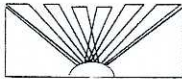


COMUNE DI NARO
 PROVINCIA DI AGRIGENTO

Prescrizioni Esecutive
 Centro Storico

SER.PRO.TEC.s.r.l.



Via Atenea 123 - 92100 Agrigento
 Tel.0922-596955 Fax.0922-22787
 E-Mail : ser.pro.tec@virgilio.it
 Dir. Gen.:dr.ing.Vincenzo Rizzo
 Sistema Qualità Certificato
 Norma UNI EN ISO 9001

Certificato DNV no .CERT-04132-99-AQ-CIA-SINCERT

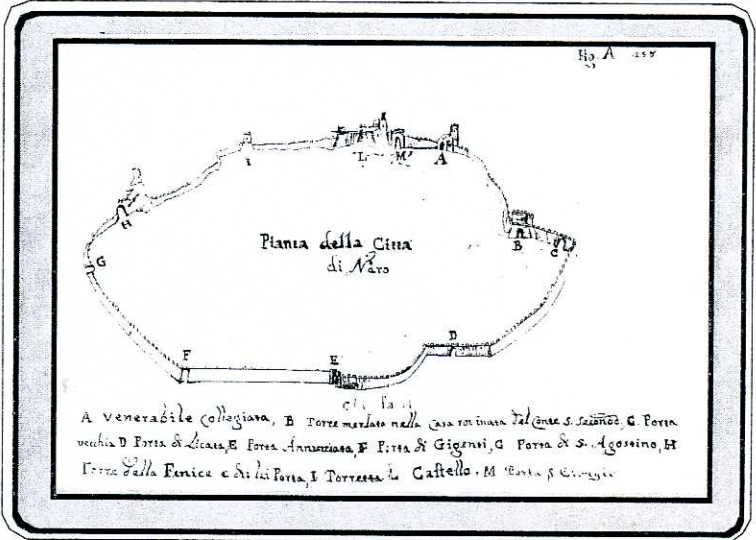
Consulenti:

Geologia :

dr. Geol. Domenico Craprarò
 dr. Geol. Calogero La Rocca

Collaboratori

dott. ing. Giuseppe Rizzo
 dott. arch. Francesco Fantauzzo
 geom. Salvatore Sorce
 geom. Calogero Montana Lampo



5. Elaborati Normativi

ELABORATO

NORME DI ATTUAZIONE

5.1

U004- vers. 1.2

L'Amministrazione

ORDINE DEGLI INGEGNERI
 DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO
Dott. Ing. VINCENZO RIZZO
 Iscritto al N. 155 dell'Albo

Il Progettista

(Dott. Ing. Vincenzo Rizzo)

APPROVATO

Agrigento, li. **26 MAR. 2004**

INDICE GENERALE

I	NORME GENERALI.....	2
Art.1	Ambito d'applicazione delle norme d'attuazione	2
Art.2	Rapporto con il PRG, obiettivi ed articolazione delle Prescrizioni Esecutive	2
Art.3	Elaborati costituenti il Piano	3
Art.4	Redazione dei progetti esecutivi.....	4
Art.5	Progettazione con concorsi di architettura.....	7
II	DISCIPLINA DEGLI SPAZI EDIFICATI.....	7
Art.6	Implicazioni normative della classificazione dei tipi edilizi.....	7
Art.7	Definizione degli interventi negli edifici e norme generali.....	10
Art.8	Manutenzione ordinaria degli edifici comuni.....	11
Art.9	Manutenzione ordinaria degli edifici specialistici.....	12
Art.10	Manutenzione straordinaria degli edifici comuni.....	12
Art.11	Manutenzione straordinaria degli edifici specialistici.....	14
Art.12	Restauro delle emergenze monumentali	15
Art.13	Risanamento conservativo.....	16
Art.14	Ristrutturazione edilizia a carattere conservativo.....	17
Art.15	Ristrutturazione edilizia a carattere intensivo.....	18
Art.16	Sostituzione e ripristino edilizio.....	19
Art.17	Ristrutturazione del tessuto urbanistico	19
Art.18	Riconfigurazione delle facciate e recupero ambientale.....	20
Art.19	Recupero dell'immagine del C. S. con eliminazione delle più gravi incongruenze ambientali.....	20
Art.20	Riconfigurazione attuata con ricostruzione del tessuto urbanistico.....	21
Art.21	Rifacimento di facciate ad accentuata incongruenza ambientale.....	21
Art.22	Interventi statici	22
Art.23	Indicazioni progettuali per la definizione formale delle superfici esterne.....	22
Art.24	Impianti tecnologici.....	24
Art.25	Destinazione d'uso degli edifici.....	24
III	DISCIPLINA DELLE AREE LIBERE	26
Art.26	Definizione e norme sulle aree libere.....	26
Art.27	Destinazione d'uso delle aree libere.....	27
IV	MODALITA' GIURIDICO-AMMINISTRATIVO	27
Art.28	Modalità giuridiche di attuazione del Piano	27
Art.29	Attuazione delle attrezzature	27
Art.30	Attuazione del Piano di Recupero (P.d.R.).....	28
Art.31	Demolizioni senza ricostruzione	28
Art.32	Attuazione dell'edilizia ordinaria	29
Art.33	Attività Commerciali, Ricettive e Artigianali in Centro Storico.....	29
Art.34	Operatori e fruitori.....	30
Art.35	Azione promozionale del Comune.....	30
Art.36	Linee programmatiche per l'attuazione generale	30
V	NORME TRANSITORIE.....	32
Art.37	Interventi urgenti negli edifici.....	32
Art.38	Misure di salvaguardia.....	32

I NORME GENERALI**Art.1 Ambito d'applicazione delle norme d'attuazione****Art. 1**

Le presenti Norme d'Attuazione (N.A.) si riferiscono alle Prescrizioni Esecutive di PRG per il Centro Storico di Naro, redatto ai sensi delle leggi regionali speciali 70/75 e 34/85, con riferimento alle leggi generali Nazionale 457/78 e Regionale 71/78 ed alle altre leggi vigenti sull'argomento. Le presenti N.A. tengono conto anche delle istanze di carattere più generale del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato dal Consiglio dei Ministri il 24 maggio 2001 ed in particolare, in materia di interventi statici, fanno riferimento alle Norme Tecniche di cui alla parte II^a del Testo Unico stesso.

Il perimetro ove si applicano le presenti Prescrizioni Esecutive s'identifica con la zona A individuata dal nuovo P.R.G., in itinere. In particolare questa è costituita dalla totalità della zona A e dall'isolato di "San Calogero" (situato nell'area più a sud dell'abitato).

Art.2 Rapporto con il PRG, obiettivi ed articolazione delle Prescrizioni Esecutive**Art. 2**

Le presenti Prescrizioni Esecutive (Piano) del Centro Storico sono state redatte in esecuzione all'art.5, delle norme d'attuazione del P.R.G., che recita testualmente: "Il PRG/2002, ai sensi della legge Regionale 27/12/78 n° 71 e della legge 5 agosto 1978 n° 457, si attua mediante: (a) prescrizioni esecutive concernenti i fabbisogni residenziali pubblici privati, turistici, produttivi, e dei servizi connessi, che costituiscono a tutti gli effetti piani particolareggiati di attuazione L.R. 15/91; (b) Piani particolareggiati di cui allo art. 9 della L.R. n° 71/78; (d) Piani di recupero di iniziativa dei privati di cui all'art. 30 della legge 457/78".

Secondo le indicazioni dell'art. 2 e 3 della L.R. 70/76, gli obiettivi che le Prescrizioni Esecutive intendono raggiungere sono:

- a. la conservazione, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio storico, monumentale ed ambientale;
- b. il recupero edilizio ai fini sociali ed economici anche applicando la legislazione nazionale e regionale in materia, nonché le leggi 17/8/1942 n.1150, 18/4/1962 n.167 e loro successive modifiche ed integrazioni;
- c. la permanenza degli attuali abitanti;
- d. la salvaguardia, il risanamento, la bonifica e la ristrutturazione del Centro storico, considerato come un inscindibile insieme monumentale;
- e. il recupero sociale, culturale e funzionale del centro storico al fine di assicurarne, nel rispetto dei legittimi interessi degli abitanti, la rivitalizzazione economica.

Esso è articolato come di seguito specificato:

- a. attrezzature;
- b. tessuto residenziale soggetto alla disciplina del Piano di Recupero ai sensi della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni;

tessuto residenziale sottoposto alle disposizioni ordinarie (senza interventi finanziari pubblici).

Art.3 Elaborati costituenti il Piano**1. RELAZIONI E DOCUMENTAZIONE**

- 1.1. Relazione illustrativa dello stato di fatto e dei criteri progettuali
- 1.2. Stralcio del P.d.f. e P.R.G.
- 1.3. Previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano

2. ANALISI DELLO STATO DI FATTO**2.1. Planimetrie Generali del Centro Storico:**

- 2.1.1. Perimetro e localizzazione degli isolati: R = 1:750
- 2.1.2. Perimetrazione delle unità edilizie e coordinate di riferimento: R = 1:750
- 2.1.3. Strutture edilizie a PT: elaborato di sintesi R = 1:750
- 2.1.4. Strutture edilizie a PT: settore Nord Ovest: R 1:200
- 2.1.5. Strutture edilizie a PT: settore Nord centrale: R 1:200
- 2.1.6. Strutture edilizie a PT: settore Nord Est: R 1:200
- 2.1.7. Strutture edilizie a PT: settore Sud Ovest: R 1:200
- 2.1.8. Strutture edilizie a PT: settore Sud Est: R 1:200
- 2.1.9. Strutture edilizie a PT: zona San Calogero: R 1:200

2.2. Documentazione fotografica:

- 2.2.1. Documentazione cartacea con indice e referenze
- 2.2.2. Documentazione informatica (CD rom)

2.3. Planimetrie di analisi

- 2.3.1. Valori architettonici ed ambientali: R = 1:750
- 2.3.2. Consistenza volumetrica per n.ro dei piani ed altezza equivalente: R = 1:750
- 2.3.3. Sopraelevazioni non integrate con il contesto: R = 1: 750
- 2.3.4. Condizioni igieniche delle unità edilizie: R = 1:750
- 2.3.5. Condizioni statiche delle unità edilizie: R = 1:750
- 2.3.6. Destinazione d'uso delle unità edilizie a P.t. e Superiori ed attrezzature pubbliche: R. 1:750
- 2.3.7. Proprietà, livello di utilizzazione residenziale delle unità edilizie e titolo di occupazione: R.1:750
- 2.3.8. Analisi tipologica del patrimonio edilizio e del tessuto urbano: R = 1:750
- 2.3.9. Spazi liberi, consistenza e condizioni della sede viaria: R = 1:750
- 2.3.10. Zone di unità morfologica: R = 1:750
- 2.3.11. Aree di verde pubblico e privato: R = 1:750

3. INDICAZIONI PROGETTUALI**3.1. Tabelle riepilogative dell'analisi e prescrizioni progettuali: R = 1: 500**

- 3.1.1. Volume I: Isolati dal n° 001 al n° 025
- 3.1.2. Volume II: Isolati dal n° 026 al n° 050
- 3.1.3. Volume III: Isolati dal n° 051 al n° 075
- 3.1.4. Volume IV: Isolati dal n° 076 al n° 100
- 3.1.5. Volume V: Isolati dal n° 101 al n° 122

3.2. Planimetria con indicazione degli interventi e delle nuove destinazioni d'uso: R = 1: 750

3.3. Planimetria con indicazione degli interventi e delle nuove destinazioni d'uso: R = 1: 500

- 3.3.1. Settore Nord
- 3.3.2. Settore Sud
- 3.3.3. Zona di San Calogero

3.4. Planimetria con indicazione degli interventi nelle sedi viarie: R = 1: 750

3.5. Progetto tipo esemplificativo: R.1:200

4. ELABORATI ESPROPRIATIVI

- 4.1. Relazione ed Elenco delle ditte da espropriare
- 4.2. Piano particellare d'esproprio

5. Elaborati Normativi

- 5.1 Norme di attuazione

Art.4 Redazione dei progetti esecutivi**Art. 4**

I progetti relativi agli interventi pubblici e privati, dovranno attenersi alle prescrizioni derivanti dalle presenti norme e dagli elaborati di Piano di cui all'art.3.

Tutte le tavole grafiche e gli elaborati dattiloscritti dovranno essere redatte in formato unificato A0, A1, A3, A4.

I progetti saranno così composti:

a. Localizzazione dell'intervento costituita da estratto dall'elaborato n°2.1.2 (Perimetrazione delle unità edilizie e coordinate di riferimento: R = 1:750) e da estratto di mappa e certificato catastale autentici con evidenziazione delle unità edilizie interessate al progetto;

b. Documentazione fotografica a colori illustrativa dei prospetti sulle vie, sulle piazze pubbliche e sui cortili, estesa agli spazi ed anche alle emergenze ed alle particolarità architettoniche circostanti, da utilizzare come riferimento progettuale; la predetta documentazione riguarderà anche gli interni.

c. Rilievo quotato planimetricamente ed altimetricamente in scala 1:50 costituito da:

- piante, con indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali, di tutti i livelli, compresa la copertura;

- almeno due sezioni perpendicolari più rappresentative;

- prospetti anche sui cortili.

La quotatura dovrà riguardare anche le diagonali dei singoli ambienti interni, lo spessore delle murature e le distanze dai fabbricati adiacenti.

I disegni conterranno annotazioni riguardanti i seguenti aspetti:

- materiali strutturali;

- dissesti ed anomalie statiche in generale;

- finiture esterne, compresi i colori e le alterazioni, con particolare riguardo a quelle relative ai prospetti;

- grado di isolamento dall'umidità;

- impianti tecnologici; con particolare riguardo a quelli igienico-sanitari.

Il rilievo sarà completato dalla rappresentazione, in adeguata scala, dei particolari architettonici, con speciale riguardo alle facciate.

La documentazione fotografica ed il rilievo saranno redatti con accuratezza, ed in particolare dovranno essere condotti con le tecniche del "rilievo dei monumenti" per gli edifici del gruppo I° di cui all'art.6.

Ove gli elaborati di cui alla presente lettera e della lettera (e) superassero la capienza del formato A0, saranno redatte tavole multiple in ognuna delle quali sarà riportato lo schema della rappresentazione in scala ridotta, con l'evidenziamento della parte relativa alla tavola in esame.

d. Comparazione tipologica costituita da:

I. Piante degli isolati in scala 1/500, relative a tutti i livelli interessati al progetto e prospetti, pur essi in scala 1/500, riferiti e rappresentati analogamente alla corrispondente scheda di cui all'elaborato n° 3.1.n. (Tabelle riepilogative dell'analisi e prescrizioni progettuali: R = 1: 500), con

dettaglio particolareggiato relativo all'unità o alle unità oggetto dell'intervento progettuale e con modalità schematiche per la restante parte dell'isolato; i predetti elaborati saranno approfonditi rispetto alla rappresentazione delle schede stante che in sede di progetto il manufatto va considerato nei vari piani.

Art. 4

II. Riproduzione della scheda di cui all'elaborato n° 3.1.n dell'isolato interessato.

Il progettista, confrontando i precedenti elaborati di cui ai punti (I) e (II), riconoscerà la conformità della classificazione tipologica indicata nella scheda stessa. In caso contrario, indicherà la nuova classificazione tipologica secondo i principi di cui all'art.6 delle presenti norme e su queste baserà la proposta progettuale. In conseguenza delle variazioni tipologiche si potrà avere una nuova perimetrazione delle unità abitative che, fermo restando la delimitazione sui prospetti come dalle schede dell'elaborato n°3.1.n., deriverà dalla più approfondita conoscenza della struttura muraria e/o dell'assetto fondiario.

La variazione tipologica, l'eventuale variazione del perimetro delle unità edilizie e le relative indicazioni progettuali dovranno essere riconosciute valide dall' U.T.C. o, ove istituita, dalla Commissione Edilizia con verbalizzazione espressamente annotata.

e. Rappresentazione dell'intervento con disegni quotati planimetricamente ed altimetricamente in scala 1:50, costituita dalle piante di tutti i livelli con indicazioni delle destinazioni d'uso dei singoli locali a tutti i livelli, della pianta della copertura, da almeno due sezioni perpendicolari più rappresentative e dai prospetti anche sui cortili. La quotatura delle distanze dai fabbricati adiacenti, e quella altimetrica, dovranno riportare una doppia annotazione, la prima, entro parentesi tonda coincidente con le corrispondenti misure del rilievo di cui alla lettera (c) e la seconda, entro parentesi quadra riferita alla soluzione progettuale.

I disegni conterranno annotazioni didascaliche per i seguenti aspetti:

- materiali strutturali e loro rapporti con le preesistenze;
- le soluzioni adottate per risolvere i problemi connessi ai dissesti ed alle anomalie statiche dello stato attuale;
- le soluzioni adottate per l'eliminazione delle alterazioni osservate in sede di rilievo e per le finiture esterne, ivi compresi i colori in relazione alle preesistenze ed all'ambiente;
- i provvedimenti per i miglioramenti dell'isolamento dell'umidità ed in genere di tutti gli altri isolamenti;
- le soluzioni adottate per gli adeguamenti degli impianti tecnologici con particolare riferimento a quelli igienico-sanitari;
- l'indicazione del numero dei posti letto e/o del personale stabilmente impiegato ai fini dell'applicazione dell'art.25.

La rappresentazione dell'intervento sarà corredata da particolari costruttivi, se del caso assonometrici, atti ad illustrare tutte le parti non immediatamente leggibili con i precedenti disegni; tra i particolari costruttivi speciale attenzione dovrà porsi nel disegno in scala adeguata degli infissi esterni, nella definizione dei materiali di finitura dei prospetti e quanto altro atto a dimostrare il rispetto delle norme di cui al successivo art.23; la rappresentazione sarà altresì corredata dallo studio specifico, a carattere manutentivo, restaurativo o anche d'altra natura, per la valorizzazione dei particolari architettonici, ove gli stessi siano presenti nell'unità edilizia per la quale è stato studiato l'intervento.

f. Rappresentazione d'insieme dell'intervento con disegni scala 1:200, costituita da:

- almeno due sezioni verticali significative, quotate ortogonali e riferite alle pavimentazioni stradali esistenti, estese schematicamente all'esterno per almeno mt 15,00 sui due lati ed in ogni caso sino a rappresentare il taglio dei più vicini edifici, con l'indicazione dell'andamento dei piani di calpestio dell'immobile interessato prima e dopo la prevista sistemazione; il numero delle sezioni deve essere tale da rappresentare compiutamente i rapporti dell'edificio con l'intorno;

Art. 4

- tutti i prospetti esterni dell'intero isolato estesi a quelli prossimi sui due lati, disegnati schematicamente e con apposite didascalie indicanti i materiali per pareti, zoccoli, cornici, ringhiere, discendenti, ecc. ed i relativi colori;

g. Impianti tecnologici, con disegni a scala non inferiore a 1:100 costituiti da:

- piante della sistemazione dei serbatoi d'accumulo idrico, con dimensionamento prescritto nell'art.24 e schema di distribuzione idrica interna ed allacciamento alla rete pubblica;

- piante con schema di distribuzione interno dello smaltimento delle acque nere ed allacciamento alla fognatura pubblica;

- piante della sistemazione della caldaia o della pompa di calore con schema di distribuzione interna dell'impianto di riscaldamento e/o climatizzazione ed allacciamento alle reti pubbliche;

- rappresentazione della posizione d'eventuale antenna parabolica, dei pannelli solari o delle celle fotovoltaiche e simili illustrante il rapporto visuale dagli spazi pubblici;

- planimetria 1:500 degli allacciamenti ai pubblici servizi con indicazione delle installazioni su suolo pubblico.

h. Accertamento delle peculiarità artistico-architettoniche: dovrà far parte integrante del progetto, per tutti gli interventi sulle unità dei gruppi I° e II° di cui all'art.6, la verbalizzazione, da eseguirsi in presenza di un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale, che illustri con documentazione descrittiva e fotografica (ove necessaria in aggiunta a quella richiesta alla lettera (b), tutti gli elementi, sia interni sia esterni, da ritenersi emergenti, per le peculiarità artistico-architettoniche, oltre le alterazioni più evidenti da rimuoversi ai sensi dei successivi articoli. Il sopralluogo dovrà essere effettuato preliminarmente, al completamento dell'istruttoria del progetto; nel corso del sopralluogo il funzionario dell'UTC incaricato potrà prescrivere saggi preliminari utili ad individuare eventuali preesistenze archeologiche o storico-artistiche, in atto non evidenti nel manufatto oggetto del sopralluogo. La prescrizione di tali saggi potrà essere ripetuta anche nel corso dei lavori qualora il Comune ne ravvisi la necessità. Nel caso d'interventi previsti di demolizione e ricostruzione anche parziale tali saggi sono obbligatori. Nel caso d'opere pubbliche tali saggi saranno effettuati in sede di progetto esecutivo.

i. Titolo di disponibilità relativo alla globalità dell'unità edilizia, costituito dall'unico titolo di disponibilità o dai titoli di tutti i proprietari delle unità edilizie o dal documento di costituzione del Consorzio o da altro titolo legalmente valido; nel caso d'intervento ammesso per parte dell'unità edilizia il titolo di disponibilità sarà relativo alla stessa oltre alla dimostrazione della titolarità il richiedente dovrà presentare una documentazione comprovante la legittimità della costruzione in ogni sua parte per come rappresentata negli elaborati di cui alla precedente lettera c. La dimostrazione di legittimità, nel caso di edifici realizzati anteriormente alla entrata in vigore della legge 1150/2 sarà costituita da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà la quale precisi che l'immobile è stato realizzato anteriormente alla entrata in vigore della predetta legge e che successivamente non sono stati realizzati interventi edilizi in assenza delle prescritte autorizzazioni.

I. Relazione illustrativa di ognuna delle fasi progettuali e della processualità che le collega, specie nel caso di variazione tipologica. Quando sono previsti interventi a carattere sostitutivo o riconfigurativo (artt.16-17-20), o che incrementino i carichi e/o le sollecitazioni statiche del terreno di posa del fabbricato o dei fabbricati in progetto, la relazione dovrà contenere specificazioni informative sulla geologia e geotecnica locale, sulla tipologia delle fondazioni nei rapporti con le adiacenti strutture, fermo restando che il pronunciamento definitivo su tali aspetti, ai sensi delle leggi vigenti, è di competenza dell'ufficio del Genio Civile.

Nel caso di interventi di qualsiasi natura riguardanti unità edilizie di tipo "A.1-2", ove non siano previsti accorpamenti o comunque modifiche della tipologia ed ove non siano segnalate presenze architettoniche emergenti elencate negli elaborati n°3.1.n e 2.3.1 (Valori architettonico-ambientali), è consentito di ridurre l'elaborazione del progetto, limitandola a quanto prescritto nelle precedenti lettere (a), (c), (e), (g), (i), (l).

Art. 4

Per tutte le U.E. per le quali il rilievo di cui alle tavole di piano risulta sostanzialmente difforme dallo stato di fatto, è ammessa la presentazione di un progetto di recupero relativo all'intera U.E. con le modalità e gli obblighi di cui ai commi precedenti. In tali casi va presentata una particolareggiata documentazione grafica e fotografica per le parti risultanti non corrispondenti allo stato di fatto.

Nel caso degli interventi di cui agli artt.10, 11, 18, 21 i progetti riguardanti opere pubbliche o private dovranno essere redatti con le seguenti modalità:

- **localizzazione**, come nella precedente lettera (a);
- **documentazione fotografica**, come nella precedente lettera (b);
- **rilievo**, rappresentazione dell'intervento, rappresentazione d'insieme dell'intervento, impianti tecnologici, accertamento delle peculiarità artistico-architettoniche come nelle precedenti lettere (c), (e), (f), (g), ed (h), ma limitatamente agli aspetti interessanti lo specifico intervento;
- **relazione illustrativa dell'intervento** proposto, con riferimento alle prescrizioni normative.

Art.5 Progettazione con concorsi di architettura

Art. 5

Per gli interventi di particolare rilevanza l'Amministrazione Comunale, al fine di pervenire ai relativi progetti esecutivi, adotterà il metodo del "Concorso di progettazione architettonica", esteso almeno ai professionisti di nazionalità italiana e con bandi approvati dai Consigli Nazionali degli Ordini degli Ingegneri e degli Architetti.

II DISCIPLINA DEGLI SPAZI EDIFICATI

Art.6 Implicazioni normative della classificazione dei tipi edilizi

Art. 6

Gli spazi edificati nell'ambito dell'applicazione del presente Piano sono suddivisi in "isolati", intesi come complessi edilizi, più o meno articolati, circondati da vie o strade pubbliche (vedi elaborato n°2.1.1 - Perimetro e localizzazione degli isolati).

Ogni isolato è suddiviso in "Unità edilizie" intese come manufatti che presentano, in base alle caratteristiche formali e costruttive, carattere unitario. L'individuazione delle unità edilizie, è sempre prescrittiva per quanto riguarda le delimitazioni sugli spazi pubblici, ivi compresi i cortili interni e può

essere variata solo internamente con le procedure di cui all'art.4 lettera (d) e laddove consentito come specificato nell'elaborato n°3.1.n.

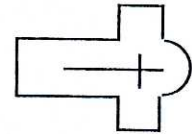
Le "unità edilizie", come sopra definite, s'identificano con "l'intero comparto", la "parte di comparto" e i singoli edifici di cui all'art.6 della L.R. 70/76.

I perimetri delle unità immobiliari non influiscono sulla definizione delle unità edilizie.

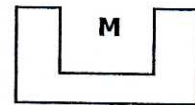
Ogni unità edilizia costituisce altresì tipo edilizio, come classificato nella pagina seguente:

Gruppo I° - Edilizia rappresentativa

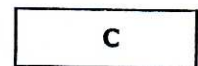
Ch:.....Chiese



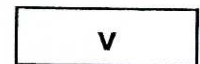
M.....Monasteri



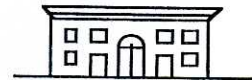
Ca.....Castelli, resti di mura e torri



V.....Ville



P.a.....Palazzi

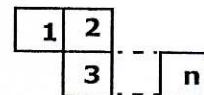


Gruppo II° - Edilizia "civile" minore:

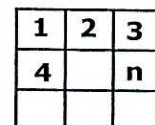
A.n.....Unità lineare di n cellule elementari



B.n.....Unità ad articolazione di n cellule elementari



C.n.....Unità a blocchi di n cellule elementari



Gruppo III° - Edilizia di intrusione

K.....Unità di intrusione a carattere unifamiliare o condominiale

Art.6
 Gli isolati, le unità edilizie, le classificazioni tipologiche sono riportate negli elaborati n°3.1.n (Tabelle riepilogative dell'analisi e prescrizioni progettuali), in forma di schede riferite ad ogni isolato.

Non sono ammesse, in sede di elaborazione progettuale variazioni tipologiche ad esclusione di quelle indicate nelle schede di cui all'elaborato n°3.1.n. In ogni caso la variazione non è da intendersi come obbligatoria, né per il numero delle cellule elementari indicate, che indicano le massime, né per il tipo.

Le variazioni tipologiche comunque consentite non devono prevedere accorpamenti che comportino realizzazioni di abitazioni di superficie utile netta interna maggiore ai mq 180 e magazzini di superficie utile superiore a mq 500, con esclusione degli esercizi commerciali, normati dal successivo art.33; sono ammessi gli accorpamenti in verticale in una stessa unità per la realizzazione di alloggi duplex, purché non si superi complessivamente la superficie utile di mq 180 al netto di eventuali scale interne. Gli accorpamenti per la realizzazione di attrezzature sono definiti negli elaborati di piano.

I tipi del gruppo II° sono ordinati in sequenza dal più semplice al più complesso; pertanto, quando nelle schede di cui all'elaborato n°3.1.n è ammessa la variazione che da un tipo dello stato attuale consenta il passaggio ad altro tipo di progetto non in sequenza, sono ammesse soluzioni progettuali che utilizzino i tipi intermedi.

Art.7 Definizione degli interventi negli edifici e norme generali

Art.7

Gli interventi consentiti sono quelli elencati nella presente tabella e dettagliatamente descritti nei successivi articoli:

art.08- Manutenzione ordinaria degli edifici comuni	lettera (a)
art.09- Manutenzione ordinaria degli edifici specialistici	"
<hr/>	
art.10- Manutenzione straordinaria degli edifici comuni	lettera (b)
art.11- Manutenzione straordinaria degli edifici specialistici	"
<hr/>	
art.12- Restauro delle emergenze monumentali	lettera (c)
art.13- Risanamento conservativo	"
<hr/>	
art.14- Ristrutturazione edilizia a carattere conservativo	lettera (d)
art.15- Ristrutturazione edilizia a carattere intensivo	"
<hr/>	
art.16- Sostituzione e ripristino edilizio	lettera (e)
art.17- Ristrutturazione del tessuto urbanistico	"
art.18- Riconfigurazione delle facciate ai fini del recupero ambientale	lettera (e)
art.19- Recupero della immagine del C.S. con progressiva eliminazione delle più gravi incongruenze ambientali	"
art.20- Riconfigurazione attuata con ricostituzione del tessuto urbanistico	"
art.21- Rifacimento di facciate ad accentuata incongruenza ambientale.	"

L'intervento consentito per ciascuna unità edilizia è prescritto nelle schede dell'elaborato n°3.1.n. e la prescrizione deve essere rispettata indipendentemente dai limiti di proprietà con la eventuale applicazione della legislazione nei comparti.

Sono consentiti intereventi in singole unità immobiliari, parte di unità edilizie più grandi, esclusivamente all'interno delle stesse e in applicazione dei soli artt.8-9-10-11.

Quando nelle schede dell'allegato 3.1.n. è prescritto obbligatoriamente uno degli interventi di cui agli artt. da 8 a 19, sono consentiti anche altri interventi come indicato nella seguente tabella

INTERVENTO

<u>Obbligatorio</u>	<u>Consentito</u>
n° Articolo	n° Articolo
08	08
09	09
10	08
11	09
12	09/11
13	12/11/09
14	tutti i precedenti
15	“ “ “
16	“ “ “
17	“ “ “
18	“ “ “
19	08

Gli articoli 20 e 21 sono da intendersi a se stanti.

Art.8 Manutenzione ordinaria degli edifici comuni

Art.8

Ai sensi dell'art.20 comma 1, lettera (a) della L.R. 71/78 gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

La predetta disposizione, in relazione alla particolarità dei luoghi cui va applicata, viene specificata come di seguito:

Per quanto concerne le finiture interne, è considerata manutenzione ordinaria ogni tipo di risarcitura o rimessa a nuovo degli intonaci e dei rivestimenti, di riparazione o sostituzione di infissi interni, pavimenti ed impianti igienico-sanitari, pur nel rispetto dell'esistente.

Per quanto concerne le finiture esterne, è considerata manutenzione ordinaria la risarcitura o la rimessa a nuovo di intonaci, zoccoli, paramenti lapidei a faccia vista, infissi, grondaie e pluviali, riparazioni di manti di copertura, pavimentazioni esistenti e sistemazioni del verde esistente, escluso l'aumento della superficie pavimentata; nonché la pitturazione delle ringhiere e delle recinzioni. Gli interventi dovranno essere eseguiti senza alterazione dei materiali e dei colori esistenti, ove questi rispettino le previsioni del successivo art. 23; nel caso contrario o nel caso in cui le predette parti non strutturali esterne, abbiano subito alterazioni, segnalate o meno nella corrispondente scheda di cui all'elaborato n°3.1.n., si rende necessaria una variazione comportante una nuova proposta progettuale, pertanto l'intervento va fatto rientrare tra quelli di categoria superiore consentiti nel caso specifico.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici si considera manutenzione ordinaria l'integrazione e il mantenimento in efficienza di quelli esistenti; gli interventi non devono comportare la realizzazione di nuove canalizzazioni e tubazioni ed apparecchiature esterne.

Per gli interventi di cui al presente articolo, va data comunicazione al Sindaco almeno 10 giorni prima dell'inizio lavori con lettera raccomandata ed avviso di ricevimento. Per gli interventi urgenti la comunicazione potrà essere data contestualmente all'inizio dei lavori.

Art.9 Manutenzione ordinaria degli edifici specialistici

Art.9

Ai sensi dell'art.20 comma 1, lettera (a) della L.R. 71/78 gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

La predetta disposizione legislativa, in relazione alla particolarità dei luoghi cui va applicata, e limitatamente agli edifici classificati nel gruppo I° di cui all'art.6 e/o comunque aventi caratteristiche monumentali o rilevanti emergenze architettonico-ambientali e di cui all'elenco dell'elaborato n°2.3.1 (Valori architettonico-ambientali), viene specificata come di seguito:

Per quanto concerne le finiture interne è considerata manutenzione ordinaria l'intervento di riparazione, rimessa a nuovo d'intonaci e rivestimenti, pavimenti, infissi, apparecchiature igienico-sanitarie, senza alterazione dei materiali o dei colori esistenti.

Per quanto riguarda le finiture esterne, sono da considerare manutenzione ordinaria la ripresa e la risarcitura degli intonaci, senza alterazione del colore esistente, la pulitura con metodi manuali dei paramenti lapidei a faccia vista, la coloritura e la riparazione degli infissi lignei e delle ringhiere, recinzioni e finiture in ferro in genere; la riparazione, il mantenimento delle gronde e dei pluviali, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esistenti e delle sistemazioni del verde esistente con esclusione d'ogni aumento della superficie pavimentata. Gli interventi dovranno essere eseguiti senza alterazione dei materiali e dei colori esistenti ove questi rispettino le previsioni del successivo art.23; nel caso contrario o nel caso in cui le predette parti non strutturali esterne, abbiano subito alterazioni, segnalate o meno nella corrispondente scheda di cui all'elaborato n°3.1.n., si rende necessaria una variazione comportante una nuova proposta progettuale, pertanto l'intervento va fatto rientrare tra quelli di categoria superiore consentiti nel caso specifico.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici si considera manutenzione ordinaria l'integrazione e il mantenimento in efficienza di quelli esistenti; gli interventi non devono comportare la realizzazione di nuove canalizzazioni, tubazioni ed apparecchiature, sia interne che esterne che comportino aperture di tracce nella struttura muraria originaria.

Per gli interventi di cui al presente articolo, va data comunicazione al Sindaco almeno 10 giorni prima dell'inizio lavori con lettera raccomandata ed avviso di ricevimento. Per gli interventi urgenti la comunicazione potrà essere data contestualmente all'inizio dei lavori.

Art.10 Manutenzione straordinaria degli edifici comuni

Art.10

Ai sensi dell'art. 20 comma 1 lettera (b) della L.R. 71/78 gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano 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.

La predetta disposizione legislativa in relazione alla particolarità dei luoghi cui va applicata, viene specificata come di seguito:

Per quanto concerne le parti non strutturali interne, è da considerare manutenzione straordinaria ogni tipo di riparazione e rimessa a nuovo delle tramezzature e dei vespai a piano terra, pur se l'impiego dei materiali dovrà sempre tener conto, per le parti in vista, della situazione ambientale in cui è collocato il manufatto; al riguardo saranno seguite le procedure di cui al 2° c. dell'art.9 della L.R. 37/85.

Per quanto concerne le parti non strutturali esterne è da considerare manutenzione straordinaria ogni tipo di riparazione e rimessa a nuovo delle ringhiere, dei parapetti di balconi e dei manti di copertura, oltre che delle recinzioni delle aree di pertinenza, nonché le sistemazioni complessive delle suddette aree; gli interventi dovranno essere eseguiti senza alterazione dei materiali e dei colori esistenti, ove questi corrispondano alle caratteristiche di cui successivo art.23; nel caso contrario o nel caso in cui le predette parti non strutturali esterne, abbiano subito alterazioni, segnalate o meno nella corrispondente scheda di cui all'elaborato n°3.1.n., si rende necessaria una variazione comportante una nuova proposta progettuale, pertanto l'intervento va fatto rientrare tra quelli di categoria superiore consentiti nel caso specifico. In quanto costituenti modifica dei fronti, non è consentita in nessun caso la chiusura di verande o balconi anche se solamente con strutture precarie.

Art.10

Per quanto concerne le parti strutturali interne ed esterne è da considerare manutenzione straordinaria il consolidamento, il risanamento e la bonifica dei muri portanti e delle fondazioni senza sostituzione di murature; la riparazione e la rimessa a nuovo dei solai, delle scale, delle coperture e degli aggetti strutturali ed ornamentali; gli interventi dovranno essere eseguiti senza alterazioni dei materiali e dei colori esistenti, ove questi rispondano alle caratteristiche di cui al successivo art.23; nel caso contrario o nel caso in cui le predette parti non strutturali esterne, abbiano subito alterazioni, segnalate o meno nella corrispondente scheda di cui all'elaborato n°3.1.n., si rende necessaria una variazione comportante una nuova proposta progettuale, pertanto l'intervento va fatto rientrare tra quelli di categoria superiore consentiti nel caso specifico.

Per quanto concerne i servizi igienico-sanitari e tecnologici si considerano manutenzione straordinaria le riparazioni e integrazioni di impianti idrici, fognanti, di riscaldamento, di condizionamento, di climatizzazione, elettrici, telefonici e speciali, di gas, di ascensori e scale mobili; gli interventi non devono comportare l'utilizzazione degli spazi, anche solo privati, esterni all'edificio, la realizzazione di canalizzazioni, tubazioni ed apparecchiature esterne in vista, l'istallazione di antenne di tipo parabolico, pannelli solari e torrioni per ascensori e scale, nel rispetto dell'art.24; ove gli interventi sugli impianti tecnologici comportino opere strutturali devono comunque essere rispettate le altre prescrizioni del presente articolo; gli interventi, per quanto possibile devono essere eseguiti senza alterazione dei materiali e dei colori delle parti in vista, in caso di rinnovamento o sostituzione devono essere rispettate le prescrizioni del successivo art.23.

Ai sensi dell'art.5 della L.R. 37/85 per gli interventi di manutenzione straordinaria, così come precisati nel presente articolo, non è richiesta concessione onerosa, bensì autorizzazione, fatto salvo quanto previsto al punto 1° del 2° comma del presente articolo. La relativa istanza, corredata da elaborati grafici e da una relazione illustrativa del puntuale il rispetto delle prescrizioni del presente articolo (vedi art.4 - ultimo comma), dovrà essere redatta da tecnico abilitato.

Art.11 Manutenzione straordinaria degli edifici specialistici

Art.11

Ai sensi dell'art.20 comma 1° lettera (b) gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano 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.

La predetta disposizione legislativa, in relazione alla particolarità dei luoghi cui va applicata, e limitatamente agli edifici classificati nel gruppo I° di cui all'art.6 e/o comunque dichiarati a carattere monumentale e di cui all'elaborato n°2.3.1 (Valori architettonici ed ambientali), viene specificata come di seguito:

Per quanto concerne le parti non strutturali interne sono da considerare manutenzione straordinaria la riparazione, rimessa a nuovo e sostituzione delle tramezzature, degli infissi, degli intonaci e rivestimenti, dei pavimenti, che non comportino contrasto con il mantenimento d'ambienti o elementi di particolare valore architettonico, specie se trattasi di sale affrescate, soffitti decorati, volte ecc.; sono altresì da considerare manutenzione straordinaria gli interventi sui vespai a piano terra; l'impiego dei materiali dovrà sempre tenere conto per le parti in vista della situazione ambientale in cui è collocato il manufatto.

Per quanto concerne le parti non strutturali esterne sono da considerare manutenzione straordinaria le riparazioni e/o ripristini delle ringhiere e parapetti di balconi e dei manti di copertura, oltre che delle recinzioni e delle aree di pertinenza; gli interventi dovranno essere eseguiti senza alterazione dei materiali e dei colori esistenti, ove questi corrispondano alle caratteristiche di cui successivo art.23; nel caso contrario o nel caso in cui le predette parti non strutturali esterne, abbiano subito alterazioni, segnalate o meno nella corrispondente scheda di cui all'elaborato n°3.1.n., si rende necessaria una variazione comportante una nuova proposta progettuale, pertanto l'intervento va fatto rientrare tra quelli di categoria superiore consentiti nel caso specifico. In quanto costituenti modifica dei fronti, non è consentita in nessun caso la chiusura di verande o balconi anche se solamente con strutture precarie. **Art.11**

Per quanto concerne le parti strutturali interne è da considerare manutenzione straordinaria il consolidamento, il risanamento e la bonifica dei muri e delle fondazioni con l'esclusione della sostituzione della muratura; la riparazione con la eventuale sostituzione limitata a singoli elementi della orditura dei solai, delle scale delle coperture e degli aggetti strutturali ed ornamentali. Gli interventi dovranno essere eseguiti con tecnologie che consentano il rispetto delle caratteristiche architettoniche senza alterazioni dei materiali e dei colori esistenti ove questi corrispondano alle caratteristiche di cui al successivo art.23; nel caso contrario o nel caso in cui le predette parti non strutturali esterne, abbiano subito alterazioni, segnalate o meno nella corrispondente scheda di cui all'elaborato n°3.1.n., si rende necessaria una variazione comportante una nuova proposta progettuale, pertanto l'intervento va fatto rientrare tra quelli di categoria superiore consentiti nel caso specifico.

Per quanto concerne i servizi igienico-sanitari e tecnologici si considerano manutenzione straordinaria le integrazioni di quelli esistenti e la realizzazione di nuovi impianti idrici, fognanti, di riscaldamento, di condizionamento, di climatizzazione, elettrici telefonici e speciali, di gas; gli interventi non devono comportare l'utilizzazione di spazi esterni all'edificio, la realizzazione di nuove canalizzazioni e tubazioni sia interne che esterne con apertura di tracce nella struttura muraria originaria, l'istallazione di apparecchiature in difformità delle prescrizioni dell'art.24 e, ove gli interventi riguardino opere strutturali, devono comunque essere rispettate le prescrizioni del presente

