



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Sommario		
PREMESSA	1	6
TITOLO I	Norme Generali	7
art. 1	Limiti del Piano Particolareggiato	7
art. 2	Elaborati costitutivi il Piano Particolareggiato	7
art. 3	Obiettivi e contenuti del Piano Particolareggiato	9
art. 4	Modalità di attuazione	10
art. 5	Stato di conservazione del Patrimonio Edilizio Esistente	10
art. 6	Le Classi di Trasformabilità	11
TITOLO II	Disciplina dell'intervento edilizio	12
art. 7	Categorie di intervento – Definizioni	12
art. 7.1	1 RECUPERO	12
art.	7.1.1 M.O Manutenzione Ordinaria	12
а	art. 7.1.1.a opere interne	12
а	art. 7.1.1.b opere esterne	12
art.	7.1.2 M.S Manutenzione Straordinaria	13
art.	7.1.3 R.C. – Restauro e Risanamento Conservativo	13
art.	7.1.4 R.T.F. Ripristino tipologico delle facciate	14
art. 7.2	2 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	14
	7.2.1 RE/A Ristrutturazione edilizia con conservazione delle caratteristiche tipologiche, con o senza incremento di volume (iti del 20% del volume esistente - Sentenza n. 38088 del 28 settembre 2009 della Corte di Cassazione)	
	7.2.2 R.E./B Ristrutturazione edilizia con riassetto o riconversione della tipologia, con o senza incremento di volume (nei limiti del volume esistente - Sentenza n. 38088 del 28 settembre 2009 della Corte di Cassazione).	
art.	7.2.3 R.E./C Ristrutturazione edilizia con riassetto o riconversione della tipologia, senza incremento di volume	17
art. 7.3	3 NUOVA COSTRUZIONE	17
art.	7.3.1 D.R. Demolizione e ricostruzione senza modificazione del lotto	17
art.	7.3.2 N.C. Nuova Costruzione all'interno di lotti vuoti.	17
TITOLO III	1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1	
TITOLO IV	Contenuti e redazione degli elaborati tecnici di progetto	19
art. 8	Prescrizioni di carattere generale	20
art. 9	Limitazioni per gli interventi interni	20
art. 10	Composizione architettonica delle facciate	20
art. 10		
art.	10.1.1 Conservazione delle antiche aperture	21
art.	10.1.2 Ripristino delle antiche aperture	21
art.	10.1.3 Dimensionamento aperture	21
art. 10		
art. 10	0.3 RIQUALIFICAZIONE DEI BALCONI	22
art.	10.3.1 Parti metalliche di terrazzi, balconi e corrimano.	22
art. 10		
art. 10	. <u> </u>	
TITOLO VI		
art. 11	Prescrizioni speciali e normativa edilizia di dettaglio	23



art. 11.1 N° PIANI	23
art. 11.2 SOTTOTETTO	23
art. 11.3 COPERTURE	23
art. 11.4 ALTEZZE INTERNE	21
art. 11.5 SOLAIO INTERMEDIO	21
art. 11.6 COLLEGAMENTI VERTICALI	21
art. 11.7 POZZI	21
art. 11.8 FRAZIONAMENTI	21
art. 11.9 RECINZIONI E PORTALI	22
art. 11.10 RIVESTIMENTI	
art. 11.11 ABACO COLORI	
art. 11.12 INFISSI (PORTE E FINESTRE)	
art. 11.12.1 Finestre	24
art. 11.12.2 Serramenti di oscuramento	
art. 11.12.3 Davanzali e soglie	
art. 11.12.4 Porte e portoni	25
art. 11.13 PORTICATI	
art. 11.14 PROCEDURE E MODALITÀ PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE DELLE CORTI, GIARDINI ED ORTI	26
art. 11.15 BALCONI	26
art. 11.16 ARTICOLAZIONE DEI CORPI DI FABBRICA SUL SOLO PIANO TERRA	27
art. 11.17 RADDOPPIO IN ALTEZZA	
art. 11.18 RIORDINO COMPONENTI IMPIANTISTICHE – IMPIANTI TECNOLOGICI E ACCESSORI DI FACCIATA	
art. 11.18.1 Canali di gronda e pluviali	
art. 11.18.2 Cavi elettrici, telefonici, tubazioni del gas metano e dell'acquedotto	
art. 11.18.2.a Cavi elettrici e telefonici	
art. 11.18.2.b Condutture di acqua, gas e simili.	28
art. 11.18.3 Contatori	28
art. 11.18.4 Impianti di condizionamento dell'aria, Pompe di calore, unità moto condensanti e simili	29
art. 11.18.5 Campanelli, citofoni e videocitofoni	
art. 11.18.6 Cassette postali	29
art. 11.18.7 Antenne radiotelevisive e radiotelefoniche	30
art. 11.19 VETRINE E INSEGNE	
art. 11.20 INFERRIATE E CHIUSURE DI SICUREZZA, RINGHIERE, CANCELLI, CANCELLATE E FERRI BATTUTI	34
art. 11.21 ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORAZIONI VARIE	34
art. 11.21.2 Testimonianze storiche	
art. 11.22 CANNE FUMARIE, COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI	
art. 12 Norme per l'installazione di antenne televisive	
art. 13 Norme per l'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari	
art. 14 Installazione di pannelli e collettori solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici su coperture	
art. 15 Antenne e parabole trasmittenti e riceventi della telefonia	
art. 16 Segnaletica stradale	
art. 17 Pubblicità a più livelli	
art. 17.1 AFFISSIONI PUBBLICHE O PRIVATE	37



art. 17.2 INSEGNE	37
art. 17.3 TARGHE	38
art. 17.3.1 Targhe pubblicitarie	38
art. 17.3.2 Targhe toponomastiche	38
art. 17.3.4 Targhe per numeri civici	38
art. 18 Arredo urbano	39
art. 18.1 PANCHINE	39
art. 18.2 GETTA CARTE	39
art. 18.3 DISSUASORI	39
art. 18.4 FONTANELLE	40
art. 18.5 ILLUMINAZIONE PUBBLICA	40
art. 18.6 CHIUSINI E GRIGLIE	41
art. 18.7 FIORIERE	42
Fioriera rastremata grande con piedi sferici in ghisa	42
art. 18.8 PAVIMENTAZIONI STRADALI	42
art. 18.9 VERDE URBANO	42
art. 19 Destinazioni d'uso	43
art. 20 Gli organi tecnici della gestione	43
art. 21 Computo delle volumetrie	43
TITOLO VII Aggiornamento delle schede aggiuntive	44
art. 22 Difformità tra i dati del piano e la situazione reale	44
TITOLO VIII Disposizioni varie	44
TITOLO IX Elaborati di progetto	45
Indice analitica	46

PREMESSA

Per le cartografie del piano, si è proceduto tramite comparazione delle mappe catastali vigenti, la carta tecnica numerica Regionale, il rilievo aereo in quota, e i rilievi metrici esterni degli isolati a terra. Il calcolo delle aree è stato effettuato con il metodo della scomposizione di figure geometriche dei lotti e dei fabbricati nella carta catastale e nella carta tecnica numerica regionale. Di tutte le unità abitative si è riusciti a digitalizzare le mappe col sistema Cad ed un software BIM che seppur con una buona approssimazione, saranno, comunque da verificare in fase di progetto definitivo della singola unità abitativa, sul terreno con rilievi metrici e/o strumentali dal professionista incaricato.

A fronte di queste situazioni, e per quanto minuziosa sia stata la ricerca documentale dei rilievi e delle comparazioni, potranno verificarsi casi particolari come, sconfinamenti, usucapione, servitù, donazioni, accordi tra confinanti ed eredi aventi causa, dati cartografici, e proprietà catastale non aggiornata, e quant' altro che non si è potuto documentare, per cui è consentito proporre soluzioni alternative documentate e certificate alla sistemazione planivolumetrica dei lotti, concordate con l'ufficio tecnico Comunale responsabile.

Qualora si riscontrassero negli elaborati progettuali anomalie di ripartizioni di proprietà, dovute alle carenze e ai mancati aggiornamenti delle mappe e partite catastali risalenti al 1986, si ricorda che le schede delle singole unità devono essere sottoposte ad aggiornamento da parte del tecnico incaricato dalla committenza di redigere il progetto di ogni U.E.

A tale proposito si precisa che tali aggiornamenti riguarderanno:

- Dati catastali;
- Rilievo fotografico e topografico del lotto nonché rilievo architettonico dei fabbricati esistenti (con individuazione della volumetria esistente);
- Eventuale aggiornamento attraverso fotografie storiche di eventuali differenze con i profili longitudinali rappresentati (se presenti) che giustifichino nuovi eventuali profili.

Dopo indagini accurate, visite sul posto ed un attento esame delle schede particolareggiate, delle patologie e dissesti, delle 103 unità abitative del centro storico, è emersa una situazione di preoccupante degrado, dovuta in gran parte, all'abbandono ed a mezzo secolo di carenza di manutenzioni.

L' analisi e la valutazione delle schede hanno suggerito la composizione delle norme di attuazione e delle tabelle di ripartizione, con l'obbiettivo di risanare e rivitalizzare il centro storico.

Constatata l'urgenza degli interventi, al fine di risvegliare l'iniziativa dei privati ed attivare i relativi finanziamenti regionali, si è prevista una normativa chiara ed essenziale.

TITOLO I Norme Generali

art. 1 Limiti del Piano Particolareggiato

Il Piano include integralmente la zona omogenea "A – Centro Storico", secondo il perimetro definito dal vigente P.U.C. Tale sottozona verrà indicata di seguito "Centro Storico".

art. 2 Elaborati costitutivi il Piano Particolareggiato

Costituiscono elaborati fondamentali del P.P.:

TAV 01.n - La Geografia dei Luoghi

- TAV 01.1 inquadramento territoriale
- TAV 01.2 idrografia + orografia
- TAV 01.3 complessi manufatti di carattere emergente e monumentale

TAV 02.n - Stralcio PPR

- TAV 02.1 STRALCIO PPR13_22_tavola dei beni paesaggistici_548 IV A2
- TAV 02.2 STRALCIO PPR13 23 tavola degli insediamenti storici e contesti identitari 548 IV A2
- TAV 02.3 STRALCIO DAL PAI_Codice_Area_21_TREXENTA

TAV 03.n- Il sistema urbano

TAV 03.1a	 analisi dell'evoluzione

TAV 03.1b - analisi dell'evoluzione TAV 03.1c - analisi dell'evoluzione

TAV 03.02a - evoluzione storica centro abitato

TAV 03.02b - evoluzione storica centro abitato – Schema esemplificativo

TAV 03.03 - evoluzione storica viabilità

TAV 03.04 - collegamento con i paesi limitrofi

TAV 03.05 - schema esemplificativo dell'impatto visivo del centro storico

TAV 03.06 - Piano Urbanistico Comunale

TAV 03.07 - il centro matrice - Limiti territoriali del centro matrice

TAV 03.08 - il centro matrice - Limiti territoriali dei comparti

TAV 03.09 - complessi, manufatti di carattere emergente e monumentale

TAV 03.10 - slarghi e piazze

TAV 04.n - Il centro di antica e prima formazione

TAV 04.01 - fruizioni genera

TAV 04.02 - pianta uso unità edilizie

TAV 04.03 - condizioni generali delle unità edilizie

TAV 04.04 - condizioni generali delle coperture delle unità edilizie

TAV 04.05 - rilievo tettoie magazzini legnaie ricoveri animali

TAV 04.06 - rilievo unità abitative materiali coperture

TAV 04.07 - rilievo portoni portali passi carrai

TAV 04.08 - rilievo cortili corti frutteti orti

TAV 04.09 - rilievo pozzi centro storico

TAV 4.10.n - orientamento e tipologia edilizia isolati (da a-z)

TAV 04.11 - vuoti urbani

TAV 4.12 - arredo urbano

TAV 4.13 - pavimentazioni stradali

TAV 04.14 - classi di trasformabilità

TAV 04.15 - aumento di volumetria

TAV 05.n - Consistenza architettonica e caratteri architettonici (da 01-22)

TAV 06.1 - Obbiettivi e strategie (da a-c)

TAV 07.n - Tavola dei dissesti endemici (da 01- 16)

TAV 08.n - Abaco Tipologico (da 01-09)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

art. 3 Obiettivi e contenuti del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Suelli, ha come obiettivi generali:

- la riqualificazione dei tessuti edilizi abitativi;
- la valorizzazione dei caratteri originari e tradizionali dell'identità architettonica e urbanistica di Suelli;
- il potenziamento delle infrastrutture pubbliche;
- il miglioramento della qualità della vita per i residenti e per gli utenti esterni.
- Nello specifico:
- attivare e guidare la partecipazione sociale alle scelte;
- fornire un'attività di consulenza tecnica nei confronti degli operatori nelle fasi realizzative;
- costituire una base documentativa permanente (e quindi aggiornabile) sul complesso di progetti ed iniziative pubbliche e private che si correlano direttamente e indirettamente alla valorizzazione del Centro Storico;
- determinare le condizioni per uno sportello unico di "autorizzazione" delle trasformazioni;
- monitorare gli effetti delle trasformazioni insediative.

In base ai seguenti temi di riflessione:

- "pregi" e i "difetti" del Centro storico;
- Abitare in Centro Storico a Suelli: problemi, osservazioni e proposte;
- Il commercio nel Centro di Suelli: problemi, osservazioni e proposte;
- Adeguatezza dei servizi del Centro;
- Adeguatezza degli spazi pubblici del Centro;
- Il rapporto del Centro di Suelli con gli altri quartieri del Comune: problemi e proposte;
- Il turismo a Suelli:
- Quali iniziative sociali, culturali, ricreative per Suelli.

Le strategie proposte nel presente piano riguardano nello specifico:

- PAES (Piani d'azione per l'energia sostenibile)
- Riqualificazione e valorizzazione del sistema strutturante degli spazi pubblici della città a completamento dei lavori sin ora effettuati;
- Riqualificazione e riuso di alcune aree all'interno del paese;
- Elaborazione di un "Manuale per la Qualità urbana" teso a fornire indicazioni e regole certe; e comprensibili per gli interventi edilizi e finalizzato alla valorizzazione "graduale" e diffusa della qualità insediativa e dell'immagine della città;
- Elaborare delle linee guida negli interventi di recupero e realizzazione di nuovi spazi urbani, identificando la tipologia di arenaria da utilizzare per la pavimentazione esterna, l'arredo urbano ed il verde da utilizzare che sia presente e tipico della Trexenta e del territorio di Suelli.;

Per quanto riguarda l'edificato e la nuova edificazione residenziale si è indirizzati verso uniformare i caratteri del centro storico mediante azioni che prevedano:

- elaborare delle linee guida di interventi sulle facciate che guidino il privato, i tecnici e le imprese nella realizzazione degli interventi proposti;
- elaborazione di una tabella di colori utilizzabili sulle facciate mediante un analisi dell'esistente;
- utilizzo di materiali ecologici e a base di calce laddove si dovrà intervenire su edifici esistenti in pietra;
- eliminazione delle superfetazioni e ripristino delle aperture secondo un giusto rapporto dimensionale larghezza-altezza;
- tipologia di infissi;
- caratteri particolari delle facciate e degli edifici da recuperare;
- linee guida per le caratteristiche delle nuove edificazioni.

art. 4 Modalità di attuazione

Il Piano Particolareggiato è attuato mediante interventi edificatori di iniziativa pubblica e privata con le modalità consentite dalle vigenti leggi in materia, ed in conformità alle prescrizioni del presente Piano.

Gli interventi di iniziativa pubblica attuati dall'Amministrazione comunale, che deve curarne la progettazione e la realizzazione nel rispetto delle presenti Norme, si attuano attraverso i seguenti piani:

- Piani di recupero di iniziativa pubblica redatti ai sensi della Legge 457/78 art. 27 e 28, previa delimitazione delle zone di degrado.
- Piani di comparto secondo le previsioni della L.R. 22/12/1989 n° 45.

art. 5 Stato di conservazione del Patrimonio Edilizio Esistente

Nel corso dell'indagine di conservazione del Patrimonio Edilizio esistente, da cui sono state elaborate le tavole di progetto, sono state individuate e classificate 4 diverse categorie riportate nelle singole schede di intervento:

- **Stato di conservazione Ottimo**: riguarda quelle U.E. che non presentano complessivamente nessuna forma di degrado e deformazione a livello di fondazioni, murature, orditure, copertura;
- **Stato di conservazione Buono**: riguarda quelle U.E. che presentano complessivamente una lieve forma di degrado e deformazione a livello di fondazioni, murature, orditure, copertura, risolvibili con piccoli interventi di manutenzione ordinaria;
- **Stato di conservazione Sufficiente**: riguarda quelle U.E. che presentano complessivamente una forma di degrado e deformazione a livello di fondazioni, murature, orditure, copertura, risolvibili con interventi di manutenzione straordinaria ovvero situazioni che potrebbero a lungo andare precludere la stabilità o salubrità degli ambienti;
- **Stato di conservazione Scarso**: riguarda quelle U.E. che presentano complessivamente una forma di degrado e deformazione a livello di fondazioni, murature, orditure, copertura, non risolvibili con interventi di manutenzione straordinaria ovvero situazioni che necessitano di un nuovo progetto di recupero dell'intero manufatto.
- Stato di conservazione Rudere: riguarda quelle U.E. edifici prive del tetto, ma nel quale siano presenti e riconoscibili le scatole murarie quale edificio semplicemente molto degradato e come tale da sottoporre ad una più attenta e delicata azione di recupero e reintegrazione. Casi come questi richiedano una documentazione di rilievo "critico" ed un'indagine storica e d'archivio particolarmente accurata. Nel caso di edificio prevalentemente demolito (con solo le fondazioni e parziali spiccati di muro fuori terra) per il quale non è più proponibile neppure il recupero dei componenti del paramento murario, occorre responsabilmente prendere atto che il valore storico documentario dell'edificio originario è sostanzialmente andato perduto, e che qualunque intervento configura una ricostruzione ex novo. In questo caso la ricostruzione di un nuovo volume sul luogo dove esisteva un precedente edificio in un contesto storico, tanto più se in un ambito d'insieme conservativo, deve attentamente considerarne il sedime ove ricostruibile attraverso i ruderi e le tracce della scatola muraria o la documentazione catastale e storica. Allineamenti, fili stradali, spessori e rapporti dei corpi di fabbrica preesistenti dovranno essere tenuti ben presenti nel progetto del nuovo edificio, onde consentire di non interrompere in maniera traumatica la continuità del tessuto edilizio e del rapporto del costruito con lo spazio pubblico.

Si prescrive la ricostruzione secondo l'impianto originario e le altezze preesistenti, mentre qualora non ne sia identificabile o rilevabile l'impianto storico e le sue relative altezze, si farà riferimento all'abaco delle tipologie edilizie tavola 8.01 ed in modo approfondito al singolo comparto alle tavole 04.10,.

art. 6 Le Classi di Trasformabilità

Alle "Unità di Intervento" si applicano le seguenti "Classi di Trasformabilita":

Classe 1 - Corpi di Fabbrica originari a conservazione integrale con BASSA O NULLATRASFORMABILITA'	INTERVENTI
Si tratta di quelli per i quali è stata riscontrata la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del Corpo di Fabbrica. La salvaguardia sarà perseguita mediante un insieme sistematico di opere finalizzate al recupero e alla conservazione del fabbricato nella sua consistenza materica e stratificazione storica e formale originaria.	Manutenzione ordinaria e straordinaria; Restauro e Risanamento

Classe 2 - Corpi di Fabbrica originari con MEDIA TRASFORMABILITA'

Si tratta di edifici <u>tradizionali</u>, in condizioni di degrado o comunque alterati, anche da nuovi fabbricati contigui o da parti in sopraelevazione, la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la conservazione o una parziale modificazione mediante nuovi, contenuti ampliamenti o demolizione di recenti sopraelevazioni.

		INTERVENTI	
SOTTO CLASSE	DEFINIZIONE	corpo di fabbrica originario	restanti parti ed eventuali
2a	edifici con diffuso mantenimento dei caratteri originari. La copertura fa parte integrante della facciata.	e straordinaria;	ampliamenti ia ● RISTRUTTURAZIONE (RE/A)
2b	edifici con maggiori alterazioni, in particolare sopraelevazioni		RISTRUTTURAZIONE (RE/A) RIPRISTINO TIPOLOGICO DELLE FACCIATE (RTF)
Classe 3 - Corpi di Fabbrica sostituiti, tipologicamente compatibili cor ALTATRASFORMABILITA'			INTERVENTI
Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti, e quindi nor originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere tradizionale dell'ambiente urbano.			 RISTRUTTURAZIONE (RE/B); DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.
Classe 4 - Corpi di Fabbrica sostituiti tipologicamente incompatibili			INTERVENTI
Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti, e quindi nor originari, la cui permanenza è in contrasto, per distacchi, ombre portate, tipologie, ingombri, con il carattere tradizionale dell'ambiente urbano.			 RISTRUTTURAZIONE (RE/C); DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.

TITOLO II Disciplina dell'intervento edilizio

art. 7 Categorie di intervento – Definizioni

Le trasformazioni edilizie consentite nel Centro Storico sono disciplinate dalle categorie di intervento di cui ai punti seguenti, raggruppate nelle macrocategorie del **RECUPERO**, **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA** e **NUOVA COSTRUZIONE**, le cui definizioni sono valide esclusivamente per gli interventi relativi al presente Piano.

Nelle definizioni che seguono viene richiamato, a seconda dei casi, il limite del profilo regolatore, da intendersi come limite di altezza da non superare negli interventi che prevedono nuova edificazione o demolizione. In ogni caso, gli interventi devono essere coerenti anche con le indicazioni dell'Abaco. Nel caso di altezze discordanti fra indicazione di profilo e di abaco, è da ritenere valida la minore.

art. 7.1 RECUPERO

art. 7.1.1 M.O. - Manutenzione Ordinaria

Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi che 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. In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria, purché condotti nel rispetto degli elementi tecnici e morfologici tradizionali se esistenti, i seguenti tipi di opere:

art. 7.1.1.a opere interne

- 1) pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti
- 2) tinteggiature interne
- 3) tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni
- 4) riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti
- 5) riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, termico e di ventilazione) purché non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare in modo irreversibile elementi o parti dell'organismo edilizio.

art. 7.1.1.b opere esterne

- 6) pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi senza mutamento dei caratteri degli strati di finitura esistenti, ripresa parziale dei rivestimenti e degli intonaci esistenti senza mutamento dei caratteri tecnologici e fisico-chimici di quelli esistenti
- 7) tinteggiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali, della posizione, della forma, disegno e dimensioni
- 8) pulitura, tinteggiatura, riparazione o sostituzione degli infissi e dei serramenti senza modificazione dei materiali e del disegno degli stessi.
- 9) riparazione e sostituzione dei soli manti di copertura dei tetti senza modificazione dei materiali esistenti e delle soluzioni tecnologiche esistenti
- 10) riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali nonché dei comignoli esistenti senza modificarne posizione, caratteri tecnologici e formali
- 11) riparazione e sostituzione delle pavimentazioni esterne senza modifiche dei materiali, delle forme e disegno e delle modalità di posa.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

art. 7.1.2 M.S. - Manutenzione Straordinaria

Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti fatiscenti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non si alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazione d'uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- 1) Apertura, chiusura o modifica di vani sulle murature, anche portanti, interne
- 2) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, purchè le opere richieste risultino compatibili con la conservazione dei caratteri fondamentali dell'organismo edilizio e non modifichino il numero delle unità immobiliari
- 3) Rifacimento dei manti di copertura e cornicioni, senza modificarne le quote di imposta e le pendenze e con l'utilizzo dei materiali tradizionali. E' obbligatorio l'uso dei coppi sardi per il manto di copertura con riutilizzo dei coppi originali preesistenti e idonei alla funzione. In tal caso dovrà essere valutata l'opportunità di concentrare gli elementi originali sui fronti o viste privilegiate o di diffondere omogeneamente gli elementi vecchie tra quelli nuovi. E' ammessa la sostituzione delle parti ammalorate della struttura portante in legno del tetto e dei solai intermedi (tavolato, orditura minuta, secondaria e principale) senza mutamento dei materiali, numero degli elementi, loro posizione e schema statico
- 4) rifacimento degli intonaci esterni e loro tinteggiatura, attuato nel rispetto dei caratteri chimico-fisici dei materiali esistenti. Eventuali motivi decorativi originari saranno soggetti a risanamento conservativo
- 5) rifacimento di recinzioni, pavimentazioni esterne, anche con modifica dei materiali esistenti ma nel rispetto delle loro caratteristiche tecnologiche e morfologiche originarie
- 6) rifacimento, ampliamento o integrazione di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici purchè nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio.
- L'intervento di M.S. su edifici appartenenti alle classi della "Bassa o Nulla Trasformabilità", non può prevedere interventi che siano in contrasto con la Categoria del "Restauro e Risanamento Conservativo" di cui al punto seguente. L'intervento – qualora non sia limitato alle solo opere interne
- comporta l'obbligo di adeguare i prospetti pubblici secondo quanto prescritto nella Categoria RC. L'intervento di M.S. su edifici appartenenti alle classi della "Media Trasformabilità", comporta l'obbligo di adeguare i prospetti pubblici – qualora l'intervento non sia limitato alle solo opere interne
- secondo quanto prescritto dalla Categoria RC per i corpi o recinzioni originali e dall'Abaco e Profilo regolatore per le parti restanti.

L'intervento di M.S. su edifici appartenenti alle classi dell'"Alta Trasformabilità" compatibili, e "Sostituiti" incompatibili, comporta l'obbligo di adeguare i prospetti pubblici – qualora l'intervento non sia limitato alle solo opere interne - secondo quanto prescritto dall'Abaco e Profilo regolatore. Nel caso di edifici appartenenti alla classe "Sostituiti" incompatibili, l'intervento sarà ammesso, esclusivamente, previa adeguata dimostrazione progettuale dell'ottenimento di un prospetto compatibile con il corpo normativo.

La Variazione di destinazione d'uso senza esecuzione di opere può essere assentita se la destinazione d'uso richiesta è compatibile con le caratteristiche della Classe di appartenenza dell'edificio.

art. 7.1.3 R.C. – Restauro e Risanamento Conservativo

Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001, per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e i suoi spazi esterni (corte), meritevoli di particolare tutela architettonica sotto il profilo edilizio o storico-culturale, nella loro consistenza materica e stratificazione storica e formale, mediante un insieme sistematico di opere che, nel pieno rispetto del sistema strutturale, del sistema

distributivo e del sistema tecnologico e morfologico dell'organismo edilizio originario, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e gli spazi esterni, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso,

l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo stesso.

Un corretto intervento di restauro e risanamento dovrà prevedere il mantenimento dei caratteri costruttivi originari e l'uso di materiali originari per le parti in sostituzione o adeguamento. Con riferimento agli artt. 4 e 5 del decreto 2266/U del 20.12.83 e dell'art. 5 della Circolare Assessore EE.LL. del 10.05.84, negli interventi di restauro e risanamento conservativo la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

Solo nel caso di dissesto statico non recuperabile comprovato da perizia giurata di tecnico abilitato con laurea in ingegneria o architettura, è ammessa la demolizione delle parti pericolanti e la fedele ricostruzione con uso degli stessi materiali, tecniche costruttive e disposizioni planimetriche del fabbricato originale (vedi Abaco), fatti salvi gli adeguamenti impiantistici e igienico-sanitari.

Sono fatti salvi i limiti e i vincoli derivanti dalle leggi operanti in materia di protezione del patrimonio storico-artistico, monumentale e ambientale, quali le Leggi n. 1089 e 1497 del 1939, e successive modifiche e integrazioni.

art. 7.1.4 R.T.F. Ripristino tipologico delle facciate

Riguarda gli edifici e muri perimetrali per i quali, pur non essendo richiesto il restauro e risanamento conservativo esteso all'intera Unità di Intervento, è prescritta la conservazione e recupero dei caratteri costruttivi originari degli affacci su vie, piazze o altri spazi pubblici.

Tale categoria di intervento è implicita negli interventi di RECUPERO (U.I. delle classi 1 e sottoclasse 2a), obbligatoria negli interventi sulle parti originali delle U.I. appartenenti alla sottoclasse 2b, e in alcuni casi prevista sui muri di cinta originari di lotti occupati anche da U.I. appartenenti alle altre classi, così come indicato nella tavola degli interventi edilizi.

Dovranno pertanto essere conservati e riproposti gli elementi costruttivi e decorativi esistenti nelle facciate conservandone o recuperando le caratteristiche dimensionali e tipologiche originarie. La copertura fa parte integrante della facciata.

art. 7.2 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001, , gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi debbono comunque rispettare i limiti sanciti dalle presenti norme e non possono interessare edifici e manufatti a qualunque titolo vincolati in forza delle leggi nazionali vigenti in materia di protezione e tutela del patrimonio storico-artistico, monumentale o ambientale.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono state previste tre sottocategorie:

RE/A: più restrittiva, eseguibile solo su Unità di Intervento appartenenti alla **classe 2**; **RE/B**: eseguibile solo su Unità di Intervento appartenenti alla **classe 3**;

RE/C: eseguibile solo su Unità di Intervento appartenenti alla classe 4;

Gli interventi di ristrutturazione consistono in:

- sostituzione delle strutture orizzontali;
- unione di locali interni appartenenti ad una stessa unità immobiliare o a più unità immobiliari,
 anche attraverso aperture praticate nei setti murari interni;
- rifacimento delle strutture di collegamento verticale, e inserimento di nuove strutture di collegamento;
- inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto della volumetria esistente;
- modifica della organizzazione dei locali interni;
- rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della geometria complessiva, della quota di

gronda e di colmo. Il manto di copertura sarà in coppi sardi (per il previsto riutilizzo dei coppi originali vedi quanto previsto nella Manutenzione straordinaria);

- modifica e/o parziale rifacimento dei fronti esterni in regime di Recupero (corpi originari Classe 2) o nel rispetto delle indicazioni dell'Abaco (Classi 3 e 4);

- accorpamento di unità immobiliari differenti.

Nel caso di Ristrutturazione edilizia di tipo A (RE/A) (intervento su parti non originali di edifici tradizionali della sottoclasse 2a e su edifici della sottoclasse 2b), gli interventi di cui sopra saranno eseguiti nel rispetto dell'assetto distributivo e strutturale originario dell'organismo edilizio.

Si consiglia l'uso dei materiali originali; in alternativa sono ammesse murature portanti in laterizio intonacato e solai in latero cemento.

Gli interventi di ampliamento consentiti non potranno superare la quota del 20% del volume esistente (Sentenza n. 38088 del 28 settembre 2009 della Corte di Cassazione) e consistono in:

- raddoppio in altezza dei corpi di fabbrica esistenti al solo piano terra, se consentito dai profili regolatori;
- ampliamento di fabbricati esistenti, in adiacenza o in altre posizioni ammesse dalla Norme e dall'Abaco, su lotto già edificato.

L'obiettivo delle opere di ristrutturazione sarà comunque quello di riproporre i caratteri tradizionali perduti per gli edifici tradizionali, o di apportare quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento ambientale degli edifici sostituiti.

art. 7.2.1 RE/A Ristrutturazione edilizia con conservazione delle caratteristiche tipologiche, con o senza incremento di volume (nei limiti del 20% del volume esistente - Sentenza n. 38088 del 28 settembre 2009 della Corte di Cassazione).

Prevede la riorganizzazione funzionale dei singoli Corpi di Fabbrica, il risanamento conservativo dei fronti del corpo originario o dei muri di cinta sugli spazi pubblici e permette altresì, sempre nel rispetto degli assetti essenziali dell'Organismo Edilizio, gli ampliamenti volumetrici possibili sulla base degli indici esistenti, delle norme di Piano entro il limite massimo di 2,57 mc/mq e comunque non superiori al 20% del volume esistente.

Si consiglia l'uso dei materiali originali; in alternativa sono ammesse murature portanti in laterizio intonacato e solai in latero cemento.

Tale categoria di intervento può applicarsi a:

¾ Parti non originarie dei Corpi di fabbrica appartenenti alla sottoclasse 2a;

% Corpi di fabbrica appartenenti alla **sottoclasse 2b**, ad esclusione dei fronti del corpo originario che saranno assoggettati alla categoria RTF.

art. 7.2.2 R.E./B Ristrutturazione edilizia con riassetto o riconversione della tipologia, con o senza incremento di volume (nei limiti del 20% del volume esistente - Sentenza n. 38088 del 28 settembre 2009 della Corte di Cassazione).

Si applica ai Corpi di Fabbrica in regime di Alta Trasformabilità – edifici compatibili (classe 3 - per i quali può essere applicata anche la categoria della Demolizione e Ricostruzione), e prevede il riassetto integrale e la riconversione tipologica degli stessi Corpi di Fabbrica. Il complesso degli interventi compresi in questa Categoria di Intervento dovrà essere rivolto alla definizione di un Organismo edilizio in tutto o in parte diverso dall'esistente, con spessori dei Corpi di Fabbrica, altezze, distacchi e distribuzioni planimetriche compatibili con le Norme, il Profili regolatore e con l'Abaco tipologico.

Sono possibili gli ampliamenti volumetrici entro il limite massimo di 2.57 mc/mq e comunque non superiori al 20% del volume esistente.

L'altezza di gronda del nuovo prospetto non può essere maggiore di quella indicata sul profilo regolatore (vincolante anche nel caso di demolizione totale dello stabile).

Gli interventi si ispireranno al principio del corretto inserimento delle opere nel contesto ambientale, assumendo a modello e riferimento l'edilizia di tipo tradizionale.

Per le U.I. interessate da RE/B appartenente alla classe 3, i prospetti pubblici si adegueranno – nel rispetto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

delle prescrizioni dell'Abaco - con soluzioni libere da elementi impropri o simulativi, comunque semplici,

chiaramente contemporanee ed integrate nel contesto.

L'intervento edilizio sui prospetti dovrà, in particolare, prevedere:

- la eliminazione di rivestimenti con materiali in contrasto con i caratteri costruttivi tradizionali (lastre di granito lucidato e di altre pietre a vista non locali, mattonelle in gres, rivestimenti a buccia o graffiato o al quarzo...).
- il contenimento in larghezza dei balconi (complessivamente massimo 1/3 dello sviluppo della facciata) e in aggetto (max 40 cm), i parapetti saranno realizzati con ringhiere in ferro a semplice disegno;
- contenimento degli sporti di gronda (max 30 cm);
- ridimensionamento delle aperture (finiture e porta-finestra) entro i criteri stabiliti nell'Abaco tipologico e degli elementi costruttivi, provvedendo al loro riallineamento lungo assi verticali;
- le dimensioni geometriche delle aperture dovranno essere relazionate al disegno complessivo della facciata, avendo come criterio generale quello di un rapporto di snellezza nettamente maggiore di 1 (es. 1,8x2.7 m per negozi, 1x2,7 m per ingressi residenziali e porte- finestre al primo piano; 0,8x2,30 1x1,70 m per le finestre);
- l'eliminazione di doppi infissi comprese le persiane, in qualunque materiale siano eseguiti, disposti sul filo esterno della muratura;
- in solo intonaco colorato liscio oppure "a pran'è pahitta", (calce e sabbia o biocalce);
- in tinteggiature di tipo silossanico (per i colori si rimanda ad apposito abaco);
- pietra faccia a vista (non è consentito l'uso di pietra al piano terra ed intonaco al piano successivo o viceversa, ne il cosidetto effetto torrone ma bensì di deve realizzare una muratura congrue alle caratteristiche tipologiche originarie del centro storico);
- è ammesso il fissaggio nella sola parte basamentale del piano terreno, i elementi lapidei;
- le recinzioni dovranno essere realizzate con muratura continua di altezza compresa tra 2,40 e 2,70 m, soprattutto nei casi di edifici arretrati rispetto al filo stradale. Gli ingressi dovranno essere inscritti entro il profilo della muratura;
- Negli interventi sulle coperture (parte integrante delle facciate), i materiali impiegati nei manti e nelle strutture devono essere del medesimo tipo e dello stesso colore di quelli utilizzati nel contesto edilizio tradizionali suellese (coppi sardi per il previsto riutilizzo dei coppi originali vedi quanto previsto nella Manutenzione straordinaria); lo stesso vale per la forma, la disposizione e la pendenza delle falde, per le quali non ci si deve scostare dalle tipologie tradizionali locali.

La concessione è comunque soggetta a tutte le regole edilizie previste nella presente Normativa, nonché alla conforme valutazione della Commissione Edilizia (ove prevista) e dell'Ufficio Tecnico.

art. 7.2.3 R.E./C Ristrutturazione edilizia con riassetto o riconversione della tipologia, senza incremento di volume

Si applica ai Corpi di Fabbrica sostituiti – edifici incompatibili (classe 4), per i quali può essere applicata anche la categoria della Demolizione e Ricostruzione).

Gli edifici appartenenti a questa classe sono caratterizzati da soluzioni planimetriche e formali, altezze e distacchi tali da renderli incompatibili con i caratteri dell'ambiente urbano tradizionale che si vuole tendere a salvaguardare e ricostituire. Si prevede peraltro che, per alcuni di essi, sia possibile un riassetto integrale e la riconversione tipologica con il riutilizzo delle parti strutturali, tale da ricondurre i Corpi di Fabbrica a condizioni di compatibilità.

E' quindi ammessa solo quando il complesso degli interventi porta, previa adeguata dimostrazione progettuale, alla definizione di un Organismo edilizio in tutto o in parte diverso dall'esistente, con spessori dei Corpi di Fabbrica, nuovi prospetti, altezze, distacchi dai confini e da eventuali edifici tradizionali presenti nel lotto e distribuzioni planimetriche compatibili con le Norme, il Profili regolatore e con l'Abaco. In caso contrario è applicabile, oltre alle Manutenzioni, esclusivamente la categoria della Demolizione e Ricostruzione.

In caso di demolizione di fabbricati che eccedano il limite di 2,57 mc/mq, che sia essa completa o di un intero piano del fabbricato, è possibile la ricostruzione solo rientrando nel limite medio di zona A, pari a 2,57 mc/mq.

Non è ammesso che l'altezza di gronda del nuovo prospetto sia maggiore di quella indicata sul profilo regolatore nel caso di demolizione totale dello stabile ovvero se a tale altezza si giunge con le demolizione dei livelli esistenti oltre il secondo.

art. 7.3 NUOVA COSTRUZIONE

Nel Centro Storico esistono, alla data di stesura del Piano, vi sono alcuni lotti liberi da fabbricati (vedi tavola "VUOTI URBANI").

Oltre che a questi casi, la categoria della Nuova Costruzione si potrà applicare con il regime di Demolizione e Ricostruzione e nei casi di Ristrutturazione edilizia (RE/A ed RE/B) con aumento di volumetria pari a 2,57 mc/mq.

art. 7.3.1 D.R. Demolizione e ricostruzione senza modificazione del lotto.

Riguarda gli interventi volti alla sostituzione, parziale o totale, di edifici appartenenti alle Classi dell'"Alta Trasformabilità" compatibili (classe 3) o "Sostituiti" incompatibili (classe 4), con il vincolo delle altezze di gronda indicate nei profili regolatori e della densità di 2,57 mc/mq.

L'intervento comporta l'obbligo di adeguarsi, in funzione delle dimensioni del fronte del lotto, all'Abaco tipologico e degli elementi costruttivi, e di realizzare i prospetti pubblici secondo quanto prescritto nella Categoria RE/B.

Indice di copertura dovrà essere minore o uguale a 0,5.

art. 7.3.2 N.C. Nuova Costruzione all'interno di lotti vuoti.

Riguarda gli interventi volti alla costruzione di nuovi edifici, con il vincolo di densità dei 2,57 mc/mq e delle altezze di gronda indicate nei profili regolatori.

L'intervento comporta l'obbligo di adeguarsi, in funzione delle dimensioni del fronte del lotto, all'Abaco tipologico e degli elementi costruttivi, e di realizzare i prospetti pubblici secondo quanto prescritto nella Categoria **RE/B**.

Indice di copertura dovrà essere minore o uguale a 0,5.

TITOLO III L'Abaco Tipologico e degli Elementi Costruttivi

Allo scopo di definire il sistema delle regole edilizie per il controllo della "<u>Ristrutturazione Edilizia</u>", della "<u>Nuova Costruzione</u>" e della "<u>Demolizione e Ricostruzione</u>", gli interventi dovranno rispettare l'Abaco tipologico e degli elementi costruttivi cui questo articolo rimanda. Le trasformazioni proposte, dovranno comunque essere motivate in sede di progetto e trovare riferimento con gli elementi desunti dall'abaco tipologico.

Ristrutturazioni, ampliamenti e nuovi volumi, ove non diversamente ed esplicitamente stabilito dalla normativa definita per le singole unità d'intervento nelle apposite tavole, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- La ristrutturazione dei corpi di fabbrica e degli spazi-corte dovrà avvenire nel rispetto della tipologia originaria che, in maniera assolutamente prevalente nel Centro storico, comportava l'organizzazione dei fabbricati a corte antistante, corte retrostante (fabbricato fronte strada), doppia corte (anteriore e posteriore);
- L'esposizione degli ambienti residenziali ad uso "giorno" e "notte" sarà, nei limiti del possibile, a sud (sud-est, sud-ovest);
- Le sopraelevazioni non dovranno comportare l'apertura di vedute quali finestre balconi o terrazze sui lotti vicini, o l'oscuramento con ombre portate di più del 5% delle superfici libere dei confinanti (raggio incidente a 45° nelle condizioni più onerose);
- Deve sempre prevedersi un passo carrabile chiuso con ante di legno pieno, anche con allargamento di vani esistenti fino ad un massimo di 2,40 metri. Eventuali casi di impossibilità esclusivamente per le corti minime dovranno essere motivati con riferimento alle indicazione dell'Abaco.
- Pareti finestrate che si fronteggiano all'interno di un lotto dovranno distare non meno di 6 m, salvo diverse prescrizioni dell'Abaco;
- Almeno un lato dei nuovi Corpi di Fabbrica dovrà essere in aderenza ai confini (o, ove ciò non risultasse praticabile, ad altri Corpi di Fabbrica) in modo tale da consentire il massimo accorpamento degli spazi liberi del lotto;
- Nei nuovi volumi sono consentiti piani seminterrati solo ed esclusivamente quando le condizioni plano altimetriche del sedime lo consentano ovvero in presenza di terreni con forte pendenza; eventuali prese di luce naturale non devono essere prospicienti il suolo pubblico. I piani seminterrati non possono essere destinati a usi residenziali. L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe per fabbricati esistenti, mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso;
- le corti e cortili interni alle Unità di Intervento dovranno rimanere unitari e indivisi e gli eventuali elementi originari presenti (pozzi, selciati, infissi in legno ecc.), recuperati nel pieno rispetto delle loro caratteristiche originarie.
- nei casi in cui la situazione esistente risulti in contrasto con le normative sanitarie ed edilizie vigenti, ogni intervento diverso dalle Categorie M.O. e M.S. è subordinato alla valutazione ed approvazione in deroga da parte degli uffici tecnici comunali.
- in tutti i casi e per ogni intervento diverso dalle Categorie M.O. e M.S., non è consentito realizzare nuove volumetrie che non siano compatibili con quanto enunciato dalle classi di trasformabilità riportate in ogni singola scheda di intervento relativa alla singola U.E.;
- In tutti quei casi di Unità di Intervento per le quali sia consentito l'incremento di volume, non dovrà comunque essere superata la densità fondiaria massima di 2.57 mc/mq.
- Per le U.E. a cavallo con la Zona B, l'eventuale volumetria disponibile nel lotto, facente parte la zona A, dovrà essere utilizzata esclusivamente nell'area della stessa zona, secondo quanto prescritto dalle schede di intervento, e non cumulabile con la volumetria eventualmente disponibile nella parte di lotto in zona B. In egual modo la volumetria eventualmente disponibile nella parte di lotto facente parte la zona B non potrà essere incrementata da eventuale volumetria disponibile nella porzione di lotto in zona . In ogni caso non dovranno essere compromessi i caratteri originari dell'edificato e degli spazi aperti (corti) preesistenti sull'intero lotto;
- E' in generale fatto divieto di procedere alla modifica degli allineamenti stradali esistenti mediante arretramenti e simili. E' peraltro intendimento dell'Amministrazione, anche in fase di predisposizione di progetti sulle urbanizzazioni, rinunciare all'uso pubblico di spazi derivanti da arretramenti concordati con i privati in tempi passati, al fine di ricostituire gli originari limiti fra spazi pubblici e fondi privati, favorendo questi ultimi nella ricostruzione dei muri di recinzione secondo il principio di analogia al modello tradizionale.
- Per ogni U.E. il Piano indica nelle tavole di studio degli isolati, le corrispondenti CLASSI DI TRASFORMABILITA', CATEGORIE DI INTERVENTO. In particolare sono sempre consentite le Categorie di Intervento M.O. e M.S.

TITOLO IV Contenuti e redazione degli elaborati tecnici di progetto

L'inoltro della domanda di concessione o di autorizzazione dovrà essere corredato, oltre quanto già previsto dal P.U.C., anche dai seguenti elaborati:

- planimetria catastale storica
- planimetria catastale aggiornata, comprendente i lotti confinanti e quelli antistanti sui fronti stradali, per un adeguato intorno;
- nel caso di U.I. appartenenti alle Classi 1) e 2a), sintetica relazione storico-tecnica, contenente le informazioni disponibili sulla formazione e trasformazione dell'organismo edilizio, desunte dai confronti catastali, da foto d'epoca e attuali, dall'analisi delle strutture edilizie e da quant'altro contribuisca ad evidenziare l'origine, la storia e la consistenza edilizia degli elementi architettonici tradizionali riscontrati;
- rilievo sommario dello stato di fatto al contorno, con rappresentazione dei corpi di fabbrica contigui al lotto interessato in scala non inferiore ad 1:200, in planimetria ed alzato, e relativa documentazione fotografica anche dei fronti dei muri di cinta (vedi art.11 RECINZIONI E PORTALI);
- rilievo architettonico in scala non inferiore ad 1:100 dell'intero lotto interessato, completo di piante prospetti e sezioni, recante l'indicazione dei fabbricati (o delle porzioni di fabbricati o elementi costruttivi) che risultino costruiti secondo forme e materiali originari/storico-tradizionali, dei relativi elementi costruttivi (portali, cornici, coperture, murature in pietra o mattoni, crudi o cotti, etc.), e della corrispondente documentazione fotografica;
- documentazione fotografica.

Qualora si riscontrassero negli elaborati progettuali anomalie di ripartizioni di proprietà, dovute alle carenze e ai mancati aggiornamenti delle mappe e partite catastali risalenti al 1986, si ricorda che le schede delle singole unità devono essere sottoposte ad aggiornamento da parte del tecnico incaricato dalla committenza di redigere il progetto di ogni U.E.

A tale proposito si precisa che tali aggiornamenti riguarderanno:

- Dati catastali;
- Rilievo fotografico e topografico del lotto nonché rilievo architettonico dei fabbricati esistenti (con individuazione della volumetria esistente);
- Eventuale aggiornamento attraverso fotografie storiche di eventuali differenze con i profili longitudinali rappresentati (se presenti) che giustifichino nuovi eventuali profili.

TITOLO V Procedure e modalità per gli interventi di riqualificazione dei fronti

art. 8 Prescrizioni di carattere generale

Il rifacimento completo o parziale dei fronti, nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e nel caso di interventi di ristrutturazione, deve essere realizzato nel rispetto del mantenimento e dell'integrazione con ripristino dei caratteri costitutivi dei fronti quali: cornicioni in pietra, laterizio, fasce marcapiano e cornici semplicemente dipinte o riquadrate, intonaci a rilievo, con l'utilizzo di grane fini o grosse a paramento (eccezion fatta per gli intonaci a cemento).

In linea generale, ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario. Quando la facciata sia già stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue, sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

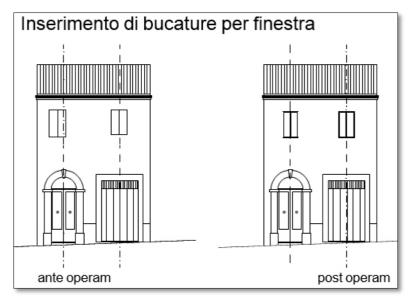
La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti ed ogni altra variazione che interessi la facciata potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.

art. 9 Limitazioni per gli interventi interni

Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non potranno interessare (nè direttamente nè indirettamente) le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici con tramezzi, solai od altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici del prospetto.

art. 10 Composizione architettonica delle facciate

art. 10.1 RIORDINO DELLE BUCATURE



edilizi interventi RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA e NUOVA COSTRUZIONE cui agli articoli 7.2 - 7.3 e relativi sotto articoli, qualora il P.P.C.S. non prescriva esplicitamente per i fronti, il mantenimento dello status quo, è fatto obbligo procedere al riordino programmato dei prospetti; operazione dovrà avvenire nel rispetto dei moduli e dei tracciati compositivi della facciata, che molto spesso presentano una rarefazione nel dimensionamento delle aperture dal basso verso l'alto. E' fatto obbligo di procedere all'allineamento in colonne parallele delle bucature e dei maschi murari, prevedendo la chiusura di alcune aperture e lo spostamento di

In casi particolari, per esigenze dettate dal ritmo di facciata e dalla distribuzione interna degli alloggi, gli interventi dovranno prevedere il mantenimento di quelle bucature che, sebbene non più utilizzate come finestre, rispecchiano l'orditura originale della facciata; tale operazione verrà effettuata al fine di agevolarne la comprensione tramite la conservazione in sottosquadro della loro sagoma.

Nel caso di RECUPERO ci cui all'art. 7.1 e relativi sotto articoli , che prevedono l'intervento su edifici di BASSA O NULLA TRASFORMABILITA', il riordino delle bucature deve avvenire solo qualora sia comprovata l'esistenza storica della bucatura, in una posizione diversa da quella attuale.

art. 10.1.1 Conservazione delle antiche aperture

Di norma per tutti gli interventi edilizi di cui agli art. 7.1 e relativi sotto articoli, andranno conservate tutte le aperture originarie che individuano l'antico tracciato compositivo del fronte, riconoscibile per la presenza di elementi architettonici, per la proporzionalità delle dimensioni delle bucature, per la coerenza proporzionale delle aperture rispetto al disegno generale del fronte.

Nel caso di necessità di rifacimento delle spallette e di sostituzione di singoli architravi deteriorati, tale intervento dovrà essere realizzato con la tecnica del cuci-scuci, utilizzando esclusivamente materiale di recupero.

art. 10.1.2 Ripristino delle antiche aperture

Di norma per tutti gli interventi edilizi di cui agli art. 7.1 e 7.2 e relativi sotto articoli, è consentito il ripristino delle antiche aperture che siano riconoscibili tramite l'originario tracciato architettonico della successione ritmica delle aperture esistenti e comunque comprovato dalla presenza di antichi architravi, piattabande o cornici, in pietra squadrata o altri elementi storici, successivamente chiusi e/o intonacati e/o tinteggiati. Nei casi in cui la facciata sia in mattoni o in pietra a faccia vista vanno quanto più rispettate le aperture originarie, sia per numero che per dimensione, allineamento e tipologia (morfologia), fatto salvo per quei casi in cui vi sia un reale pericolo per la stabilità dell'edificio.

art. 10.1.3 Dimensionamento aperture

Tutte le aperture che presentano dimensioni e proporzioni non riconducibili alle tipologie tradizionali, come ad esempio le finestre a nastro, le finestre snelle, etc, dovranno essere adeguatamente ridimensionate.

Il rapporto larghezza/altezza delle finestre dovrà essere di: 1/1, 1/2, 2/3 con una larghezza che va da minimo 50 a massimo 80 cm e comunque un altezza non superiore a cm 160. Qualora esistessero documentazioni storiche comprovanti una altezza superiore, queste dovranno essere dimostrate in fase di richiesta di pratica di autorizzazione all'intervento.

Il rapporto larghezza/altezza delle porte in facciata dovrà essere di: 1/2, 2/3 con una larghezza massima di cm 120 cm e un altezza non superiore a cm 240. Qualora esistessero documentazioni storiche comprovanti una altezza superiore, queste dovranno essere dimostrate in fase di richiesta di pratica di autorizzazione all'intervento.

E' consentito l'inserimento di nuove aperture negli edifici delle classi Alta e Media Trasformabilità limitatamente a <u>bucature</u> di tipo finestra ai piani superiori e al piano terra, qualora il prospetto dell'edificio oggetto d'intervento presenti lo spazio utile per un nuovo inserimento senza che ciò alteri l'ordine delle bucature esistenti. Qualora sussista la suddetta condizione le dimensioni delle bucature saranno le stesse, se presenti, di quelle a fianco ad essa; nel caso contrario verranno replicate le dimensioni delle bucature del piano superiore.

art. 10.2 RIORDINO DELLE SUPERFETAZIONI O DI QUALSIASI VOLUME INCONGRUO

È vietata la realizzazione di nuovi volumi tecnici sporgenti dalle coperture e/o dai fronti.

Trovandosi ad intervenire su di un edificio fortemente compromesso da superfetazioni, quando non risulti possibile l'eliminazione puntuale delle stesse senza pregiudizio per la porzione originale del fabbricato, è obbligatorio adeguare le strutture aggiunte al corpo principale del fabbricato, sia per le tipologie, sia per i materiali da adottare. Le superfici esterne dovranno essere trattate, ove possibile, con materiali e/o finiture che si distacchino lievemente da quelle del corpo di fabbrica principale, ottenendo soluzioni in sottotono o in sottosquadro che rendano comprensibile, tramite una lettura attenta, l'evoluzione del fabbricato.

art. 10.3 RIQUALIFICAZIONE DEI BALCONI

E' vietata la realizzazione ex novo di terrazze. Di norma per tutti gli interventi edilizi di cui agli art. 7.1 e 7.2 e relativi sotto articoli è vietata la realizzazione ex novo di balconi, fatto salvo la presenza di documentazioni storiche comprovanti l'esistenza precedente degli stessi. Tale documentazione, dovrà essere presente in fase di richiesta di pratica di autorizzazione all'intervento.

I balconi esistenti dai caratteri storici di cui all'art. 11.15 devono essere mantenuti e, qualora si proceda ad un intervento unitario di facciata, dovranno privilegiarsi soluzioni progettuali che tendano alla riqualificazione degli stessi.

art. 10.3.1 Parti metalliche di terrazzi, balconi e corrimano.

Gli interventi dovranno prevedere a seconda dei casi diverse tipologie di prescrizioni:

- Mantenimento: gli interventi previsti dovranno prevedere il loro mantenimento mediante conservazione, restauro ed eventuale integrazione delle forme presenti.
- Riqualificazione: gli interventi previsti consisteranno nella rimozione delle parti esistenti e non congrue successiva ricomposizione di nuove forme con l'utilizzo di materiali e forme tradizionali, presenti nel tessuto edilizio storico.

art. 10.4 RIQUALIFICAZIONE LASTRICI SOLARI

Nel caso di riqualificazione di cui all' art. 7.1, il mantenimento del lastrico solare prevede il recupero attraverso la sostituzione di tutti i materiali di finitura di tipo non tradizionale, sia per quanto riguarda le pavimentazioni sia per quanto riguarda i parapetti e ringhiere. Dovranno essere utilizzati i seguenti materiali di finitura: pianelle in cotto per la pavimentazione, ferro battuto per le ringhiere.

Nel caso di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 7.2, il lastrico solare dovrà essere sostituito con una copertura a falde, secondo quanto specificato dall'abaco tipologico.

E' sempre vietata la realizzazione ex novo di coperture a terrazza o comunque piane.

art. 10.5 REVISIONE TOTALE DEL FRONTE

Tutti gli edifici aventi facciate che risultino incompatibili con il carattere architettonico del contesto storico, per successive trasformazioni e compromissione dell'originaria conformazione o di recente costruzione, in caso di ristrutturazione edilizia totale dovranno essere sottoposti ad interventi tesi alla completa trasformazione dei fronti per il ripristino di una conformazione più consona ai caratteri architettonici del centro storico attraverso il rifacimento completo degli stessi o attraverso una revisione totale dei materiali costituenti il fronte stesso.

TITOLO VI Prescrizioni speciali

art. 11 Prescrizioni speciali e normativa edilizia di dettaglio

art. 11.1 N° PIANI

I corpi di fabbrica possono articolarsi al solo piano terra oppure al P.T. più il 1° piano nel rispetto del profilo regolatore e con un altezza non superiore agli edifici confinanti sul fronte strada.

E' fatto divieto di ulteriori sopraelevazioni oltre il 1° piano, nonché di qualsiasi forma di uso abitativo dei sottotetti al di sopra del piano primo (il volume ricavato tra il solaio, eventualmente piano, del piano primo ed il solaio di copertura inclinato non potrà essere abitabile). L'illuminazione naturale dei sottotetti potrà essere consentita solo tramite dispositivi complanari alla falda non prospettante la pubblica via, in modo che non risultino da questa visibili.

E' fatto salvo il 2° piano di edifici realizzati – con tale altezza – antecedentemente al 1940 o pubblici esistenti. Eventuali incongruenze con i profili regolatori di Piano saranno eliminate previa produzione di documentazione attestante il periodo di costruzione e la consistenza dei piani.

art. 11.2 SOTTOTETTO

A completamento di quanto già detto nell'articolo precedentesi specifica quanto segue.

Le sopraelevazioni non abitabili di recente realizzazione, non possono essere oggetto di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione se non rispettano le prescrizioni di cui ai profili regolatori ovvero delle schede singole schede delle U.E.

art. 11.3 COPERTURE

Le nuove coperture e le coperture oggetto di manutenzione straordinaria devono essere realizzate esclusivamente secondo le modalità indicate nelle tavole di progetto del Piano Particolareggiato.

Fermo restando le indicazioni riportate nelle schede delle U.E., le coperture potranno essere del tipo:

A - MONOFALDA:

- Con orditura semplice;
- Con orditura doppia;

B – DOPPIA FALDA:

- Con cellule murarie e orditura semplice;
- Con cellule murarie e orditura doppia;
- Con capriata classica e orditura semplice;
- Con capriata classica e orditura doppia;

C - A PADIGLIONE:

- Con orditura semplice;
- Con orditura doppia;

Le coperture dovranno essere realizzate in coerenza con preesistenze contigue, da eseguirsi con manto di coppi tipo sardo su falde. E' fatto divieto di costituire aggetti o sporti delle coperture stesse se non nelle forme previste dal Piano.

art. 11.4 ALTEZZE INTERNE

Fatti salvo i casi di interventi di Recupero del patrimonio edilizio esistente riguardante edifici antecedenti l'entrata in vigore della legge 5 agosto 1978, n. 457 - Norme per l'edilizia residenziale, l'altezza minima media dei vani abitabili non potrà essere inferiorea metri 2,70 per gli ambienti abitativi e metri 2,40 per i vani accessori.

art. 11.5 SOLAIO INTERMEDIO

Fermo restando le indicazioni riportate nell'abaco tipologico, i solai potranno essere del tipo:

- Con orditura semplice con assito di tavole;
- Con eventuale raddoppio dell'orditura e con pavimento.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento all'abaco tipologico.

art. 11.6 COLLEGAMENTI VERTICALI

Fermo restando le indicazioni riportate nell'abaco tipologico, i collegamenti verticali potranno essere del tipo:

- Scale in legno;
- Scala con struttura portante lapidea di riempimento;

Per maggiori dettagli si faccia riferimento all'abaco tipologico.

È fatto divieto la realizzazione di qualsiasi scala esterna.

art. 11.7 POZZI



I pozzi rilevati all'interno del P.P. dovranno essere recuperati nel pieno rispetto delle loro caratteristiche originarie.

Qualora le stesse caratteristiche non siano rilevabili si prescrive la realizzazione di un nuovo pozzo secondo quanto illustrato.

- Tipologia di base quadrata o circolare;
- Materiali: base del pozzo in pietra faccia a vista:
- Con o senza rifiniture in ferro battuto della carrucola;

art. 11.8 FRAZIONAMENTI

E' fatto divieto, in generale, di frazionare le Unità di Intervento, con l'esclusione dei casi in cui le volumetrie eccedano il valore di 700 mc. In tal caso, le Unità minime risultanti non potranno essere inferiori a 300 mc, e comunque le corti esistenti non dovranno essere fisicamente divise da recinzioni. Inoltre, i caratteri tipologici delle unità derivanti dalla divisione dovranno essere compatibili con le prescrizioni delle Norme e dell'Abaco.

art. 11.9 RECINZIONI E PORTALI

Ogni concessione e/o autorizzazione è subordinata al restauro/ripristino degli elementi costruttivi originari con particolarissima attenzione per i portali per i quali si fa riferimento all'abaco tipologico. I colori dei portali dovranno essere, qualora non sia identificabile il colore originario, quelli del materiale base ovvero: castagno, roverella e leccio.

I muri di cinta dovranno avere un'altezza compresa tra **2,40 m e 2,70 m** (e comunque, se all'interno di questi limiti, in continuità con le recinzioni preesistenti) ed essere in muratura piena intonacata o in pietra. Nel caso di fronti con dislivelli, l'altezza media del muro di cinta non dovrà essere inferiore a 2,30 m con altezza minima di 1,80 m.

Nel caso di lotti confinanti aventi muro di cinta originario e con caratteristiche analoghe (p.e. casi di lotti derivanti dal frazionamento di uno di maggiore dimensione e che abbiano mantenuto l'originario muro di cinta) gli interventi proposti, anche in tempi differenti, dai vari proprietari dovranno garantire il mantenimento dell'omogeneità preesistente.

art. 11.10 RIVESTIMENTI

Quando non sia possibile mantenere la muratura in pietra originaria, tutti gli interventi edilizi dovranno utilizzare l'intonaco a base calce.

È fatto estremo divieto l'utilizzo di rivestimenti e placcature murarie di altra natura.



art. 11.11 ABACO COLORI

Dopo l'analisi del centro matrice sono stati individuati i colori rappresentativi del Centro storico del Comune di Suelli.

Viene riportata di seguito la tabella dei colori consentiti.



INTERVALLO DI VALORI RGB	
R	245 - 255
G	245 - 255
В	245 - 255



INTERVALLO DI VALORI RGB	
R	225 - 230
G	197 - 207
В	141 - 165



INTERVALLO DI VALORI RGB	
R	215 - 223
G	205 - 219
В	153 - 181



INTERVA	LLO DI VALORI RGB
R	200 - 208
G	177 - 189
В	153 - 166

Il colore può essere a tinta unita, spugnato od invecchiato ma dovrà comunque essere rispettata la tonalità e l'intervallo RGB sopra riportato.

L'abaco colori non riguarda i tre edifici presenti nella tavola 3.9 – COMPLESSI E MANUFATTI DI CARATTERE EMERGENTE E MONUMENTALE, per i quali dovranno tenersi i colori attualmente rilevati in fase di analisi e riportati sulla singola scheda.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



art. 11.12 INFISSI (PORTE E FINESTRE)

Potranno essere esclusivamente in legno, secondo le disposizioni vincolanti contenute nell'Abaco Tipologico e degli Elementi Costruttivi. I sistemi di oscuramento saranno rappresentati solo da scurini interni.

Gli infissi originari (se corrispondenti a quelli tradizionali o, comunque, storicizzati) presenti dovranno, per quanto possibile, essere recuperati nella loro consistenza materiale e formale.

Le aperture sul piano di falda di copertura (lucernai) potranno essere realizzate solo per quegli ambienti completamente privi di aperture, laddove le stesse non possono essere realizzate sui muri esterni, nel rispetto dei seguenti criteri:

- saranno ammesse solo finestre complanari al piano di falda, con superfici non superiori al 5% di quelle della falda;
- le aperture in falda non dovranno superare la dimensione di 0,50 mq per apertura;
- non saranno ammessi abbaini;

Sempre a riguardo degli edifici costruiti precedentemente alla data del 06/08/1967 e all'entrata in vigore della Legge n° 765/1967, la Superficie finestrata, purché ci sia stato il rispetto delle dimensioni delle aperture originarie, potranno essere sottodimensionate al rapporto di 1/8 della superficie pavimentata.

- Qualora si sostituisca un singolo infisso, si ha l'obbligo del mantenimento della stessa tipologia dell'infisso esistente solamente nel caso in cui tale tipologia (disegno geometrico e forma) sia presente nell'abaco tipologico;
- qualora si sostituisca un singolo infisso di tipologia (disegno geometrico e forma) diversa dalle tipologie di infisso presenti nell'abaco tipologico, si avrà l'obbligo di sostituire lo stesso utilizzando forma, disegno geometrico, rapporto larghezza/altezza, secondo quanto prescritto nelle N.T.A. e nell'abaco tipologico.

art. 11.12.1 Finestre

In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici della tradizione locale; quindi, nel caso di rifacimento dovranno essere mantenuti invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale. Si considerano tipici della tradizione le finestre in legno, a telaio unico o suddivise in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno.

É escluso in modo categorico l'uso di tapparelle avvolgibili, veneziane e/o persiane esterne, di qualsiasi natura e materiali.

É altresì vietato l'uso di serramenti esterni nelle finestre del piano terra, prospicienti la pubblica via, che si aprono verso l'esterno.

Nel quadro di un intervento di restauro di facciata dovrà essere prevista la rimozione dei serramenti incongrui tramite conseguente sostituzione con infissi tradizionali.

Analogo obbligo sussiste anche nel caso di serramenti che, seppur con caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.

Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile od opportuna (per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto) saranno ammissibili serramenti che seppur non propriamente rispondenti ai criteri della tradizione locale risultino compatibili con la medesima.

Sono sempre esclusi serramenti in alluminio, in pvc o in altri materiali plastici. In casi del tutto particolari potrà essere ammesso il ricorso ad infissi in alluminio di ridotte dimensioni solo per le vetrine dei negozi.

Per tutti i tipi di finestra o porta finestra la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

Per quanto attiene il colore, questi dovranno essere, qualora non sia identificabile il colore originario, quelli del materiale base ovvero: castagno, roverella e leccio.

É obbligatorio che le finestre e porte finestre della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta, tonalità e foggia.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta all'uso della ferramenta dei serramenti, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli che, quando non più riutilizzabili, dovranno prendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

In caso di nuovi serramenti quest'ultimi dovranno essere in legno verniciato o legno naturale mordenzato con colori sopracitati, con ferramenta di tipo tradizionale in ferro o in ottone brunito, con esclusione di accessori del tipo "falso antico". Tutti i serramenti interni o esterni del fronte dovranno essere della stessa tonalità di colore.

Per migliorare la coibenza termica all'interno dell'edificio dovrà essere utilizzato il vetro camera secondo









quanto previsto dalle normative vigenti riguardanti l'efficientamento energetico degli edifici, mentre è vietato l'uso di doppie finestre.

Sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni delle luci del tipo inglese.

art. 11.12.2 Serramenti di oscuramento

I sistemi di oscuramento saranno rappresentati <u>solo da scurini interni</u> con essenze e colori dell'infisso su cui sono montati.

Nel caso necessiti procedere alla sostituzione di serramenti di oscuramento di cui ai commi precedenti, i nuovi serramenti dovranno mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà inoltre procedere alla rimozione dei serramenti di oscuramento incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni delle presenti N.T.A..

art. 11.12.3 Davanzali e soglie

Gli interventi dovranno prevedere il mantenimento dei davanzali e delle soglie di porte e finestre, nonché dei gradini qualora siano o in materiali lapidei locali.

Il criterio generale da adottare, qualora siano presenti tipologie dissimili da quelle sopradescritte è quello della sostituzione con materiali compatibili quali pietra locale.



art. 11.12.4 Porte e portoni

Costituendo elemento essenziale dell'immagine degli edifici, gli interventi su porte, portoni e vetrine dei negozi devono presupporre una particolare attenzione.

Pertanto, in linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni degli edifici in cui sono collocati, nonché di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.

Per tale motivo, nel caso di porte e portoni in legno ben conservati, è consentita solo la loro manutenzione e/o restauro.



Nel caso in cui detti serramenti si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi serramenti che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate. **Devono comunque essere sempre salvati: i maniglioni, i cardini, le chiodature che qualora presenti dovranno essere riproposti.**

Quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni di cui ai commi precedenti non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati i locali retrostanti, sarà ammissibile la loro sostituzione con serramenti che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.



Per quanto attiene il colore, questi dovranno essere, qualora non sia identificabile il colore originario, quelli del materiale base ovvero: castagno, roverella e leccio.

In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni dei presenti Indirizzi.



Nelle aperture non coeve all'architettura o comunque non storicizzate può essere autorizzata l'installazione di serramenti esterni in ferro purché di colore armonizzato con la facciata per il sostegno delle vetrate di chiusura. Di norma in questo caso le chiusure sono realizzate con soli vetri di sicurezza o antisfondamento; sono comunque da escludersi vetri a specchio e le suddivisioni del tipo "all'inglese" e saranno esaminate con particolare attenzione soluzioni che prevedono vetri di colore. Sono tassativamente escluse le serrande a fascioni continui di lamiera.

Per tutti i tipi di porta o portone la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

art. 11.13 **PORTICATI**

Ad esclusione degli edifici in bassa o nulla trasformabilità, è consentita la costruzione di nuovi porticati sui prospetti interni al lotto con un massimo di superficie pari al:

- per edifici a solo piano terra: 50% della superficie del prospetto interno su cui andrà collocato il porticato;
- per edifici a più piani: 30% della superficie del prospetto interno su cui andrà collocato il porticato;

In ogni caso la profondità massima del porticato dovrà essere di m 2.50.

E' fatto divieto di realizzare parapetti di chiusura sui porticati.

Devono essere comunque soddisfatti i distacchi fra porticato e altri limiti prescritti in Norma del regolamento edilizio.

PROCEDURE E MODALITÀ PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE DELLE CORTI, art. 11.14 **GIARDINI ED ORTI**

Non è consentita la pavimentazione delle aree scoperte inerbate che rivestano autonomo valore storico, tipologico o documentario, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti.

Le aree scoperte che rivestano valore tipologico o documentario (giardini, cortili e simili) non potranno essere frazionate fisicamente, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia (quali quella con paletti metallici e rete a magliasciolta).

Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

Le pavimentazioni esterne ammesse sono le seguenti:

- •grigliati plastici carrabili da rinverdire
- •pietra arenaria

Sono vietate le pavimentazioni del tipo autobloccanti.

art. 11.15 **BALCONI**

Sia che si tratti di nuova realizzazione, ove consentita, di recupero o restauro conservativo, di ristrutturazione, i balconi dovranno avere un aggetto che non superi i 40 cm, ed il loro sviluppo laterale non superi di oltre 30 cm, per parte, l'infisso corrispondente.

Il parapetto dovrà essere esclusivamente in ferro, con montanti verticali, in ferro battuto o meno con una sezione quadrata o tonda non maggiore di cm 1 (cm 1 di diametro nel caso d barre tonde).

Il parapetto è consentito in ferro o legno.

La soglia del balcone deve essere realizzata in materiale lapideo (arenaria) con mensole sempre in materiale lapideo o ferro. Per dettagli si rimanda all'abaco tipologico.







Esempio 2

art. 11.16 ARTICOLAZIONE DEI CORPI DI FABBRICA SUL SOLO PIANO TERRA

E' sempre consentita, nel rispetto delle prescrizioni dell'abaco e delle schede delle U.E.

art. 11.17 RADDOPPIO IN ALTEZZA

E' consentito solo nei casi previsti con i profili regolatori, nei limiti di distacchi, affacci e densità stabiliti dalla normativa

E' possibile realizzare il raddoppio in altezza qualora si tratti un fabbricato di tipo rudere per il quale è prevista in scheda la realizzazione della sagoma originaria al solo piano terra, ma che ne venga dimostrato tramite documentazione storica, che la sagoma originaria prevedeva il piano superiore.

art. 11.18 RIORDINO COMPONENTI IMPIANTISTICHE – IMPIANTI TECNOLOGICI E ACCESSORI DI FACCIATA

Gli interventi dovranno prevedere la sostituzione di tutti gli sportelli dei contatori di energia elettrica, acqua e gas, ora realizzati in lamiera zincata o materiale plastico, con sportelli in rame non verniciato o tinteggiato del colore della facciata o cassette in lamiera zincata con placcaggio in pietra o laterizio.

Nel caso di ristrutturazione edilizia l'intervento dovrà prevedere il riordino delle facciate degli edifici con particolare riguardo all'utilizzo delle canalizzazioni sotterrane.

E' fatto divieto di posizionare in facciata canne fumarie, esalatori o colonne di scarico di acque reflue; nel caso di ristrutturazione totale sarà fatto obbligo dell'incasso sottotraccia delle suddette; in alternativa, qualora questa operazione comporti pregiudizio all'integrità della struttura, può essere previsto l'inserimento di cavedi attrezzati all'interno del fabbricato.

art. 11.18.1 Canali di gronda e pluviali

E' possibile installare i canali di gronda, in rame o piombo, sui profili delle facciate solo nei casi in cui storicamente gli stessi fossero compresi in un cornicione di cui alle tavole relative nell'abaco tipologico. Per questi casi viene prescritto, nel caso di lavorazioni sulla facciata o sulla copertura, il ripristino dello stato dei luoghi come originariamente presenti prima dell'intervento stesso.

In tutti gli altri casi, non conformi a quanto descritto dall'abaco tipologico, è fatto sempre divieto la realizzazione di canali di gronda e relativi discendenti.

art. 11.18.2 Cavi elettrici, telefonici, tubazioni del gas metano e dell'acquedotto

Nel caso di interventi di restauro di facciate è obbligatorio riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica attualmente esposti nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi.

Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile.

A tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

Nel caso di ristrutturazione edilizia l'intervento dovrà prevedere l'utilizzo dei sotto servizi per il cablaggio delle linee elettriche e telefoniche.

art. 11.18.2.a Cavi elettrici e telefonici

Nel caso in cui non siano stati predisposti sotto servizi per il cablaggio, i cavi della rete elettrica e telefonica dovranno essere posizionati sulla facciata in modo ordinato ed organico, al fine sia da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata che di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.

In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino del cavi secondo i criteri e per le



finalità di cui al comma precedente.

In linea generale i cavi debbono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino:

- a) disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
- b) disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi;
- c) disposti al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.

Salvo che per quanto attiene la sistemazione di cui alla lettera "a", "b", "c", i cavi visibili dall'esterno dovranno essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che le nasconde.

In ogni caso i cavi dovranno garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni e di testimonianze di valore storico-artistico in genere.

L'Amministrazione Comunale stabilirà con gli Uffici Tecnici degli Enti gestori dei servizi un riordino globale delle reti distribuite concordando metodi operativi avendo come base i criteri guida sopra esposti.

art. 11.18.2.b Condutture di acqua, gas e simili.

Le tubazioni del gas di norma non possono essere installate a vista sulla facciata, a meno che ciò non sia dettato espressamente da norme di sicurezza; in tal caso queste ultime devono trovare alloggiamento, per quanto possibile, nelle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via e solo in casi eccezionali, quando sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni tecniche alternative, sulla facciata principale; in questo caso estremo, le tubazioni dovranno essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa oppure, se possibile, essere installate in un'apposita scanalatura.

Sulla facciata prospiciente la pubblica via è tollerata solo la tubazione principale del gas che non può superare l'altezza di 50 cm. dalla quota del piano stradale. I contatori del gas di norma devono trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile è tollerata l'installazione in facciata in una apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le norme indicate:

gli sportelli dovranno essere di norma in rame, alluminio color rame; Anche le condutture dell'acqua, di norma, non possono essere posizionate in facciata; il contatore principale deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio, se ciò non fosse tecnicamente possibile, è consentita l'installazione in facciata in una apposita nicchia ordinatamente allineata con quella del gas e opportunamente occultata da una chiusura, a filo facciata secondo le norme sopraindicate, che deve essere dipinta dello stesso colore della facciata o della zoccolatura a seconda della posizione.

Contatori. art. 11.18.3

In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.

Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata.

Lo sportello dovrà essere in rame, alluminio color rame.

In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.

art. 11.18.4 Impianti di condizionamento dell'aria, Pompe di calore, unità moto condensanti e simili.

Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti sulla pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità moto condensanti e simili.

Simili installazioni saranno ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del presente piano solo su facciate secondarie, chiostrine o cortili completamenti interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici.

Dette installazioni sono ammesse su terrazze di copertura, se nel caso adeguatamente schermate da appositi involucri

tinteggiati nel colore più idoneo a ridurne la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati).

É vietata l'installazione di impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità moto condensanti e simili e qualunque altro impianto tecnologico in facciata o sui balconi, salvo gli stessi non siano inglobati all'interno dela muratura e accuratamente mimetizzati con ad esempio un Sistema di lamiera microforata dello stesso colore della facciata;

Sulle facciate prospettanti sulla pubblica via è consentita soltanto l'installazione delle apparecchiature di condizionamento prive di unità esterna.

Sono altresì vietate sulla facciata prospiciente la pubblica via, cavi della rete televisiva.

Tutte le installazioni di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico della facciata.

art. 11.18.5 Campanelli, citofoni e videocitofoni

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci esterni del vano porta;

Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi. E' inoltre consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.

Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici.

Non sono ammessi campanelli multipli, pertanto nel caso di più appartamenti i campanelli dovranno essere ordinati in una unica pulsantiera, con placca esterna in ottone, in bronzo o in pietra locale. Sono in ogni caso esclusi apparecchi con finitura superficiale in alluminio od in materiale plastico.

É consigliato l'uso del materiale lapideo locale, dell'ottone e del bronzo, mentre è raccomandato il restauro delle pulsantiere storiche.

Per quanto concerne la produzione seriale, si raccomanda l'utilizzo di stili appropriatamente realizzati per i centri storici.

art. 11.18.6 Cassette postali

Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. Ne è pertanto vietata l'installazione all'esterno, sia a rilievo sulla facciata che su recinzioni e cancelli.

Nel caso di edifici unifamiliari o bifamiliari può essere prevista la buca delle lettere collocata nel portone di ingresso.

Nel caso di portoni di interesse storico-artistico che non prevedono la buca delle lettere, queste ultime possono trovare collocazione a fianco del portone, e, ordinatamente posizionate, sotto o affianco alle apparecchiature dei campanelli. La cassetta delle lettere potrà essere solamente aperta all'interno dell'edificio e, all'esterno, dovrà presentare solo una buca contornata da una cornice.

La buca può essere riparata da una chiusura a ribalta.

É altresì prevista, la installazione di impianti per la comunicazione che raggruppino varie funzioni (videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché siano realizzati in nicchia sugli sguinci, sul portone o sulla facciata.

Può, infine, essere ammessa la installazione di apparecchiature che raggruppino varie funzioni (citofono, videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché siano realizzati in nicchia nelle stesse posizioni e con gli stessi criteri già disposti per i singoli componenti.

art. 11.18.7 Antenne radiotelevisive e radiotelefoniche

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di una unica antenna centralizzata. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti: tali cavi di preferenza, debbono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

art. 11.19 VETRINE E INSEGNE

Le vetrine corrispondenti ad impianti storici di facciata dovranno essere mantenute e restaurate.

Il collocamento di telai e strutture di vetrine non deve in alcun modo impedire la lettura della composizione architettonica della facciata.

La geometria delle bucature, se riconducibile alla partitura originaria dell'edificio, non può subire alcuna variazione.

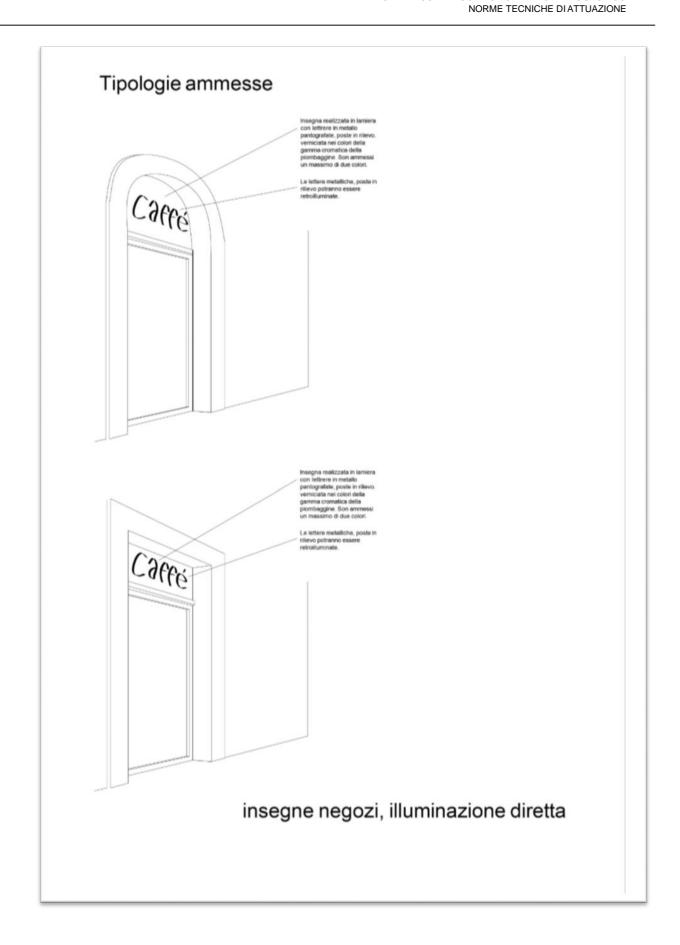
Il telaio dovrà rispettare le linee, gli allineamenti, gli ingombri e le forme esistenti.

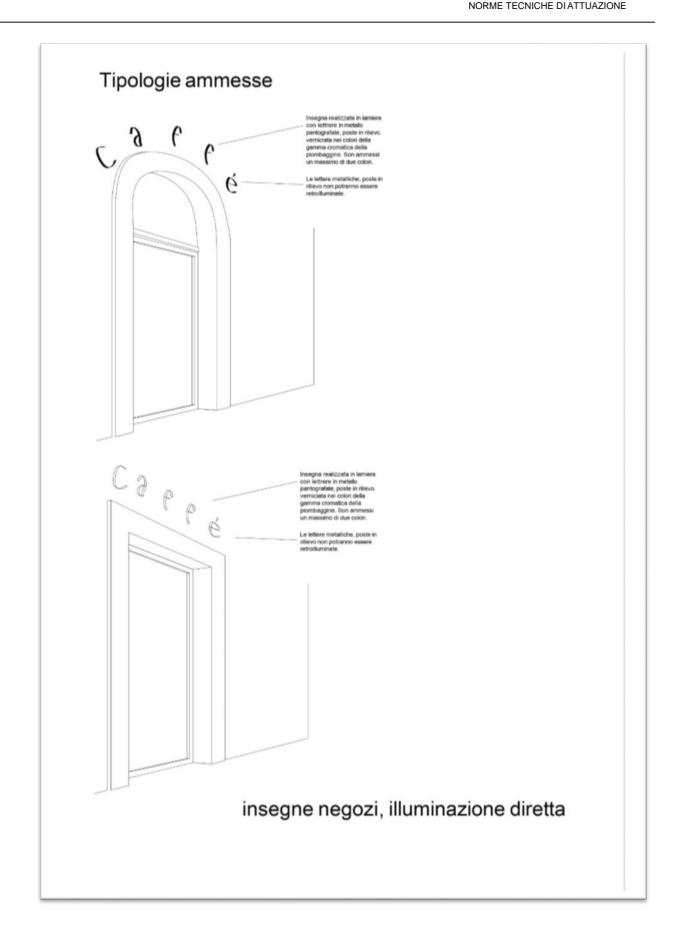
Non sono ammesse vetrine che presentino aggetti verso l'esterno del filo di facciata.

Non sono ammessi progetti parziali che interessino solamente l'ambito ristretto del negozio, ma dovranno riguardare tutta la facciata dell'edificio ed essere coordinati con altri eventuali vetrine e negozi, appartenenti allo stesso fronte, per garantire uniformità di immagine.

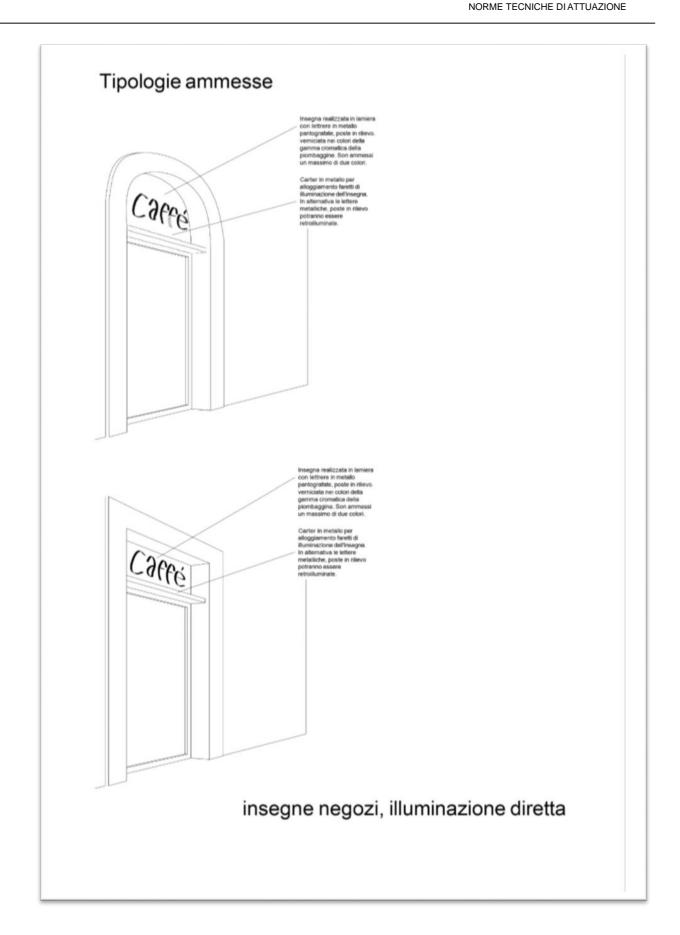
Gli infissi dovranno essere in ferro verniciato, delle scale cromatiche della piombaggine, o in acciaio inox satinato purché di spessore esiguo o in **legno** verniciato o legno naturale mordenzato di colore scuro, in ogni caso arretrato di almeno cm 13 dal filo facciata.

L'installazione di insegne commerciali è consentita solo se contigue al locale o al manufatto ove si svolge l'attività principale. Dovranno essere a disegno semplice, preferibilmente senza uso di retroilluminazione e complanari con la facciata sulla quale sono installate.





COMUNE DI SUELLI



art. 11.20 INFERRIATE E CHIUSURE DI SICUREZZA, RINGHIERE, CANCELLI, CANCELLATE E FERRI BATTUTI

Gli interventi dovranno prevedere il mantenimento e la pulizia delle ferratine esistenti in ferro battuto con possibilità di integrazione delle parti mancanti.

Sono sempre da evitate le serrande avvolgibili e a maglia.

Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata costituiscono fattore essenziale dell'immagine degli edifici, pertanto si dovrà rivolgere particolare attenzione alla massima salvaguardia.

É prevista, in caso di documentato degrado, la sostituzione con stessi materiali, stesse forme e stessi colori. La colorazione di tutti questi elementi in ferro, di norma dovrà essere naturale, e potrà prevedere solamente una verniciatura opaca di protezione.

Per quanto riguarda le parti metalliche di terrazzi o balconi e corrimano, gli interventi dovranno prevedere a seconda dei casi diverse tipologie di prescrizioni:

- mantenimento: nel caso in cui tali elementi architettonici siano di materiali e forme tradizionali, gli interventi previsti dovranno prevedere il loro mantenimento mediante conservazione, restauro ed eventuale integrazione delle forme presenti;
- riqualificazione: gli interventi previsti, per quelle parti di edifici, come balconi, terrazzi, corrimano di scale esterne o interne, per le quali sia prescritta la rimozione parziale o totale con riordino e/o riqualificazione, consisteranno nella rimozione delle esistenti e successiva ricomposizione di nuove forme con l'utilizzo di materiali e forme tradizionali, presenti nel tessuto edilizio storico.









Esempio 1

Esempio 2

Esempio 3

Esempio 4

art. 11.21 ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORAZIONI VARIE

art. 11.21.2 Testimonianze storiche

E' fatto obbligo di mantenere e conservare tutte le testimonianze storiche reperibili sia internamente che esternamente antecedenti il 1954. Esse possono essere le seguenti: stemmi, mensole in ferro, edicole, tracce di vecchie insegne, blocchi in pietra scolpita di riutilizzo, vecchi ripartitori in legno, vere di pozzi, pavimentazioni, ecc..

art. 11.22 CANNE FUMARIE, COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI

Per tutti i comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo; se ciò non fosse possibile documentare, è consentita la ricostruzione conservando le forme precedenti ed impiegando le stesse tecniche costruttive.

In questo caso eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentibili previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e soprattutto in relazione alle esigenze di tutela ambientale.

Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali. Sono da escludersi pertanto canne fumarie e comignoli in acciaio inox.

L'eventuale intonaco della canna fumaria, da estendersi esclusivamente su superfici non faccia a vista, deve essere dipinto dello stesso colore della facciata.

É altresì consigliabile un conveniente raggruppamento dei comignoli, ed inoltre, in caso di nuovo posizionamento, le canne fumarie devono, per quanto è possibile, essere collocate ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli: se non protetti da coppi speciali, i

PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA A - CENTROSTORICO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

torrini esalatori potranno sporgere dal manto di copertura solo se rivestiti in lamiera di rame.

In merito alle canne fumarie e agli esalatori, esse dovranno essere condotte a tetto e raggruppate il più possibile in torrini o comignoli in muratura, secondo gli stili e le forme della tradizione locale.

È vietato costruire nuove canne fumarie applicate alle parti visibili dello spazio pubblico o su corti o ambiti interni agli edifici; per quelle esistenti e incongrue, nei casi di ristrutturazione complessiva dell'edificio, si prescrive l'eliminazione con riorganizzazione sotto traccia. In particolari situazioni di necessità connesse ad interventi di interesse pubblico potranno essere prese in esame soluzioni esterne, anche non tradizionali, purché inserite in un progetto generale della facciata e della copertura.

Ogni qualvolta si proceda al restauro o ristrutturazione globale di facciata o della copertura è obbligatoria l'eliminazione dei comignoli e dei torrini incongrui.

La documentazione di rilievo e di progetto degli interventi deve indicare la posizione e la forma di tutti gli elementi sopra indicati.

art. 12 Norme per l'installazione di antenne televisive

Le antenne televisive in numero non superiore ad una per ogni unità immobiliare devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici, sono da escludersi pertanto le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura, a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

É consigliabile quando ciò è possibile, l'installazione dell'antenna televisiva sulla falda interna, quindi non sulla falda prospiciente la pubblica via.

In ogni caso le dimensioni dovranno essere le minime reperibili in commercio e la colorazione dovrà essere capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura o di pareti di sfondo.

Nel caso di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive.

art. 13 Norme per l'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari

Tutti gli apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari devono essere esclusivamente collocati, sulla copertura degli edifici e preferibilmente sulla falda interna rispetto agli spazi pubblici a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola parabola per ricezioni satellitari.

Le antenne paraboliche devono essere dimensionate in modo da avere le forme più ridotte, essere posizionate in maniera tale da essere complanari con l'andamento della falda di copertura, avere una colorazione possibilmente capace di mimetizzarsi con il manto di copertura.

Le strutture di sostegno delle parabole devono essere adeguatamente dimensionate, fissate in modo sicuro e realizzate con materiali e colori di tipo opaco.

Le antenne paraboliche devono avere di norma le seguenti dimensioni massime: 120 cm di diametro per impianto collettivo e 100 cm di diametro per impianto singolo.

Non è consentito il passaggio di cavi non adeguatamente mimetizzati sulle facciate degli edifici, anche se non visibili da strade o spazi pubblici.

In caso di accertata difformità di installazione di un nuovo impianto di ricezione satellitare, il responsabile dei Servizi Tecnici, ordina, entro il termine massimo di giorni sessanta, l'adeguamento dello stesso alle presenti disposizioni ed in caso di inerzia trascorso tale termine ne ordina la rimozione.

art. 14 Installazione di pannelli e collettori solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici su coperture

Non è consentito installare impianti tecnologici a vista pannelli o collettori solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili, sulle falde delle coperture inclinate.

art. 15 Antenne e parabole trasmittenti e riceventi della telefonia

Non é ammessa nel Centro Storico l'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile.

art. 16 Segnaletica stradale

L'Amministrazione Comunale dovrà predisporre un progetto organico per la scelta dei luoghi, delle forme, dei materiali e dei colori di tutta la segnaletica. É pertanto vietata qualsiasi apposizione non gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale.

Si dovrò tendere ad una riduzione dei cartelli e dei segnali attualmente posti a ridosso della architetture e ad un riordino di quelli collocati in modo casuale lungo i percorsi cittadini.

art. 17 Pubblicità a più livelli

Vengono definite le seguenti categorie della tipologia "pubblicità a più livelli", sia pubblica sia privata: AFFISSIONI INSEGNETARGHE

art. 17.1 AFFISSIONI PUBBLICHE O PRIVATE

Le Affissioni pubbliche o private dovranno essere collocate su appositi sostegni predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale e munite di supporto metallico infisso al suolo.

art. 17.2 INSEGNE

Le insegne degli esercizi commerciali con illuminazione diretta o indiretta, andranno collocate all'interno dei vani delle porte, portoni e vetrine o esterne ai vani stessi attraverso l'uso di insegne realizzate con lettere singole pantografate.

Negli interventi di manutenzione e restauro dei fronti degli edifici, sarà obbligo del progettista, qualora siano previste attività commerciali che necessitano di insegne pubblicitarie, prevederne la collocazione in sede progettuale.

Dovrà essere sempre perseguito l'obiettivo di uniformare i materiali e le tipologie per le insegne poste sul fronte dello stesso edificio.

Sono ammesse le seguenti tipologie di insegne:

- insegna formata da simboli e/o caratteri singoli pantografati privi di supporto o montati su supporto autoportante distanziato dal muro, solo su aperture con architrave piano;
- insegna a pannello, con tipologia a muro, sulla quale sono ottenuti i caratteri mediante stampa, pittura, traforo, incisione, ecc., solo su aperture con architrave piano;
- insegna ad affresco o dipinta direttamente sul fronte dell'edificio senza pannello di supporto, solo su aperture con architrave piano;

L'insegna dovrà riportare solo il nome dell'esercizio ed eventuali simboli grafici senza l'aggiunta di scritte che pubblicizzano marche di prodotti in vendita e che nulla hanno a che fare con il nome della ditta titolare della licenza. L'insegna troverà di norma posizione arretrata di almeno 5 cm. rispetto al filo esterno degli stipiti.

Tale insegna dovrà essere posizionata nella zona superiore dei vani delle aperture e dovrà seguirne l'andamento. Le lunette sovrapporta o finestre munite di inferriata debbono essere lasciate a vista, pertanto su di esse non potrà essere collocata alcun tipo di insegna.

Sono altresì escluse le insegne fisse applicate sugli sguinci laterali delle aperture.

Sono vietate, in maniera categorica, le insegne affisse "a bandiera" ad eccezione di quelle relative ad attività di pubblico servizio (tabacchi, farmacie, telefoni, poste etc....) delle dimensioni massime di cm. 0.30x0.50. Tale limite non viene considerato nel caso di dimensioni standard fissate da normative nazionale o comunitarie.

Sono vietate le insegne adesive sugli infissi di facciata. Sono vietate le insegne luminosein PVC.

Per quanto riguarda i colori, è doveroso attenersi alle compatibilità dell'aspetto cromatico dell'intera facciata, comunque è vietato usare colori e luci che possano creare confusione con la segnaletica stradale.

Le insegne comprese entro le bucature di prospetto potranno contenere una fonte luminosa, che sarà discreta e possibilmente di tipo riflesso o indiretto; pertanto è vietato l'uso di luci intermittenti e a variazioni di colore. Per le insegne esterne alle bucature è vietata qualsiasi fonte luminosa.

Per la realizzazione delle insegne possono essere utilizzati i seguenti materiali:

- laminati metallici dei colori della piombaggine;
- rame;
- ottone brunito
- legno mordenzato scuro;
- acciaio satinato;
- vetro acidato o satinato o trasparente;
- plexiglass trasparente o satinato, purché non colorato
- materiale lapideo;

art. 17.3 TARGHE

Sono individuate tre tipi di targhe:

- targhe pubblicitarie;
- targhetoponomastiche;
- targhe per numeri civici.

La collocazione in parete deve essere proposta nell'ambito di un progetto di insieme che rispetti il complesso delle valenze architettoniche e compositive dell'edificio.

art. 17.3.1 Targhe pubblicitarie

L'installazione di targhe indicanti l'attività di arti, mestieri e professioni è consentita all'esterno degli edifici in posizione tale non interferire con l'eventuale presenza elementi di decoro, ovvero sul portone di ingresso, qualora non rivesta interesse storico-artistico, o accanto ad esso, raggruppando e riorganizzando le singole targhe.

Ogni singola targa dovrà avere, per ogni singola attività, le dimensioni massime di cm 20x30, salvo maggiori dimensioni standard fissate da specifiche normative nazionali o comunitarie; Complessivamente, anche nell'operazione di raggruppamento e riorganizzazione, accanto al portone di ingresso, la superficie occupata da targhe pubblicitarie non può essere superiore a quella di quattro targhe 20x30 ed è preferibile che le stesse siano inserite in una cornice di metallo: se tali targhe interessano superfici superiori occorre prevederne la collocazione nell'atrio di ingresso dell'edificio.

Potranno essere utilizzati i seguentimateriali:

- laminati metallici dei colori della piombaggine;
- rame;
- ottone brunito
- legno mordenzato scuro; acciaio satinato;
- vetro acidato o satinato o trasparente;
- plexiglass trasparente o satinato, purché non colorato materiale lapideo;

art. 17.3.2 Targhe toponomastiche

L'apposizione delle targhe toponomastiche è consentito direttamente in facciata, avendo sempre come quadro di riferimento il massimo rispetto dell'immagine della città storica.

Le targhe toponomastiche devono essere realizzate in lastre di pietra locale eventualmente con gli angoli sagomati di forma concava. Saranno filettate lungo il perimetro con un rigo incavato con i raccordi angolari semplici.

Le scritte di denominazione devono essere incise in lettere a stampatello.

art. 17.3.4 Targhe per numeri civici

I numeri civici devono essere realizzati in tavolette di pietra locale con le cifre incise e colorate di nero e posizionate a ridosso sulla facciata, ma non sugli stipiti, di norma sulla sinistra del portone di ingresso all'altezza dell'imbotte dell'architrave o della corda dell'arco.

art. 18 Arredo urbano

art. 18.1 PANCHINE

In base alle analisi effettuate e riportate nella serie di tavole 04.12 – Arredo urbano, viene di seguito riportata la tipologia prevista.



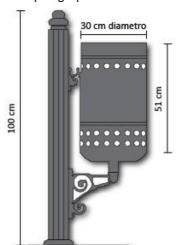
Composta da due sostegni laterali in fusione ghisa GG, 25, peso 15 kg cadauno. La seduta e lo schienale sono composti da cinque listoni in legno di iroko o pino della sezione di mm 1800x110x40, smussate ai quattro angoli e forate per il fissaggio ai sostegni con viteria in acciaio zincata.

La protezione delle superfici in ghisa è da ottenersi attraverso la sabbiatura con una mano di primer monocomponente allo zinco; una mano a finire di colore nero antracite. Le doghe in legno di pino o Iroko vengono trattate con una mano di impregnante di colore noce o mogano a due mani ed a finire di trasparente, idonea per la resistenza ai raggi ultravioletti ed alle intemperie.

Il fissaggio a terra avviene tramite un tassellaggio a mezzo bullone in acciaio di diametro di mm 12. L'ingombro totale è di cm 180x73x85 con un altezza di cm 47 per un peso totale di 75 kg.

art. 18.2 GETTA CARTE

In base alle analisi effettuate e riportate nella serie di tavole 04.12 – Arredo urbano, viene di seguito riportata la tipologia prevista.



Il gettacarte è costituito da cesto in lamiera di acciaio verniciato traforata a disegno o a tinta unita e da un supporto in fusione di ghisa, previsto di fissaggio su palo in acciaio verniciato. Vi è la possibilità di inserire il posacenere e la copertura di protezione in acciaio verniciato.

Materiali struttura: acciaio zincato e verniciato a polvere

Litri: 35 lt

Svuotamento: superiore

Varianti: fissaggio a muro, cappello in lamiera di acciaio zincato e verniciato a polvere, posacenere

art. 18.3 DISSUASORI

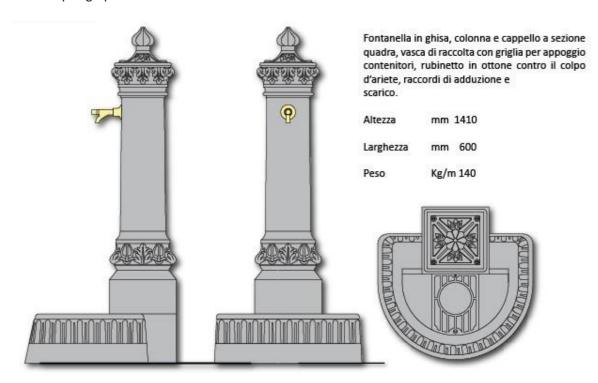
In base alle analisi effettuate e riportate nella serie di tavole 04.12 – Arredo urbano, viene di seguito riportata la tipologia prevista.



E' costituito da un supporto verticale in tubo d'acciaio ø 76 mm con sfera decorativa finale in acciaio. Possibilità di predisposizione di anelli laterali per il fissaggio di eventuale catena, possibilità di inserire basetta terminale in alluminio verniciato, utile per la rifinitura di foro per l'annegamento.

art. 18.4 FONTANELLE

In base alle analisi effettuate e riportate nella serie di tavole 04.12 – Arredo urbano, viene di seguito riportata la tipologia prevista.

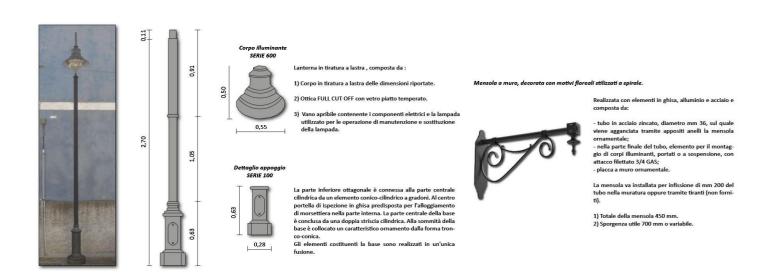


art. 18.5 ILLUMINAZIONE PUBBLICA

In base alle analisi effettuate e riportate nella serie di tavole 04.12 – Arredo urbano, viene di seguito riportata la tipologia prevista.

É prevista in oltre la stessa tipologia a parete, attraverso la tipologia mensola a muro.

E' fatto divieto l'utilizzo di faretti da incasso a pavimento.



art. 18.6 CHIUSINI E GRIGLIE

In base alle analisi effettuate e riportate nella serie di tavole 04.12 – Arredo urbano, viene di seguito riportata la tipologia prevista.













art. 18.7 FIORIERE

In base alle analisi effettuate e riportate nella serie di tavole 04.12 – Arredo urbano, viene di seguito riportata la tipologia prevista. Sarà discrezione dell'amministrazione comunale variare la tipologia ma non il materiale che deve essere esclusivamente terracotta..



Fioriera rastremata grande con piedi sferici in ghisa

art. 18.8 PAVIMENTAZIONI STRADALI

La sostituzione delle pavimentazioni stradali dovrà essere realizzata secondo la tipologia già utilizzata all'interno del centro storico, riportate nella tavola 04.13 – Pavimentazioni stradali e tavola 08.03 –Abaco tipologico – abaco delle pavimentazioni.



art. 18.9 VERDE URBANO

Nella realizzazione del verde urbano si prescrive salvaguardia degli spazi verdi pubblici esistenti, e nel caso di sostituzione o nuovo impianto, l'utilizzo di tipologie di piante e fiori locali.

art. 19 Destinazioni d'uso

Nell'ambito del Piano, oltre alla destinazione residenziale abitativa, sono in generale ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso:

- 3/4 residenziale collettiva (ricettivo alberghiero di piccola dimensione, collegi...);
- ¾ attività commerciali:
- di deposito, se richiedono superfici nette di pavimento inferiori a 80 mq; di vendita, se richiedono superfici nette di pavimento inferiori a 100 mq;
- ¾ attività artigianali e laboratori non inquinanti se connessi con attività dirette di vendita (beni rari e di artigianato locale e caratteristico quali pelletteria, ceramica, oreficeria...), purché richiedano superfici nette di pavimento inferiori a 100 mq;
- 34 servizi di ristoro;
- ¾ uffici o studi privati;
- 34 servizi pubblici e destinazioni per attrezzature civili e sociali;
- 34 banche
- 34 autorimesse pubbliche o private solo se interrate;
- ¾ impianti sportivi di piccole dimensioni;

Allo scopo di incentivare l'uso e il riuso produttivo (artigianale, commerciale, turistico- ricettivo) del patrimonio edilizio esistente nel Centro storico, sono sempre possibili i cambiamenti di destinazione d'uso degli ambienti al piano terra anche in assenza dei requisiti di norma; sarà in ogni caso cura del proponente definire le soluzioni atte a garantire la funzionalità, la fruibilità, la salubrità e l'accessibilità della struttura.

La disponibilità di parcheggi prescritta per legge potrà essere monetizzata secondo quote in numerario da stabilirsi a cura dell'Amministrazione Comunale.

art. 20 Gli organi tecnici della gestione

L'istruttoria delle pratiche edilizie relative al Comparto sarà affidato all'Ufficio Tecnico Comunale, secondo quanto previsto nel Regolamento Edilizio.

art. 21 Computo delle volumetrie

Si rimanda de al R.E. vigente.

TITOLO VII Aggiornamento delle schede aggiuntive

L'amministrazione comunale aggiorna il Piano sulla base delle schede delle unità d'intervento presentate dai tecnici in fase di progettazione. Tali schede saranno raccolte in un fascicolo denominato "Piano Particolareggiato del Centro Storico: Fascicolo di aggiornamento delle schede di Unità di intervento", in cui verranno raccolte tutte le schede di progetto oggetto di istruttoria. Tale fascicolo non costituisce variante al piano particolareggiato essendo una semplice specificazione dei dettagli ed essendo finalizzato alla correzione delle possibili imprecisioni del Piano. Tali aggiornamenti dovranno essere sottoposti alla presa d'atto del consiglio comunale prima del rilascio della concessione od autorizzazioni.

art. 22 Difformità tra i dati del piano e la situazione reale

All'atto della progettazione di un intervento edilizio, se dovessero rivelarsi differenze tra lo stato di fatto e quanto risulta nella scheda dell'unità d'intervento del Piano Particolareggiato, perimetrazione dell'unità, superficie stessa, superficie coperta, volume, altezza, etc., sono ammesse modifiche di dette caratteristiche, quando esse siano giustificate da possibili imprecisioni grafiche del Piano stesso, soprattutto se connesse con le ripartizioni delle proprietà preesistenti alla data di approvazione del presente PPCS.

In tale ipotesi il progettista farà riferimento ai dati relativi alla situazione reale, previa dimostrazione della difformità mediante documenti, rilievi etc. e dovrà provvedere all'aggiornamento della scheda, ai sensi di quanto prescritto nel comma precedente.

Per quanto riguarda la tipologia dell'intervento ammissibile invece, non potrà aversi alcuna variazione rispetto alle previsioni del piano. Saranno ammesse solo le variazioni dei parametri edilizi per adattarli alla reale situazione . Non potrà essere modificato l'indice di fabbricabilità fondiario consentito. In pratica se ad esempio per una unità di intervento del Piano è prevista una ristrutturazione con aumento di volume e in fase di progettazione, risulta che il lotto abbia una superficie maggiore di quella riportata nella scheda, l'incremento di volumetria potrà essere rapportato alla superficie effettiva del lotto, ma dovranno essere rispettati tutti gli altri parametri, soprattutto per quanto riguarda la relazione con i fabbricati adiacenti, tenendo comunque conto dei criteri generali espressi nelle presenti norme. Non può comunque essere modificata la tipologia di intervento edilizia prevista nel Piano per ciascun fabbricato o corpo di fabbrica, anche nel caso che un edificio o parte di esso dovesse ricadere, a seguito della riperimetrazione, in un unità d'intervento diversa da quella originariamente prevista dal Piano stesso, fermo restando che la volumetria dovrà comunque risultare non maggiore dell'indice di fabbricabilità fondiario consentito.

TITOLO VIII Disposizioni varie

- Nel caso di discrepanze segnalate dalla proprietà ed accertate dall'Ufficio Tecnico Comunale, tra le superfici ed i volumi definiti per ciascuna Unità di Intervento negli elaborati di Piano e quelli effettivamente riscontrabili sul terreno, si applicherà l'indice di fabbricabilità ai valori effettivi di superficie, sempre considerate le effettive preesistenze di volumi.
- Eventuali difformità delle situazioni rilevate in sede di P.P. dagli stati di fatto potranno essere sanate in sede di presentazione di richiesta di autorizzazione o concessione, come pure potranno essere valutate differenti ripartizioni e ipotesi concordate tra i proprietari, purché non vengano variate le norme e le quantità di piano.
- Allorché l'Unità di Intervento esistente risulti intasata e con locali non adeguatamente aerati e antigienici, sono ammesse da parte dei privati proprietari proposte di variante che comportino accorpamenti e ridistribuzione degli ambienti e dei volumi, con lo scopo di eliminare tali inconvenienti, purché le proposte investano per intero una o più Unità di Intervento.
 - Nei casi di unità abitative racchiuse all'interno del centro storico ma escluse dal centro matrice, non potendosi realizzare schede di intervento, si prescrive comunque la continuità storica degli edifici ovvero una congruità del profilo longitudinale mediante l'uso di colori, dimensioni delle aperture e altre caratteristiche previste nelle presenti norme tecniche di attuazione.

TITOLO IX Elaborati di progetto

Gli elaborati da presentare all'ufficio tecnico comunale devono rispondere a quanto indicato dal **D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207** per la progettazione esecutiva.

Si prescrive inoltre quanto segue:

STATO DI FATTO

- attento rilievo stato attuale dell'edificio oggetto di ristrutturazione (evidenziando in modo dettagliato le tipicità dei materiali che costituiscono l'involucro abitativo), evidenziare la difformità dei materiali nei prospetti.
- Rilievo fotografico sia interno che esterno individuando su carta i punti di presa delle fotografie (tali punti di ripresa devono essere replicati in fase di fine lavori nella relazione di fine lavori)

STATO DI PROGETTO

- Individuazione delle murature oggetto di eventuale demolizione (tramite retino);
- Individuazione delle murature oggetto di eventuale ricostruzione (tramite retino);
- Individuazione delle murature oggetto di eventuale intonacatura (tramite retino);
- Individuazione delle murature oggetto di tinteggiatura (scelta colori) (tramite retino);
- Individuazione degli infissi oggetto di recupero/sostituzione nella planimetria;
- Abaco degli infissi, indicare su pianta la numerazione dell'infisso sostituito e redigere un elaborato con la fotografia dell'infisso da sostituire o da restaurare, indicare la tipologia di vetro a taglio termico che verrà utilizzato;
- Prospetti foto realistici dell'intervento finale in modo da poter valutare la congruità, la scelta di materiali e colori utilizzati;



Indice analitico

A	G
AFFISSIONI · 37	GETTA CARTE · 39
	GRIGLIE · 41
ALTATRASFORMABILITA' · 11	GRIGLIE · 41
ALTEZZE INTERNE · 21	
· 36	
· 36	I
. 39	
ARTICOLAZIONE DEI CORPI DI FABBRICA SUL SOLO PIANO	ILLUMINAZIONE PUBBLICA · 40
TERRA · 27	· 36
	INFERRIATE E CHIUSURE DI SICUREZZA, RINGHIERE,
_	CANCELLI, CANCELLATE E FERRI BATTUTI · 34
В	INSEGNE · 37
BALCONI · 26	
BASSA O NULLA TRASFORMABILITA' · 11	M
	141
	M.O. Manutanniana Oudinasia 12
C	M.O Manutenzione Ordinaria · 12
	M.S Manutenzione Straordinaria · 13
	MEDIA TRASFORMABILITA' · 11
CANNE FUMARIE, COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI · 34	
· 12	•
CHIUSINI E GRIGLIE · 41	N
Classe 1 · 11	
Classe 2 · 11	N.C. Nuova Costruzione all'interno di lotti vuoti. · 17
Classe 3 · 11	N° PIANI · 23
Classe 4 · 11	NUOVA COSTRUZIONE · 17
Classi di Trasformabilità · 11	
COLLEGAMENTI VERTICALI · 21	
· 43	0
COPERTURE · 23	O
Corpi di Fabbrica sostituiti tipologicamente incompatibili	
11	opere esterne · 12
	opere interne · 12
D	
	P
D.R. Demolizione e ricostruzione senza modificazione del	
lotto · 17	PANCHINE · 39
Davanzali e soglie · 25	· 36
· 12	· 36
• 43	PAVIMENTAZIONI STRADALI · 42
DISSUASORI · 39	· 36
DI330A30KI · 59	Porte e portoni · 25
	PORTICATI · 26
	POZZI · 21
E	PROCEDURE E MODALITÀ PER GLI INTERVENTI DI
	MANUTENZIONE DELLE CORTI, GIARDINI ED ORTI · 26
ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORAZIONI VARIE · 34	William Period Service Service Community Commu
	R
F	n
Finestre · 24	R.C. – Restauro e Risanamento Conservativo · 13
	R.E./B · 15
FIORIERE · 42	R.E./C · 17
FONTANELLE · 40	R.T.F. Ripristino tipologico delle facciate · 14
FRAZIONAMENTI · 21	ΡΑΠΠΟΡΡΙΟ ΙΝ ΔΙ ΤΕ77Δ - 27

 $\text{RE/A} \cdot 15$

PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA A - CENTROSTORICO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RECINZIONI E PORTALI · 22 **RECUPERO** · 12 **REVISIONE TOTALE DEL FRONTE** · 22 RIORDINO COMPONENTI IMPIANTISTICHE – IMPIANTI **TECNOLOGICI E ACCESSORI DI FACCIATA** · 27 **RIORDINO DELLE BUCATURE** · 20 RIORDINO DELLE SUPERFETAZIONI O DI QUALSIASI **VOLUME INCONGRUO** · 21 **RIQUALIFICAZIONE DEI BALCONI** · 22 **RIQUALIFICAZIONE LASTRICI SOLARI** · 22 **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA** · 14 **RIVESTIMENTI** · 22

S

. 36

Serramenti di oscuramento \cdot 25

SOLAIO INTERMEDIO · 21 **SOTTOTETTO** · 23

Stato di conservazione · 10

T

 $\textbf{TARGHE} \cdot 38$

· 36

VERDE URBANO · 42 **VETRINE E INSEGNE** · 30

. 43