorra all'opera di risanamento funzionale delle aree destinate a verde pubblico o a spazi liberi inedificabili.
- 1.19 E' ammessa, nelle aree a servizio di una o più unità edilizie, la costruzione di blocchi servizio (wc, bagno, vano cucina, impianti tecnici) - in sostituzione delle superfetazioni esistenti se queste fossero presenti - da inserire nel profilo degli immobili, dal lato prospiciente chiostrì o cortili interni, con superficie utile non superiore a mq.9 e se possibile accorpati ogni due unità edilizie contigue. Comunque nel profilo del fabbricato e non visibile dalla pubblica via è possibile realizzare un vano accessorio a servizio dell'abitazione. La copertura dell'elemento aggiunto dovrà essere a falde inclinate, se visibile dalla pubblica via, e dovrà costituire corpo unico con la falda dell'edificio preesistente. I nuovi elementi dovranno contribuire al ripristino dell'unitarietà composita degli spazi liberi interni.
- 1.20 Sono ammesse nuove forature per tutte le fronti, allo scopo di migliorare le condizioni igieniche e funzionali degli immobili, purché sia assicurato un carattere unitario con tutte le aperture contigue prospicienti le aree libere.
- 1.21 Nelle facciate, ove venga ritenuto necessario dall'ufficio comunale competente, è prescritta l'installazione di sistemi di allontanamento dei volatili del tipo meno invasivo ed impattante, per evitare condizioni di degrado igienico-ambientale, consigliando l'utilizzo di sistemi a nastro a bassa tensione.

2 - Caratteristiche d'uso:

(Destinazioni d'uso delle aree edificate)

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- 2.1 E' consentita oltre la destinazione d'uso residenziale anche la destinazione non residenziale.
- 2.2 E' prescritta la destinazione d'uso pubblico e di interesse pubblico esclusivamente non residenziale.
- 2.3 E' consentita anche la destinazione d'uso pubblico o di interesse pubblico nei casi indicati nella tav. p.5.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- 2.4 Artigianato compatibile con la residenza e commercio al minuto.
- 2.5 Amministrazione pubblica e privata, credito e assicurazioni.
- 2.6 Servizi, uffici, studi legali, tecnici, commerciali, artistici.
- 2.7 Pubblici esercizi.
- 2.8 Attrezzature civiche (sala riunioni, biblioteche, ecc.).
- 2.9 Attrezzature assistenziali sanitarie (ambulatori pubblici e privati, ecc.).
- 2.10 Associazioni politiche e sindacali.
- 2.11 Servizi ricreativi (circoli, associazioni culturali, ricreative ecc.).
- 2.12 Autorimesse private ad uso esclusivo dei residenti.
- 2.13 Magazzini di servizio ad attività commerciali ed artigianali localizzate nello stesso Centro Storico.
- 2.14 Sono esclusi depositi, magazzini di merci all'ingrosso, supermercati, grandi magazzini, industrie, laboratori per l'artigianato di produzione, macelli ed ogni altra attività che produca inquinamento atmosferico e/o acustico o introduca rifiuti inquinanti nelle fognature.

(Destinazioni d'uso nelle aree non edificabili)

- 2.15 Aree attrezzate a verde pubblico. In queste aree è prescritta la sistemazione a verde con la eliminazione di tutti gli elementi presenti che assumano carattere di superfetazioni o di corpi aggiunti e con la sistemazione igienico-funzionale dell'area.
- 2.16 Aree attrezzate a verde pubblico. In queste aree è prescritta la conservazione e messa a dimora di piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 20 mq. di superficie d'intervento, disposte in modo da creare degli spazi unitari o la predisposizione di elementi attrezzati per il gioco e la sosta.
- 2.17 Aree a servizio di una o più unità edilizie. In queste aree è prescritta la sistemazione a verde delle stesse da parte di tutti i proprietari delle unità prospicienti.
- 2.18 Aree libere. In queste aree è vietato qualsiasi tipo di costruzione, anche precaria, quali capannoni, depositi, garages ad eccezione di locali tecnici strettamente necessari alle unità prospicienti, purché interrati in modo da non sporgere oltre cm.100 da terra e che la loro copertura venga sistemata a giardino pensile, la suddivisione con muri di cinta o recinzione di altro tipo.
- 2.19 Aree pubbliche destinate a parcheggio. In queste aree ad uso pubblico è vietata l'edificazione di qualsiasi manufatto anche precario. Possono essere destinate alla sosta delle auto.
- 2.20 Aree pedonali o veicolari. Queste aree sono riservate al transito pedonale e/o veicolare secondo le prescrizioni della tav. p.5 (Sistema

dei percorsi e delle attrezzature).

3a - Caratteristiche delle strutture portanti:

(Demolizioni e ricostruzioni)

- 3.1 E' prescritta la demolizione senza ricostruzione dei corpi accessori dell'unità edilizia principale la cui eliminazione concorra all'opera di risanamento funzionale degli spazi liberi o delle aree destinate a verde pubblico o a verde privato.
- 3.2 E' consentita la demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione secondo le modalità seguenti:
- la densità fondiaria non deve essere superiore a quella esistente o comunque deve essere inferiore al rapporto di 5 mc./mq. previsto dall'art.7 del D.M. 2.4.1968
 - la superficie coperta non deve superare quella dell'edificio demolito;
 - l'altezza può essere la stessa dell'esistente o non superiore a quella del fabbricato più basso adiacente;
 - debbono essere prevalentemente utilizzati per gli esterni materiali, tipologie e finiture tradizionali.
- 3.3 E' consentita la ristrutturazione delle aree libere ed edificate (indicate col simbolo D nella tavola p.4) anche con la demolizione e ricostruzione delle unità edilizie secondo le modalità indicate nei progetti di massima piano-volumetrici allegati (tavole P6. 1....n).
- 3.4 E' consentita la ricostruzione filologica dei parti dell'edificio eventualmente crollate.
- 3.5 Sono prescritti interventi di restauro scientifico delle parti demolite.

(Fondazioni)

- 3.6 Prima di procedere alla riparazione delle strutture è prescritto l'accertamento dello stato di consistenza delle fondazioni in relazione alla natura del terreno e la realizzazione delle necessarie opere di consolidamento. Qualora i fabbricati manifestino segni di dissesto, palesemente dovuti a cedimenti differenziati di fondazioni, ovvero le murature siano danneggiate o scarsamente consistenti nelle zone di basamento del fabbricato, si provvederà a risarcire le lesioni e, ove possibile, ad iniettarle. Inoltre si potranno eseguire, al di sotto delle quote del piano dei marciapiedi, pareti sottili cementizie armate in modo da costituire strutture scatolari e di contenimento, eventualmente rinforzate da cavi.
- 3.7 Qualora gli ambienti al piani terra non presentino condizioni soddisfacenti di impermeabilizzazione, questi non potranno essere dichiarati abitabili e dovranno essere riservati ad altre destinazioni.

(Murature)

- 3.8 Sono consentite, per le murature che non presentino gravi sintomi di instabilità, quali strapiombi o estese lesioni, riprese delle stesse con murature di mattoni e malta cementizia.

- 3.9 Sono consentiti, per le murature che presentino sintomi di instabilità o lesioni, getti di conglomerato cementizio anche con eventuali inserimenti di elementi metallici o di cemento armato. Le murature potranno altresì essere affiancate sui due lati da due pareti costituite da reti metalliche e cemento, collegate tra loro da appositi ancoraggi passanti all'interno dei muri portanti.
- 3.10 Qualora le murature portanti siano prive di cordoli armati in corrispondenza dei solai e l'edificio presenti sintomi di instabilità, è prescritta la realizzazione di cordoli con intelaiatura orizzontale, costituiti da tiranti o cavi inseriti nel corpo della muratura stessa.
- 3.11 Qualora le murature non presentino consistenza e buona fattura i cordoli dovranno essere realizzati con iniezioni di pasta cementizia o miscele sintetiche.

(Solai)

- 3.12 Sono prescritti, per gli archi e le volte dei fabbricati siti negli orizzontamenti fuori terra, cinture, chiavi, tiranti posti convenientemente in tensione, atti ad assorbire integralmente le spinte alle loro imposte, a meno che le murature di sostegno abbiano spessori sufficienti da cogliere le spinte, senza che vengano generati sforzi di trazione nelle murature. Le eventuali lesioni degli archi e delle volte verranno risarcite mediante cuciture con grappe, iniezioni cementizie e con soluzioni di materie sintetiche o altro. Qualora il reticolo delle lesioni sia denso, le lesioni telescopiche o le murature si presentino inconsistenti, gli archi e le volte andranno demolite. Ove lo richiedano esigenze funzionali ed estetiche, ovvero il ripristino di condizioni di riequilibrio di insieme, gli archi e le volte potranno essere ricostruiti sempre con il criterio di realizzare sistemi spingenti chiusi in sé stessi. Qualora non sussistano dette esigenze, le strutture spingenti verranno sostituite con elementi funzionanti prevalentemente a flessione e taglio.
- 3.13 E' prescritto, qualora i solai in legno siano avallati o comunque deteriorati, la loro sostituzione o il loro accoppiamento con solaio dello stesso tipo.
- 3.14 E' consentito, qualora i solai in legno siano avallati o comunque deteriorati, la loro sostituzione o il loro accoppiamento con solai dello stesso tipo o, ove questo non sia possibile, la rafforzatura degli stessi mediante travi metalliche con cemento armato ottenuta incassandone le estremità nelle murature ed ancorandole efficacemente. Sopra le travi potrà essere gettata una soletta in cemento armato.

(Scale)

- 3.15 E' ammessa, per scale in muratura o a sbalzo, in condizioni molto precarie, la sostituzione delle stesse con scale in cemento armato. Quando necessità ambientali ed architettoniche richiedano la conservazione di scale a sbalzo o in muratura staticamente non sicure, potranno adottarsi, previo accurato studio, rinforzi con adeguate strutture metalliche e cementizie.

(Sbalzi)

- 3.16 Per le strutture aggettanti, quali balconi, cornicioni, scale che presentino lesioni anche di modeste entità, deve essere controllata l'efficienza statica. Sono da sostituire tutte le strutture portanti a sbalzo formate da materiali fragili lesionati a meno che la loro funzione statica non sia affidata ad altre strutture.

(Coperture)

- 3.17 E' prescritto il tipo generalizzato di copertura a falde inclinate con manto tradizionale, con preferibile utilizzazione di pezzi di recupero.
- 3.18 Non è consentita la costruzione di coperture piane, terrazze, attici, mansarde, ecc.
- 3.19 I tetti debbono essere resi conformi alla normativa vigente per le zone sismiche.
- 3.19.1 E' consentito ricavare un terrazzo, per ciascuna unità residenziale, attraverso un taglio parziale della falda di copertura, a condizione di ridurre al minimo la percezione visiva del taglio, dalle strade e dalle piazze. Il taglio della falda dovrà avvenire nella direzione parallela alla linea di gronda e non prima che lo stesso consenta la creazione di un parapetto interno di cm. 100 di altezza e, lateralmente, a non meno di cm. 100 dal margine esterno della copertura. La superficie complessiva del terrazzo non dovrà superare mq. 12 per ogni unità immobiliare. Non è consentita la realizzazione di terrazzi sulle coperture che alla data di approvazione della presente variante abbiano struttura in legno e siano costruite da più di cinquant'anni. Sono fatti salvi i manufatti esistenti.

3b - Caratteristiche delle strutture non portanti:

(Forature)

- 3.20 E' prescritta la conservazione o il ripristino delle aperture originarie a livello dei piani terra per gli accessi alle unità ad uso residenziale o extra-residenziale.
- 3.21 Quando i prospetti del fronte stradale siano privi di unitarietà compositiva e non sia possibile il ripristino delle aperture preesistenti in quanto non documentabile, sono consentiti interventi volti a riqualificare i fronti anche mediante nuove aperture (allineamenti orizzontali e verticali delle forature, ecc.).

(Pareti esterne)

- 3.22 Per le pareti esterne costituite da pietre e mattoni a faccia a vista, che non presentano situazioni di degrado tale da renderne impossibile la conservazione e il ripristino, è prescritta la ripulitura e una nuova stuccatura dei giunti con esclusione di qualsiasi tipo di intonaco.
- 3.23 Il trattamento esterno delle pareti (sia esso il ripristino o la conservazione della muratura a faccia a vista, sia esso la intonacatura e

la tinteggiatura degli edifici) deve essere riferito alla grana, colore, ecc., degli elementi preesistenti che caratterizzano la via o un tratto di questa, a cui l'unità edilizia è prospiciente. Tra gli intonaci è prescritto quello in calce o cemento, tinteggiato, con l'esclusione del frattazzo, degli intonaci di tipo terranova, plastico e simili. Sono possibili le strutture di cemento in vista solo in nuovi edifici. Non sono consentite tinteggiature parziali delle facciate. Non sono consentite architravi o travi marcapiano in cemento a vista od intonacate su pareti con paramento in mattoni a vista; non sono altresì consentiti cornicioni in cemento a vista od intonacato.

- 3.23.1 Per le tinteggiature dovranno essere utilizzate esclusivamente tinte a base di calce.
- 3.23.2 Prima di procedere alla tinteggiatura dovranno essere consolidate o ricostruite quelle parti di intonaco, cornici o lesene che risultino deteriorate, ferma restando la necessità di effettuare preventive "indagini stratigrafiche" sugli intonaci esistenti al fine di individuare la presenza di tinteggiature pregresse.
- 3.23.3 Qualora gli immobili presentassero particolari decorazioni e/o affreschi, oppure qualora le indagini storiche testimoniassero la presenza di tali elementi, le stesse dovranno essere ripristinate secondo le tecniche tradizionali.
- 3.23.4 Prima di dar luogo all'esecuzione delle tinteggiature, il richiedente, tramite una campionatura delle tinte assegnategli, dovrà consentire al Settore Urbanistica di verificare la corrispondenza delle tinte campionate con quelle autorizzate.
- 3.23.5 Lo schema di coloritura delle cornici attorno alle finestre, della zoccolatura a finitura e di quant'altro realizzabile per il decoro della facciata, dovrà essere concordato con il Settore Urbanistica, preventivamente all'inizio della tinteggiatura, con un bozzetto delle coloriture.
- 3.23.6 La zoccolatura, salvo diversa prescrizione specifica, dovrà essere eseguita in rilievo e non liscia, con tinta grigio antracite.
- 3.23.7 I davanzali, gli architravi e le soglie esistenti dovranno essere uniformati su tutta la facciata per quanto concerne il materiale utilizzato, e le lastre deteriorate dovranno essere sostituite oppure, in caso di conservazione delle esistenti, dovranno essere sottoposte ad accurata pulitura ed eventuale integrazione delle porzioni mancanti. Essi dovranno essere realizzati con materiali di tipo tradizionale, escludendo materiali non congruenti con il contesto storico (graniti, pietre e marmi estranei a quelli tradizionali).

(Infissi)

- 3.24 Sono ammesse, a chiusura delle luci, ai piani superiori, soltanto persiane apribili ed anta; nel caso di nuovi edifici o ricostruzioni saranno ammesse anche le persiane in legno apribili a pacchetto.
- 3.25 E' in ogni caso escluso l'uso di avvolgibili.
- 3.26 Sono ammessi infissi in legno (dello stesso tipo e colore per tutte le unità immobiliari che costituiscono le unità d'intervento) e in profilati di legno o lamiera.

- 3.27 Sono vietati infissi esterni in leghe di alluminio e simili.
- 3.28 Sono vietate al piano terreno le chiusure a serranda in lamiera zincata e verniciata del tipo chiuso; possono essere installate serrande ad avvolgibile od a cassonetto estensibile del tipo a maglia romboidale o rettangolare.
- 3.28.1 Gli infissi interni visibili dall'esterno (finestre) dovranno essere sostituiti qualora le condizioni attuali lo richiedano; in caso di mantenimento, dovranno essere tutti opportunamente tinteggiati con il medesimo colore e calati nel contesto degli edifici adiacenti.
- 3.28.2 I portoncini in legno, che possano essere mantenuti, dovranno essere tinteggiati nei colori assegnati.
- 3.28.3 Non sono ammessi portoncini in alluminio anodizzato, ma il solo materiale consentito sarà il legno e la tipologia utilizzata dovrà essere consona alla storicità dell'edificio.
- 3.28.4 Le grate, le inferriate, i cancelletti e gli altri elementi metallici, se aventi caratteristiche poco consone alla storicità dell'edificio, dovranno essere sostituiti. Gli elementi metallici dovranno preferibilmente essere costituiti da semplici barre lisce a sezione quadrata o rettangolare o tonda.
- 3.28.5 Per gli elementi metallici preesistenti si dovrà prevedere un trattamento preventivo alla tinteggiatura, da effettuare con il colore assegnato.

(Elementi in vista)

- 3.29 Salvo i pluviali e i tubi del gas è vietata ogni altra canalizzazione esterna sia verso la via che verso spazi interni o cortili.
- 3.30 E' prescritto, per gli elementi di finitura visibili all'esterno compresi i camini, il trattamento e la realizzazione con materiali tradizionali e consoni con l'ambiente, ad esclusione di quelli con colori vivaci e in materiali non confacenti (come l'esistente).
- 3.31 Sono vietati i balconi in aggetto su vie e piazze salvo quelli esistenti di cui non è prevista la demolizione e quelli d'epoca.
- 3.32 Può essere prescritta, da parte dell'Amministrazione, la messa in luce di elementi decorativi quali cornicioni di porte e finestre, lapidi, lesene e pilastri, decorazioni architettoniche conglobate nella facciata, ecc..
- 3.32.1 E' consigliabile la centralizzazione delle antenne televisive, ed è obbligatorio il loro posizionamento esclusivamente sulla copertura degli edifici, ad una distanza dal filo gronda, prospiciente la pubblica via, non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.
- 3.32.2 E' necessario che, laddove esistenti sulle facciate, tutti i cavi e le tubazioni di adduzioni vengano incassati sotto traccia, ove consentito.
- 3.32.3 E' necessario che gli scarichi fognari, eventualmente ancora presenti in facciata, siano rimossi ed incassati nella parete muraria, fatto salvo il caso in cui tale intervento possa tecnicamente pregiudicare la staticità dell'edificio; in ogni caso le tubazioni che non potessero essere incassate dovranno essere razionalizzate adeguatamente, posizionandole a minor disturbo, e dovranno essere successivamente tinteggiate con il medesimo colore assegnato per i "fondi".
- 3.32.4 Le chiavi strutturali eventualmente presenti in facciata (tiranti)

dovranno essere evidenziate con tinta contrastante (con il colore assegnato per i metalli).

- 3.32.5 Le scale esterne dovranno essere realizzate o ripristinate con tipologie consone alla storicità dell'edificio.
- 3.32.6 Le nicchie per il ricovero dei contatori dovranno essere realizzate con la finitura esterna dello stesso tipo di quella del prospetto in cui sono inserite, prevedendo sportelli del tipo "a riempimento". Dovranno essere tuttavia evitati interventi che possano indebolire la muratura portante.
- 3.32.7 E' necessario sostituire tutte le grondaie ed i pluviali esistenti che attualmente risultano in pessime condizioni manutentive.
- 3.32.8 Per i pluviali dovrà essere utilizzato il rame; in particolare, nella sostituzione dei pluviali, occorre curare opportunamente la razionalizzazione dei percorsi, evitando di renderli troppo articolati.
- 3.32.9 E' opportuno che venga sdoppiata la rete delle acque bianche da quella delle acque nere.
- 3.32.10 Tutti gli impianti in disuso dovranno essere rimossi dalle facciate; la rimozione riguarda anche canne fumarie e quant'altro risulta ormai non più utilizzato.
- 3.32.11 Occorre eliminare tutti i materiali esistenti non compatibili con la natura del "Centro Storico", quali onduline e similari. In particolare le tettoie, anche se condonate o autorizzate in passato, dovranno essere rimosse e sostituite con materiali consentiti.

(Vetrine ed insegne con informazioni di interesse pubblico)

Riguardano le indicazioni di luoghi pubblici, monumenti, uffici di interesse pubblico, attrezzature di interesse turistico, ecc..

- 3.33 Per tali informazioni è possibile l'installazione di insegne anche lontano dal luogo del manufatto oggetto di informazione, purché tali insegne abbiano carattere informativo e non pubblicitario.
- 3.34 Debbono essere usati materiali, colori e formati convenzionali, in conformità ad un progetto dell'ufficio tecnico comunale.

(Vetrine ed insegne con informazioni commerciali)

- 3.35 E' ammessa unicamente l'installazione delle insegne in aderenza al locale o al manufatto ove si svolge l'attività.
- 3.36 Sono vietate insegne a "bandiera" di qualunque tipo e dimensione.
- 3.37 Le insegne da installare sulle facciate vanno inserite nell'interno dell'apertura originaria (sovrapposta); quando ciò non sia possibile si possono installare sulla facciata purché rispettino le prescrizioni riportate nella tav.8 (Arredo urbano). Fanno eccezione le insegne o le scritte che rispettino fedelmente le forme, le dimensioni ed i colori inderogabili di logotipi o marchi registrati e depositati di aziende e società commerciali o simili.
- 3.38 Le vetrine vanno inserite all'interno dell'apertura originaria evitando emergenze dal filo della facciata; eventuali variazioni dell'apertura dovranno essere compatibili con la superficie del fronte stradale e con le aperture preesistenti e rispettare il rapporto dei pieni e dei vuoti

dell'intero fronte interessato.

3.39 Nel caso di edifici di recente costruzione con impianto tipologico non tradizionale, sono consentite insegne e/o vetrine in aderenza alla facciata su presentazione di un'unica proposta per l'intero fronte dell'edificio.

(Arredo urbano)

3.40 E' prescritta l'abolizione di tutti i materiali sintetici impiegati per parapetti di balconi, quadri decorativi, pensiline, ecc..

3.41 E' consentita l'installazione, quando ciò non alteri l'equilibrio architettonico e l'unitarietà compositiva dei prospetti nelle pubbliche vie o piazze o da esse visibili, di tende parasole e bacheche al piano terra degli edifici, delle dimensioni, materiali e colori a discrezione della Commissione edilizia, nonché la realizzazione di scale di sicurezza esterne ove sia comprovata la assoluta necessità per l'agibilità di locali pubblici.

3.42 E' prescritta l'adozione di un progetto particolareggiato di iniziativa comunale per l'intero fronte delle mura e per i torrioni.

3.43 Per la pavimentazione stradale sono prescritti i materiali già in uso nel rione e, ove indicato nella tav. p.5 (Sistema dei percorsi e delle attrezzature), è prescritta la conservazione integrale delle sovrastrutture stradali con eventuale utilizzo dei pezzi di recupero per le necessarie sistemazioni.

3.44 Sono vietati l'asfalto e i manti bituminosi.

3.45 E' prescritta l'illuminazione con sorgenti a bracci sospesi con esclusione dei pali portanti.

(Ordinaria manutenzione)

I proprietari dei complessi emergenti del tessuto edilizio (E.1) o delle emergenze con impianto tipologico unitario costituenti un insieme (E.2) o delle emergenze isolate con impianto tipologico autonomo (E.3) hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi, di salvaguardare il decoro e di non alterarne lo stato fisico. In caso di inadempienza di tale obbligo il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere necessarie; qualora egli non vi provveda nei termini stabiliti, il Comune potrà procedere all'espropriazione dei beni in base al disposto dell'ultimo comma dell'art.838 del Codice Civile.

Qualora si verifichi 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 e all'Amministrazione Comunale e provvedere ai lavori necessari per evitare l'aggravamento del danno. In caso di crollo o di demolizione non autorizzata, o comunque non prevista dal progetto di intervento autorizzato, di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è prescritto il ripristino dello stato originario: la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e le stesse tecnologie.

Interventi di ordinaria manutenzione

Si rimanda al Regolamento Edilizio Comunale.

Art.9 - Prescrizioni d'intervento per unità tipologico-funzionali.

9.1 - Indicazioni generali:

Le seguenti indicazioni hanno valore solo esplicativo delle prescrizioni normative previste per ogni unità tipologico-funzionale, al paragrafo 9.2.

E.1 Nei complessi emergenti del tessuto edilizio, che ricadono nell'ambito A.1, gli interventi prescritti tengono conto del carattere monumentale degli edifici, delle loro caratteristiche funzionali e della loro ubicazione urbana che li rende particolarmente adeguati come sedi per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico alla scala dell'intero Centro urbano.

Sono pertanto ammessi:

- interventi tipologico-distributivi che possano favorire la fruizione pubblica degli edifici;
- interventi statico-strutturali di restauro e conservazione, tali da minimizzare le interferenze con le originarie tipologie e strutture edilizie;
- destinazione d'uso pubblica o d'interesse pubblico appropriata alle caratteristiche ambientali e funzionali dei diversi contenitori urbani.

E.2 Nelle emergenze di impianto tipologico autonomo unitario costituenti un insieme (spina del corso) che ricadono nell'ambito A.1, gli interventi prescritti si basano sul rispetto della unitarietà compositiva dell'insieme di cui le emergenze fanno parte e del rapporto esistente tra destinazioni d'uso prevalentemente residenziali ai piani superiori e destinazioni ad attività economiche e di servizio a quelli inferiori.

Pertanto vengono ammessi:

- interventi tipologico-distributivi di salvaguardia sia dei caratteri architettonici presenti nei singoli edifici che, in particolare, delle caratteristiche unitarie dell'insieme dei palazzi nobiliari che nel loro complesso formano il corso urbano;
- destinazioni d'uso che evidenziano, nei limiti indicati dal Piano, la utilizzazione mista residenziale-commerciale e di servizio dell'asse storico;
- interventi fisici che mantengano o ripristinino gli originali segni strutturali e non strutturali che testimoniano il carattere storico del principale corridoio urbano.

E.3 Nelle emergenze isolate di impianto tipologico autonomo gli interventi tenderanno a stabilire un rapporto equilibrato tra l'edificio emergente e il tessuto minore circostante.

Sono ammessi:

- interventi tipologico-distributivi che facilitino la funzione di servizio

- a livello di ambito che può essere proficuamente svolta dall'emergenza, specie a livello dei piani terra;
- destinazioni d'uso commerciali o di servizio specie ai piani terra;
 - interventi di risanamento conservativo che salvaguardino i rapporti volumetrici e architettonici tra l'edificio emergente e il tessuto connettivo circostante.

S.1 Negli edifici seriali che costituiscono la schiera atipica del Centro Storico che ricade nell'ambito A.3 o che fanno parte, pur senza costituire delle emergenze, dell'insieme del corso compreso nell'ambito A.2, gli interventi dovranno salvaguardare la tipologia urbanistica dell'impianto preesistente e favorire la fruizione pubblica delle aree libere circostanti.

Sono ammessi:

- interventi tipologico-distributivi che salvaguardino la tipologia edilizia prevalentemente residenziale del tessuto urbano nel rispetto dei valori unitari dell'insieme;
- destinazioni d'uso prevalentemente residenziali nell'ambito A.3 e miste nell'ambito A.2;
- interventi fisici di risanamento conservativo che mantengano inalterato in particolare il ritmo dei setti murari esistenti.

S.2 Negli edifici seriali con particolari caratteri ubicazionali gli interventi sono commisurati alla destinazione d'uso pubblica o di interesse pubblico prevista in essi.

Sono pertanto ammessi:

- interventi tipologici anche di trasformazione che rendano gli edifici atti ad accogliere funzioni di servizio;
- destinazioni d'uso pubblico a livello d'ambito in grado di accentuare la fruizione collettiva delle aree pubbliche circostanti;
- interventi fisici anche di ristrutturazione edilizia.

S.3 Negli edifici seriali che costituiscono il restante tessuto connettivo urbano gli interventi tenderanno a migliorare, ove necessario, le condizioni abitative degli stessi rendendo possibile, pur nel rispetto delle caratteristiche tipologico-urbanistiche del tessuto edilizio, anche interventi di ristrutturazione.

Sono pertanto ammessi:

- interventi tipologico-distributivi in grado di assicurare una razionale funzionalità degli ambienti e una adeguata dotazione di impianti igienico-sanitari;
- destinazioni d'uso prevalentemente residenziali;
- interventi fisici di ristrutturazione degli ambienti con condizioni abitative insoddisfacenti anche con eventuali incrementi della linea di gronda ove specificatamente indicato nelle tavole di progetto p.4.

R.1 Nelle aree con elementi di edilizia recente senza particolari caratteri ubicazionali gli interventi tipologico-distributivi e statico-strutturali, compresi anche i cambiamenti di destinazione d'uso, sono ammessi solo nella misura in cui vengono ad adeguarsi alle indicazioni specifiche

di Piano e comunque senza incremento di volume.

R.2 Nelle aree con elementi di edilizia recente localizzate in zone di particolare interesse ubicazionale è previsto l'insediamento di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico; e ciò in quanto dette aree risultano adeguate, per la loro posizione urbana, a svolgere particolari funzioni collettive.

PV Nelle aree di futura trasformazione, soggette a progetti planovolumetrici, che costituiscono le aree minime in cui possono attuarsi le operazioni di recupero, sono prescritti, specificatamente, nelle tavole p.6 1....n gli interventi previsti e le destinazioni d'uso ammesse.

D Nelle aree di demolizione sono prescritti solo interventi di demolizione senza alterazioni dell'andamento planovolumetrico del terreno; nelle aree rese in tal modo libere dalle superfetazioni o corpi annessi, sono ammesse solo le destinazioni d'uso previste nella cartografia di progetto.

VA Nelle aree non edificabili che ricadono negli ambiti destinati a prevalente fruizione pubblica A.1 e A.6, è prescritta la sistemazione del terreno a verde attrezzato.

P Nelle aree non edificabili localizzate lungo gli assi longitudinali di scorrimento veicolare, che ricadono negli ambiti A.3 e A.2, è ammessa la sistemazione del terreno a parcheggio pubblico.

V Nelle aree non edificabili in cui non risulta giustificata una destinazione d'uso pubblica è prescritta la sistemazione del terreno a verde privato a servizio di una o più unità edilizie.
Tali aree possono essere utilizzate, nei limiti previsti nella tav. p.5 e nei modi indicati dalle norme tecniche, per l'insediamento o l'ampliamento dei corpi igienico-sanitari di servizio.

9.2 - Indicazioni particolareggiate delle prescrizioni d'intervento per unità tipologico-funzionali

[**TIPOLOGIA E.1** \(vedi allegato\)](#)

[**TIPOLOGIA E.2** \(vedi allegato\)](#)

[**TIPOLOGIA E.3** \(vedi allegato\)](#)

[**TIPOLOGIA S.1** \(vedi allegato\)](#)

[**TIPOLOGIA S.2** \(vedi allegato\)](#)

[**TIPOLOGIA S.3** \(vedi allegato\)](#)

TIPOLOGIA R.1 (vedi allegato)

TIPOLOGIA R.2 (vedi allegato)

V - Aree verdi a servizio di una o più unità edilizia (vedi allegato)

VA - Aree verdi attrezzate a verde pubblico (vedi allegato)

P - Aree destinate a parcheggio pubblico (vedi allegato)

PV - Aree soggette a planovolumetrico (vedi allegato)

D - Aree soggette a demolizione (vedi allegato)

3^varPPCS_N_T_A_approv_

-