

COMUNE DI SAN SALVO

**PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO**

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

**Ing. Domenico Merlino (progettista)**

**Prof. Arch. Roberto Mascarucci (consulenza scientifica)**

COMUNE DI SAN SALVO  
**PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO**  
NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

**Capo I CARATTERISTICHE DEL PIANO**

- Art. 1 Efficacia, validità ed ambito di applicazione del piano
- Art. 2 Elaborati costitutivi del piano
- Art. 3 Stato fisico e giuridico delle proprietà immobiliari

**Capo II MODALITÀ DELL'INTERVENTO**

- Art. 4 Definizioni
- Art. 5 Tipi di intervento sul patrimonio edilizio
- Art. 6 Modalità dell'intervento sul patrimonio edilizio
- Art. 7 Prescrizioni progettuali per l'intervento sul patrimonio edilizio
- Art. 8 Invarianti tipologico-strutturali degli edifici
- Art. 9 Unità minime di intervento
- Art. 10 Divisione del centro storico in sottozone
- Art. 11 Modalità di intervento nella sottozona A.1
- Art. 12 Modalità di intervento nella sottozona A.2
- Art. 13 Modalità di intervento nella sottozona A.3

**Capo III SOGGETTI E PROCEDURE**

- Art. 14 Soggetti dell'intervento sul patrimonio edilizio esistente
- Art. 15 Procedure dell'intervento da parte di soggetti pubblici
- Art. 16 Elaborati di progetto per gli interventi sul patrimonio edilizio

**Capo IV NORME DI CARATTERE GENERALE**

- Art. 17 Pavimentazioni di strade e piazze
- Art. 18 Illuminazione pubblica
- Art. 19 Insegne e segnaletica
- Art. 20 Oggetti di arredo urbano
- Art. 21 Suoli privati non edificati

## Capo I CARATTERISTICHE DEL PIANO

### Art. 1 Efficacia, validità ed ambito di applicazione del piano

Il presente Piano di Recupero del Centro Storico (P.R.C.S.) si inquadra nell'ambito del Piano Regolatore Generale vigente, che individua e delimita il centro storico subordinando gli interventi sugli edifici in esso esistenti alla preventiva formazione e vigenza di un piano esecutivo per il recupero del patrimonio edilizio.

Secondo le indicazioni dell'art. 17 della normativa tecnica del vigente P.R.G., il presente P.R.C.S. deve:

- favorire il recupero edilizio e la riqualificazione urbanistica del patrimonio architettonico esistente;
- favorire l'adeguamento della dotazione di servizi per la popolazione;
- consentire l'utilizzo a fini commerciali dei locali a piano terra;
- salvaguardare l'integrità dell'aspetto estetico-formale dell'ambiente urbano esistente.

Per esplicitare appieno la sua efficacia, il presente P.R.C.S. deve inoltre essere inquadrato in un programma più generale dell'Amministrazione Comunale, indirizzato al coordinamento globale dell'azione pubblica, anche in campi non prettamente urbanistici, che preveda:

- l'intervento pubblico per l'acquisizione ed il recupero di quote del patrimonio edilizio sottoutilizzato;
- l'intervento pubblico per l'adeguamento delle reti di urbanizzazione, del sistema degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;
- le ipotesi di integrazione della politica di recupero edilizio con un più complessivo progetto di valorizzazione del centro storico, in rapporto programmatico con gli altri soggetti interessati.

Per ricomprendere all'interno del perimetro del centro storico quote aggiuntive di *standard* urbanistici, il presente P.R.C.S. propone alcuni "adeguamenti perimetrali" consentiti dall'ottavo comma dell'art. 20 della L.R. 18/83 nel testo attualmente vigente.

Oltre che Piano Particolareggiato Esecutivo ai sensi degli artt. 19 e seguenti della L.R. 18/83, il presente P.R.C.S. assume anche la fisionomia giuridica del Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio di cui agli artt. 27 e seguenti della Legge 457/78 ed all'art. 27 della L.R. 18/83 nel testo attualmente vigente.

Il presente P.R.C.S. ha validità decennale: prima della scadenza dei dieci anni, in concomitanza o meno con l'assunzione di provvedimenti di programmazione degli interventi e/o di spesa pubblica, esso può essere soggetto a revisione totale o parziale senza alcuna autorizzazione preventiva.

Nell'applicazione delle prescrizioni del presente P.R.C.S., in caso di non corrispondenza tra norme tecniche ed elaborati grafici, prevale la norma scritta; in caso di difformità tra elaborati grafici a diverse scale, prevale quello a scala con denominatore minore; in caso di difformità tra elaborati grafici in pianta ed in prospetto, prevale quello in prospetto.

## **Art. 2 Elaborati costitutivi del piano**

Il presente P.R.C.S. è formato dai seguenti elaborati che ne costituiscono tutti parte integrante e sostanziale:

### Inquadramenti di base

- 1.a Perimetrazione del centro storico ed inquadramento nella struttura urbana (1:2.000)
- 1.b Adeguamento del perimetro del centro storico: art. 20, comma 8, L.R. 18/83 (1:1.000)
- 1.c Fasi storiche di sviluppo del centro storico (1: 1.000)

### Analisi del contesto urbano

- 2.a Tipologie edilizie (1:1.000)
- 2.b Degrado edilizio (1:1.000)
- 2.c Altezza degli edifici (1:1.000)
- 2.d Destinazioni attuali degli edifici e degli spazi scoperti (1:1.000)
- 2.e.1 Reti tecnologiche: rete idrica (1:1.000)
- 2.e.2 Reti tecnologiche: rete fognante (1:1.000)
- 2.e.3 Reti tecnologiche: rete gas metano (1:1.000)
- 2.e.4 Reti tecnologiche: rete pubblica illuminazione (1:1.000)
- 2.f Individuazione delle sottozone di intervento (1:1.000)

### Rilievo dei prospetti

- 3.a Fronti su Corso Garibaldi (1:200)
- 3.b Fronti su Via Savoia (1:200)
- 3.c Fronti su Corso Umberto 1°, Strada Fontana, Via Orientale, Via Martiri d'Ungheria, Piazza Giovanni XXIII (1:200)
- 3.d Fronti su Piazza S.Vitale, 1° 2° e 3° Vico Piazza S.Vitale (1:200)
- 3.e Fronti su Strada della Chiesa, Strada Portanova, 1° e 2° Vico Portanova (1:200)

### Studio della trasformabilità nelle sottozone A.1 e A.2

- 4.a Analisi del degrado edilizio (1:500)
- 4.b Analisi delle tipologie edilizie (1:500)
- 4.c Altezza degli edifici (1:500)
- 4.d Analisi del paramento esterno degli edifici (1:500)
- 4.e Tabelle di valutazione della trasformabilità degli edifici
- 4.f Livelli di trasformabilità degli edifici (1:500)

Elaborati planovolumetrici di progetto

- 5.a Unità tipologiche nelle sottozone A.1 e A.2 (1:500)
- 5.b Interventi consentiti sugli edifici nella sottozona A.1 (1:500)
- 5.c Interventi consentiti sugli edifici e profili regolatori nella sottozona A.2 (1:500)
- 5.d.1 Interventi consentiti sugli edifici e profili regolatori nella sottozona A.3: prima parte (1:500)
- 5.d.2 Interventi consentiti sugli edifici e profili regolatori nella sottozona A.3: seconda parte (1:500)
- 5.e Interventi consentiti sugli edifici e profili regolatori: Chiesa San Nicola (1:500 - 1:200)

Dettagli di alcuni profili regolatori

- 6.a Fronti su Corso Garibaldi (1:200)
- 6.b Fronti su Via Savoia (1:200)
- 6.c Fronti su Corso Umberto 1°, Strada Fontana, Via Orientale, Via Martiri d'Ungheria, Piazza Giovanni XXIII (1:200)
- 6.d Fronti su Piazza S.Vitale, 1° 2° e 3° Vico Piazza S.Vitale (1:200)
- 6.e Fronti su Strada della Chiesa, Strada Portanova, 1° e 2° Vico Portanova (1:200)

Altri elaborati di progetto

- 7.a Destinazione degli edifici sottoposti ad esproprio e degli spazi inedificati (1:1.000)
- 7.b Proposta progettuale per gli spazi pubblici (1:1.000)
- 7.c Schede di intervento sugli edifici di particolare interesse
- 7.d Sezioni stradali e viste prospettiche
- 7.e Abaco degli elementi architettonici, decorativi e di arredo urbano
- 7.f Schede delle aree e degli edifici da sottoporre ad esproprio

Elaborati scritti

- 8.a Relazione generale
- 8.b Normativa tecnica di attuazione
- 8.c Previsione di massima delle spese
- A.1 Piano particellare di esproprio: planimetria catastale con individuazione delle particelle sottoposte ad esproprio
- A.2 Piano particellare di esproprio: elenco ditte

**Art. 3 Stato fisico e giuridico delle proprietà immobiliari**

Gli elaborati del P.R.C.S. riportano la situazione attuale della proprietà immobiliare e la previsione di eventuali concessioni edilizie rilasciate e non ancora eseguite che nell'insieme configurano lo stato di fatto fisico e giuridico dell'area interessata.

Le attuali destinazioni d'uso degli edifici sono registrate dal presente piano indipendentemente dall'esistenza di specifiche autorizzazioni; l'eventuale omissione e/o difformità di rappresentazione, così come l'eventuale mancanza di aggiornamento dello stato di fatto fisico e giuridico dell'area di interesse del P.R.C.S., non inficiano le previsioni urbanistiche di progetto e le relative prescrizioni.

L'inclusione negli elaborati grafici del P.R.C.S. di edifici o parti di edifici non autorizzati, eseguiti in difformità dalle relative autorizzazioni, o eseguiti in virtù di atti

autorizzativi che possono essere assoggettati ad un riesame amministrativo o giurisdizionale, non costituisce convalida degli stessi come stato di fatto fisico e giuridico: tali edifici o parti di edifici restano, dunque, sottoposti ai provvedimenti ablativi di legge.

## **Capo II MODALITÀ DELL'INTERVENTO**

#### Art. 4 Definizioni

Oltre alle definizioni urbanistiche correnti (per le quali si rimanda alla normativa di legge in vigore), il presente P.R.C.S. introduce alcune definizioni aggiuntive usate come categorie di analisi e di progetto per definire le modalità dell'intervento sul patrimonio edilizio esistente.

Dette definizioni, che hanno valore vincolante sulle modalità di attuazione del presente P.R.C.S., sono:

- isolato,  
agli effetti delle modalità di attuazione del presente P.R.C.S. si definisce "isolato" la parte di struttura urbana interamente delimitata da spazi pubblici (strade, piazze o altro);
- unità immobiliare,  
agli effetti delle modalità di attuazione del presente P.R.C.S. per "unità immobiliare" si intende la porzione dell'isolato funzionalmente autonoma, compiuta ed indipendente, alla quale si accede direttamente da spazi pubblici e/o condominiali, che può costituire unità immobiliare autonoma agli effetti della sua cessione, anche se attualmente non corrispondente alla sua effettiva identificazione catastale;
- unità tipologica,  
agli effetti delle modalità di attuazione del presente P.R.C.S. si definisce "unità tipologica" la porzione dell'isolato che può essere fatta risalire ad una realizzazione unitaria, anche se non contestuale nel tempo (la suddivisione dell'edificato esistente in unità tipologiche è effettuata sulla base della analisi tipologica della struttura architettonica, anche mediante interpretazione ragionata dei successivi rimaneggiamenti);
- prospetto unitario,  
agli effetti delle modalità di attuazione del presente P.R.C.S. per "prospetto unitario" si intende l'insieme dei fronti edificati di una unità tipologica prospettante su spazi pubblici;
- superfetazione,  
agli effetti delle modalità di attuazione del presente P.R.C.S. si definisce "superfetazione" la parte di fabbricato realizzata in aggiunta o sovrapposizione alla tipologia originaria che ne snatura l'equilibrio formale e/o funzionale;
- superfetazione consolidata,

agli effetti delle modalità di attuazione del presente P.R.C.S. per "superfetazione consolidata" si intende quella parte di fabbricato che, pur essendo riconosciuta superfetativa rispetto alla tipologia originaria, risulta ormai compatibile con l'insieme delle volumetrie e dei prospetti che caratterizzano l'isolato, avendo contribuito a determinare un equilibrio diverso da quello originale, ma comunque compiuto;

- ambito unitario di intervento privato,

agli effetti delle modalità di attuazione del presente P.R.C.S. si definisce "ambito unitario di intervento privato" quella parte di struttura urbana caratterizzata dalla presenza di risorse suscettibili di valorizzazione mediante un intervento unitario di iniziativa privata ritenuto strategica per la riqualificazione ambientale, funzionale o economica del centro urbano;

- ambito unitario di intervento pubblico,

agli effetti delle modalità di attuazione del presente P.R.C.S. si definisce "ambito unitario di intervento pubblico" quella parte di struttura urbana caratterizzata dalla presenza di risorse suscettibili di valorizzazione mediante un intervento unitario di iniziativa pubblica ritenuto strategica per la riqualificazione ambientale, funzionale o economica del centro urbano.

#### **Art. 5 Tipi di intervento sul patrimonio edilizio**

Il presente P.R.C.S. stabilisce per ogni edificio il tipo di intervento edilizio ammissibile, con riferimento ai seguenti tipi, così come definiti dal presente articolo:

- T.0 manutenzione e modifiche interne;
- T.1 manutenzione esterna e restauro;
- T.2 ristrutturazione edilizia senza ampliamento;
- T.3 ristrutturazione edilizia con ampliamento;
- T.4 sostituzione edilizia senza ampliamento;
- T.5 sostituzione edilizia con ampliamento.

I suddetti tipi di intervento sono specifici dell'applicazione del presente P.R.C.S. e non corrispondono in maniera biunivoca ai tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in vigore: essi ricomprendono, totalmente o in parte, i tipi di intervento previsti dall'art. 31 della Legge 457/78 e dall'art. 30 della L.R. 18/83.

Nei casi in cui i tipi di intervento definiti dalle presenti norme per l'applicazione del presente P.R.C.S. ricomprendano al loro interno diverse categorie di opere previste dalle leggi in vigore, i contenuti delle stesse vanno intesi in sommatoria, nel senso che



le diverse categorie di intervento non si escludono a vicenda ma sono consentite congiuntamente.

#### T.0 manutenzione e modifiche interne,

ai fini dell'applicazione del presente P.R.C.S. è definito intervento di "manutenzione e modifiche interne" l'insieme delle seguenti opere:

1. le opere di manutenzione ordinaria, di cui al punto "a" del primo comma dell'art. 31 della Legge 457/78 ed al punto "a" del primo comma dell'art. 30 della L.R. 18/83, eseguite all'interno degli edifici, ovvero le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici, nonché quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, come:
  - riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni;
2. le opere di manutenzione straordinaria di cui al punto "b" del primo comma dell'art. 31 della Legge 457/78, al punto "b" del primo comma dell'art. 30 della L.R. 18/83, eseguite all'interno degli edifici, ovvero le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali all'interno degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, come:
  - parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali interne;
  - parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali interne (architravi, solai, volte) senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori ed inferiori delle strutture stesse;
  - demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti;
  - destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici;
3. le opere interne di cui alla lettera "e", comma 60, dell'art. 2 della Legge 662/96;
4. i mutamenti di destinazione d'uso, nel rispetto degli usi consentiti dai successivi artt. 11, 12 e 13 delle presenti norme.

#### T.1 manutenzione esterna e restauro,

ai fini dell'applicazione del presente P.R.C.S. è definito intervento di "manutenzione esterna e restauro" l'insieme delle seguenti opere:

1. le opere di manutenzione ordinaria, di cui al punto "a" del primo comma dell'art. 31 della Legge 457/78 ed al punto "a" del primo comma dell'art. 30 della L.R. 18/83, eseguite all'esterno degli edifici, ovvero le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne degli edifici, come:

- riparazione, rinnovamento e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
2. le opere di manutenzione straordinaria di cui al punto "b" del primo comma dell'art. 31 della Legge 457/78, al punto "b" del primo comma dell'art. 30 della L.R. 18/83, eseguite all'esterno degli edifici, ovvero le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali all'esterno degli edifici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, come:
- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento di intonaci o di altri rivestimenti esterni;
  - parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne;
  - rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc.);
3. le opere di cui al punto "c" del primo comma dell'art. 31 della Legge 457/78 ed ai punti "c" e "d" del primo comma dell'art. 30 della L.R. 18/83, ovvero le opere comunque rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità consentendone destinazioni d'uso compatibili, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, come:
- consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali ed orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi;
  - consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi;
  - sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture (grande e piccola armatura) con quote e materiali identici a quelli originari;
  - demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;
  - riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni e interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne;
  - demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti, realizzazione di servizi igienici e di impianti tecnici, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristinino l'organizzazione tipologica originaria;
  - lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli *standard* igienici ed edilizi correnti, conservando la organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture.

#### T.2 ristrutturazione edilizia senza ampliamento,

ai fini dell'applicazione del presente P.R.C.S. è definito intervento di "ristrutturazione edilizia senza ampliamento" l'insieme di opere di cui al punto "d" del primo comma dell'art. 31 della Legge 457/78 ed al punto "e" del primo comma dell'art. 30 della L.R. 18/83, con esclusione della demolizione e successiva ricostruzione; si tratta, dunque, di interventi rivolti 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, ovvero lavori finalizzati a nuove organizzazioni distributive, igieniche, funzionali, non rientranti nelle precedenti categorie e che riguardano parziali trasformazioni di fabbricati esistenti; negli interventi di "ristrutturazione edilizia senza ampliamento" sono comunque ammessi aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente e del numero dei piani, purché restino immutate le pendenze medie delle coperture e l'altezza massima di ciascun fronte.

#### T.3 ristrutturazione edilizia con ampliamento,

ai fini dell'applicazione del presente P.R.C.S. è definito intervento di "ristrutturazione edilizia con ampliamento" l'intervento di ristrutturazione edilizia, così come definito al precedente punto T.2 delle presenti norme, con la possibilità di ampliare e/o sopraelevare l'edificio in coerenza con le indicazioni di piano, nel rispetto delle distanze intercorrenti tra i volumi preesistenti; dette indicazioni sono fornite dai profili regolatori indicati graficamente nelle tavole di piano o, in alternativa, dalle indicazioni grafiche contenute negli elaborati planovolumetrici del piano; in quest'ultimo caso la sopraelevazione è consentita fino alla quota di gronda indicata numericamente sugli elaborati di piano (da intendere riferita alla strada principale) o fino ad allineare la nuova copertura in tutto e per tutto a quella del fabbricato adiacente indicato dalla freccia sugli elaborati grafici (tipo di copertura, quote di gronda e di colmo, inclinazione delle falde).

#### T.4 sostituzione edilizia senza ampliamento,

ai fini dell'applicazione del presente P.R.C.S. è definito intervento di "sostituzione edilizia senza ampliamento" l'intervento di demolizione, così come definito al punto "f" del primo comma dell'art. 30 della L.R. 18/83, e successiva ricostruzione secondo le stesse sagome di ingombro del precedente edificio, sia in pianta che in prospetto.

#### T.5 sostituzione edilizia con ampliamento,

ai fini dell'applicazione del presente P.R.C.S. è definito intervento di "sostituzione edilizia con ampliamento" l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione, così

come definito al precedente punto T.4 delle presenti norme, con la possibilità di ampliare e/o sopraelevare l'edificio in coerenza con le indicazioni di piano, nel rispetto delle distanze intercorrenti tra i volumi preesistenti; dette indicazioni sono fornite dai profili regolatori indicati graficamente nelle tavole di piano o, in alternativa, dalle indicazioni grafiche contenute negli elaborati planovolumetrici del piano; in quest'ultimo caso la sopraelevazione è consentita fino alla quota di gronda indicata numericamente sugli elaborati di piano (da intendere riferita alla strada principale) o fino ad allineare la nuova copertura in tutto e per tutto a quella del fabbricato adiacente indicato dalla freccia sugli elaborati grafici (tipo di copertura, quote di gronda e di colmo, inclinazione delle falde).

#### **Art. 6 Modalità dell'intervento sul patrimonio edilizio**

I soggetti privati abilitati all'intervento secondo quanto disposto dalla legislazione in vigore, dopo l'approvazione del presente P.R.C.S., possono proporre all'Amministrazione Comunale, nei modi e nelle forme previste dalle presenti norme e dalla legislazione in vigore, progetti di intervento sul patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle prescrizioni tutte del presente P.R.C.S. ed in particolare delle unità minime di intervento laddove previste dal successivo art. 9 delle presenti norme.

Gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente sono definiti, per ogni sottozona, nei successivi artt. 11, 12 e 13 delle presenti norme; in aggiunta a quanto prescritto dai suddetti articoli, gli interventi ammissibili per ogni unità tipologica sono definiti, secondo le tipologie descritte nel precedente art. 5 delle presenti norme, rispettivamente negli elaborati n. 5.a ("Unità tipologiche nelle sottozone A.1 e A.2"), n. 5.b ("Interventi consentiti sugli edifici nella sottozona A.1"), n. 5.c ("Interventi consentiti sugli edifici e profili regolatori nella sottozona A.2"), n. 5.d.1 ("Interventi consentiti sugli edifici e profili regolatori nella sottozona A.3: prima parte") e n. 5.d.2 ("Interventi consentiti sugli edifici e profili regolatori nella sottozona A.3: seconda parte") del presente P.R.C.S..

Fermo restando che gli interventi del tipo T.0 (manutenzione e modifiche interne) sono consentiti su tutto il patrimonio edilizio esistente ricompreso nell'ambito di applicazione del presente P.R.C.S., le indicazioni degli elaborati planovolumetrici di progetto del presente P.R.C.S. sui tipi di intervento ammessi per le singole unità tipologiche ricomprendono sempre i tipi di intervento più limitativi, nel senso che:

- per le unità tipologiche nelle quali è consentito l'intervento del tipo T.1 (manutenzione esterna e restauro) sono ammessi anche gli interventi del tipo T.0 (manutenzione e modifiche interne);
- per le unità tipologiche nelle quali è consentito l'intervento del tipo T.2 (ristrutturazione edilizia senza ampliamento) sono ammessi anche gli interventi del tipo T.0 (manutenzione e modifiche interne) e T.1 (manutenzione esterna e restauro);
- per le unità tipologiche nelle quali è consentito l'intervento del tipo T.3 (ristrutturazione edilizia con ampliamento) sono ammessi anche gli interventi del tipo T.0 (manutenzione e modifiche interne), T.1 (manutenzione esterna e restauro) e T.2 (ristrutturazione edilizia senza ampliamento);
- per le unità tipologiche nelle quali è consentito l'intervento del tipo T.4 (sostituzione edilizia senza ampliamento) sono ammessi anche gli interventi del tipo T.0 (manutenzione e modifiche interne), T.1 (manutenzione esterna e restauro) e T.2 (ristrutturazione edilizia senza ampliamento);
- per le unità tipologiche nelle quali è consentito l'intervento del tipo T.5 (sostituzione edilizia con ampliamento) sono ammessi anche gli interventi del tipo T.0 (manutenzione e modifiche interne), T.1 (manutenzione esterna e restauro), T.2 (ristrutturazione edilizia senza ampliamento), T.3 (ristrutturazione edilizia con ampliamento) e T.4 (sostituzione edilizia senza ampliamento).

Indipendentemente dal tipo di intervento consentito dal presente P.R.C.S., nei casi di fabbricati in comprovato stato di grave dissesto strutturale che possa comportare pericolo all'incolumità delle persone, sulla scorta di una perizia giurata di un tecnico abilitato che asseveri lo stato di dissesto e la configurazione fisico-tipologica dell'edificio, è consentita la demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato stesso, senza aumento di volume e di superficie utile e senza alterazione di nessuna delle componenti tipologiche, strutturali e decorative dell'edificio.

#### **Art. 7 Prescrizioni progettuali per l'intervento sul patrimonio edilizio**

Tutti gli interventi previsti dal presente P.R.C.S., indipendentemente dal tipo così come definito al precedente art. 5 delle presenti norme, devono tendere al raggiungimento della configurazione progettuale di cui ai "profili regolatori" contenuti negli elaborati planovolumetrici di progetto ed ai "dettagli di alcuni profili regolatori" contenuti negli elaborati n. 6.a ("Fronti su Corso Garibaldi"), n. 6.b ("Fronti su Via Savoia"), n. 6.c ("Fronti su Corso Umberto 1°, Strada Fontana, Via Orientale, Via Martiri d'Ungheria, Piazza Giovanni XXIII"), n. 6.d ("Fronti su Piazza S.Vitale, 1° 2°

e 3° Vico Piazza S.Vitale") e n. 6.e ("Fronti su Strada della Chiesa, Strada Portanova, 1° e 2° Vico Portanova").

Le indicazioni progettuali dei suddetti "profili regolatori" si intendono prescrittive per quanto riguarda:

- l'allineamento dei volumi, delle aperture esterne, delle linee di gronda e di colmo dei tetti;
- la forma ed il tipo dei tetti;
- il numero ed il tipo delle aperture esterne.

Dette indicazioni progettuali vanno intese come progettazione "preliminare" (secondo la definizione di cui all'art. 16 della Legge 11.02.94 n. 109 come successivamente modificato) dei progetti di intervento sul patrimonio edilizio.

I progetti "definitivi" (secondo la definizione di cui all'art. 16 della Legge 11.02.94 n. 109 come successivamente modificato) dei singoli interventi, che a norma del successivo art. 16 delle presenti norme devono essere redatti in scala 1:100, possono dettagliare le scelte di esecuzione dell'intervento senza però modificare il contenuto concettuale delle indicazioni progettuali contenute negli "elaborati planovolumetrici di progetto" e nei "dettagli di alcuni profili regolatori" del presente P.R.C.S..

Quando i suddetti "profili regolatori" contengono scelte progettuali che esulano dalle opere ammesse per il tipo di intervento consentito, come ad esempio lo spostamento di aperture esterne in unità tipologiche soggette ad intervento del tipo T.1 (manutenzione esterna e restauro), il progetto di intervento può e deve essere redatto conformemente alle indicazioni progettuali dei "profili regolatori".

Gli interventi del tipo T.1 (manutenzione esterna e restauro) e del tipo T.2 (ristrutturazione edilizia senza ampliamento), laddove rispettivamente consentiti, devono obbligatoriamente prevedere l'eliminazione delle "superfetazioni" ed il reinserimento organico delle "superfetazioni consolidate", così come definite al precedente art. 4 delle presenti norme.

In tutti gli interventi del tipo T.1 (manutenzione esterna e restauro), T.2 (ristrutturazione edilizia senza ampliamento) e T.3 (ristrutturazione edilizia con ampliamento), comunque eseguiti sugli edifici esistenti, in aggiunta alle prescrizioni progettuali contenute nei "profili regolatori" di cui sopra, per la modifica, il rifacimento e/o la sostituzione di elementi esterni funzionali e decorativi devono

essere adottate le soluzioni architettonico-formali prescritte dall'elaborato n. 7.e ("Abaco degli elementi architettonici, decorativi e di arredo urbano") del presente P.R.C.S..

Nelle sottozone A.1 e A.2, come specificato nei successivi artt. 9, 11 e 12 delle presenti norme, lo stato di fatto esistente alla data di adozione del presente P.R.C.S. può essere modificato per accorpamento e/o suddivisione di unità immobiliari o parti di esse solo se non in contrasto con la delimitazione delle "unità tipologiche", così come definite al precedente art. 4 delle presenti norme, graficamente individuate nell'elaborato n. 5.a ("Unità tipologiche nelle sottozone A.1 e A.2") del presente P.R.C.S..

#### **Art. 8 Invarianti tipologico-strutturali degli edifici**

Per gli edifici soggetti al tipo di intervento T.1 (manutenzione esterna e restauro) costituiscono invarianti tipologico-strutturali:

- la posizione e lo spessore dei muri portanti, perimetrali e di spina;
- la posizione e le dimensioni delle bucatore esterne;
- la posizione e la tipologia delle scale;
- la tipologia delle strutture portanti orizzontali (volte, solai, ecc.);
- la quota di imposta e di colmo delle volte;
- la tipologia e le pendenze delle coperture.

Per gli edifici soggetti al tipo di intervento T.2 (ristrutturazione edilizia senza ampliamento) e T.3 (ristrutturazione edilizia con ampliamento) costituiscono invarianti tipologico-strutturali:

- la posizione e lo spessore dei muri portanti, perimetrali e di spina.

Detti elementi costitutivi degli edifici non possono comunque essere modificati, nella forma e nella posizione, in un progetto di intervento del tipo T.1 (manutenzione esterna e restauro), se non per adeguare l'edificio alle prescrizioni progettuali contenute nei "profili regolatori" del presente P.R.C.S..

#### **Art. 9 Unità minime di intervento**

Le unità minime di intervento, di cui all'art. 28 della Legge 457/78, sono definite dal presente P.R.C.S. in relazione alle varie sottozone così come individuate al successivo

art. 10 delle presenti norme ed ai vari tipi di intervento edilizio così come classificati al precedente art. 5 delle presenti norme:

- per gli interventi del tipo T.0 (manutenzione e modifiche interne), in tutte le sottozone di piano, l'unità minima di intervento è l'"unità immobiliare", così come definita al precedente art. 4 delle presenti norme;
- per gli interventi del tipo T.1 (manutenzione esterna e restauro), del tipo T.2 (ristrutturazione edilizia senza ampliamento), del tipo T.3 (ristrutturazione edilizia con ampliamento), del tipo T.4 (sostituzione edilizia senza ampliamento) e del tipo T.5 (sostituzione edilizia con ampliamento), nelle sottozone A.1 e A.2 l'unità minima di intervento è l'"unità tipologica", così come definita al precedente art. 4 delle presenti norme e graficamente individuata nell'elaborato n. 5.a ("Unità tipologiche nelle sottozone A.1 e A.2") del presente P.R.C.S., mentre nella sottozona A.3 l'unità minima di intervento coincide con l'"unità immobiliare", così come definita al precedente art. 4 delle presenti norme.

Per gli interventi edilizi che prevedono come unità minima di intervento l'"unità tipologica" è comunque necessario che il progetto sia presentato dalla totalità dei proprietari compresi nell'"unità tipologica" stessa; indipendentemente dal tipo di intervento edilizio in cui sia eventualmente inserito, il rifacimento delle facciate deve interessare obbligatoriamente l'intero "prospetto unitario", così come definito al precedente art. 4 delle presenti norme e nel rispetto delle indicazioni grafiche di progetto contenute nei "profili regolatori" del presente P.R.C.S.; per il suddetto tipo di opera i proprietari interessati possono richiedere autorizzazione ad eseguire l'intervento anche se non raggiungono l'adesione totale dei proprietari compresi nell'"unità tipologica" (restando a loro cura la ripartizione millesimale della spesa e l'eventuale rivalsa nei confronti dei proprietari non consenzienti).

Gli interventi del tipo T.1 (manutenzione esterna e restauro), del tipo T.2 (ristrutturazione edilizia senza ampliamento) e del tipo T.3 (ristrutturazione edilizia con ampliamento), eventualmente proposti da proprietari che non rappresentano l'intera "unità tipologica" e che non comportino il rifacimento integrale della facciata (rifacimento del tetto, sostituzione di gronde e pluviali, ripristino e/o rifacimento di alcuni elementi decorativi) possono essere richiesti ed autorizzati anche in deroga all'unità minima di intervento di cui al presente articolo, ma sono comunque condizionati alla predisposizione di un progetto dell'intero "prospetto unitario" ed all'impegno scritto degli altri proprietari al rispetto delle soluzioni progettuali adottate quando anch'essi vorranno intervenire sulle parti esterne di loro competenza.



**Art. 10 Divisione del centro storico in sottozone**

Agli effetti del presente, P.R.C.S. il perimetro del "centro storico" è ulteriormente suddiviso nelle seguenti tre sottozone:

- A.1 ambito ricompreso all'interno della cinta muraria dell'antico borgo, oggi parte urbana con ruolo di centro civico-monumentale;
- A.2 ambito della prima espansione esterna all'antico borgo, oggi parte urbana caratterizzata da omogeneità del tessuto edilizio e prevalente destinazione residenziale;
- A.3 ambito della successiva espansione del centro storico lungo le più importanti direttrici stradali, oggi parte urbana con diffuso interesse urbanistico-ambientale e buona permanenza dei caratteri originali delle architetture.

In ognuna delle suddette sottozone, il presente P.R.C.S. prescrive specifiche modalità di intervento e consente specifiche destinazioni d'uso degli immobili, secondo quanto stabilito nei seguenti articoli delle presenti norme.

**Art. 11 Modalità di intervento della sottozona A.1**

Nella sottozona A.1, così come delimitata nell'elaborato n. 2.f ("Individuazione delle sottozone di intervento"), si interviene coerentemente con quanto previsto negli elaborati n. 5.a ("Unità tipologiche nelle sottozone A.1 e A.2"), n. 5.b ("Interventi consentiti sugli edifici nella sottozona A.1"), n. 6.c ("Fronti su Corso Umberto 1°, Strada Fontana, Via Orientale, Via Martiri d'Ungheria, Piazza Giovanni XXIII"), n. 6.d ("Fronti su Piazza S.Vitale, 1° 2° e 3° Vico Piazza S.Vitale"), n. 6.e ("Fronti su Strada della Chiesa, Strada Portanova, 1° e 2° Vico Portanova"), n. 7.a ("Destinazione degli edifici sottoposti ad esproprio e degli spazi ineditati"), n. 7.b ("Proposta progettuale per gli spazi pubblici") e n. 7.c ("Schede di intervento sugli edifici di particolare interesse") del presente P.R.C.S..

Gli interventi consentiti sugli edifici sono individuati nell'elaborato n. 5.b ("Interventi consentiti sugli edifici nella sottozona A.1") con riferimento alla tipologia di cui al precedente art. 5 delle presenti norme e qualsiasi intervento, indipendentemente dalla tipologia e dall'entità dello stesso, deve essere finalizzato al raggiungimento dello stato di progetto delle parti esterne degli edifici previsto dal piano, così come rappresentato negli elaborati n. 6.c ("Fronti su Corso Umberto 1°, Strada Fontana, Via Orientale, Via Martiri d'Ungheria, Piazza Giovanni XXIII"), n. 6.d ("Fronti su Piazza S.Vitale, 1° 2°

e 3° Vico Piazza S.Vitale") e n. 6.e ("Fronti su Strada della Chiesa, Strada Portanova, 1° e 2° Vico Portanova") del presente P.R.C.S..

In particolare, negli interventi del tipo T.1 (manutenzione esterna e restauro), T.2 (ristrutturazione edilizia senza ampliamento) e T.3 (ristrutturazione edilizia con ampliamento) la realizzazione *ex novo*, il ripristino e/o la sostituzione di elementi architettonici, funzionali e decorativi, deve rispettare le tipologie proposte nell'abaco di cui all'elaborato n. 7.e ("Abaco degli elementi architettonici, decorativi e di arredo urbano").

La finitura esterna degli edifici deve di norma essere realizzata ad intonaco, tranne nei casi in cui sia comprovata una diversa finitura originaria; negli edifici intonacati non possono essere lasciati in mattone a vista elementi architettonici strutturali e decorativi (come cornicioni, archi, piattabande, stipiti, lesene, ecc.) che non fossero già in origine realizzati per essere lasciati a "faccia vista"; al contrario, non possono essere ricoperti con l'intonaco gli elementi strutturali e/o decorativi realizzati in pietra e/o in mattone a "faccia vista"; gli intonaci devono essere eseguiti mediante metodi tradizionali, con finitura a fratazzo o con altre tecniche che assicurino comunque risultati formali analoghi a quelli tradizionali e garantiscano un'adeguata traspirazione delle murature.

Non è consentita l'installazione di apparati tecnologici (condizionatori d'aria, caldaie esterne, pannelli solari, antenne paraboliche, ecc.) a vista sui prospetti esterni degli isolati al di sotto della linea di gronda: le antenne televisive, sia tradizionali che paraboliche, devono essere centralizzate e poste sulla copertura dei fabbricati in posizione non visibile dagli spazi pubblici.

Le coperture dei fabbricati, necessariamente a tetto, possono essere realizzate solo con le modalità ed i materiali previsti dall'art. 39 del vigente Regolamento Edilizio comunale; le gronde ed i pluviali devono essere in rame e/o in lamiera zincata, a sezione tonda; i davanzali delle finestre, le mensole e le solette dei balconi possono essere realizzate solo in pietra.

Gli infissi esterni degli edifici (finestre e persiane) possono essere realizzati solo in legno, al naturale o verniciato, nel rispetto delle indicazioni dell'abaco di cui all'elaborato n. 7.e ("Abaco degli elementi architettonici, decorativi e di arredo urbano"); i portoni e portoncini all'esterno degli edifici possono essere realizzati solo in legno, al naturale o verniciato, nel rispetto delle indicazioni dell'abaco di cui all'elaborato n. 7.e ("Abaco degli elementi architettonici, decorativi e di arredo

urbano"); gli infissi delle vetrine dei negozi e/o delle botteghe possono essere realizzate solo in legno, al naturale o verniciato, e/o in ferro verniciato.

In ogni tipo di intervento, il ripristino, il rinnovo, il rifacimento e/o la sostituzione degli elementi esterni dei fabbricati (finestre, persiane, portoni, vetrine, ringhiere, lesene, marcapiano, ecc.) se verniciati, nonché la tinteggiatura degli intonaci esterni, deve rispettare le seguenti indicazioni di colore (con riferimento alle tabelle unificate "Ral"):

1. intonaco
  - le seguenti tonalità di avorio: RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015;
  - le seguenti tonalità di *beige*: RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002;
  - le seguenti tonalità di giallo: RAL 1017, RAL 1018, RAL 1034;
  - le seguenti tonalità di rosa: RAL 3012, RAL 3014, RAL 3015;
2. legno per le finestre
  - le seguenti tonalità di bianco: RAL 9001, RAL 9010, RAL 9016;
3. legno per le persiane
  - le seguenti tonalità di grigio: RAL 7004, RAL 7036, RAL 7037;
  - le seguenti tonalità di verde: RAL 6010, RAL 6029, RAL 6032;
  - le seguenti tonalità di marrone: RAL 8002, RAL 8004, RAL 8007;
4. legno per i portoni
  - le seguenti tonalità di marrone: RAL 8011, RAL 8014, RAL 8028;
5. legno per le vetrine
  - le seguenti tonalità di bianco: RAL 9001, RAL 9010, RAL 9016;
6. ferro per i balconi
  - le seguenti tonalità di grigio: RAL 7015, RAL 7016, RAL 7043;
7. ferro per le vetrine
  - le seguenti tonalità di grigio: RAL 7004, RAL 7036, RAL 7037;
  - le seguenti tonalità di verde: RAL 6004, RAL 6005, RAL 6006.

Nei piani interrati ed in quelli seminterrati, così come definiti dall'art. 26 del vigente Regolamento Edilizio comunale, sono consentite le destinazioni d'uso ammesse dallo stesso articolo.

Nei piani terra sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, nel rispetto dei requisiti minimi che i locali devono possedere in relazione alla loro destinazione d'uso in base a leggi e regolamenti vigenti:

- cantine, depositi, magazzini, dispense, locali tecnici;

- alloggi residenziali;
- alberghi, pensioni, ostelli, locande;
- laboratori e botteghe artigiane;
- negozi al dettaglio;
- bar, pasticcerie, ristoranti, pizzerie, *pub*, *snack bar*;
- uffici, *atelier* artistici, studi professionali, laboratori medico-clinici.

Nei piani rialzati (ad ogni livello) sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, nel rispetto dei requisiti minimi che i locali devono possedere in relazione alla loro destinazione d'uso in base a leggi e regolamenti vigenti:

- alloggi residenziali;
- alberghi, pensioni, ostelli, locande;
- laboratori e botteghe artigiane;
- uffici, *atelier* artistici, studi professionali, laboratori medico-clinici.

Non è comunque consentita la realizzazione di abbaini e lucernari sulle falde dei tetti; sono invece fatti salvi gli abbaini esistenti indipendentemente dalla loro registrazione negli elaborati grafici del presente P.R.C.S.; è consentita l'apertura di finestre "a raso" sulle falde dei tetti con le seguenti limitazioni:

- per i sottotetti da destinare a locali tecnici, servizi igienici, soffitte, dispense, ripostigli, aperture singolarmente non superiori a mq. 0,5 in rapporto massimo di 1/24 rispetto alla superficie netta di pavimento dei relativi locali;
- per i sottotetti da destinare a parti non funzionalmente autonome di alloggi residenziali, alberghi, pensioni, ostelli, locande, uffici, *atelier* artistici, studi professionali, laboratori medico-clinici, aperture singolarmente non superiori a mq. 0,5 in rapporto massimo di 1/12 rispetto alla superficie netta di pavimento dei relativi locali.

#### **Art. 12 Modalità di intervento della sottozona A.2**

Nella sottozona A.2, così come delimitata nell'elaborato n. 2.f ("Individuazione delle sottozone di intervento"), si interviene coerentemente con quanto previsto negli elaborati n. 5.a ("Unità tipologiche nelle sottozone A.1 e A.2"), n. 5.c ("Interventi consentiti sugli edifici e profili regolatori nella sottozona A.2"), n. 6.a ("Fronti su Corso Garibaldi"), n. 6.b ("Fronti su Via Savoia"), n. 7.a ("Destinazione degli edifici sottoposti ad esproprio e degli spazi inedificati"), n. 7.b ("Proposta progettuale per gli spazi pubblici") e n. 7.c ("Schede di intervento sugli edifici di particolare interesse") del presente P.R.C.S..

Gli interventi consentiti sugli edifici sono individuati nell'elaborato n. 5.c ("Interventi consentiti sugli edifici nella sottozona A.2") con riferimento alla tipologia di cui al precedente art. 5 delle presenti norme e qualsiasi intervento, indipendentemente dalla tipologia e dall'entità dello stesso, deve essere finalizzato al raggiungimento dello stato di progetto delle parti esterne degli edifici previsto dal piano, così come rappresentato negli elaborati n. 6.a ("Fronti su Corso Garibaldi") e n. 6.b ("Fronti su Via Savoia") del presente P.R.C.S..

In particolare, negli interventi del tipo T.1 (manutenzione esterna e restauro), T.2 (ristrutturazione edilizia senza ampliamento) e T.3 (ristrutturazione edilizia con ampliamento) la realizzazione *ex novo*, il ripristino e/o la sostituzione di elementi architettonici, funzionali e decorativi, deve rispettare le tipologie proposte nell'abaco di cui all'elaborato n. 7.e ("Abaco degli elementi architettonici, decorativi e di arredo urbano").

La finitura esterna degli edifici deve di norma essere realizzata ad intonaco, tranne nei casi in cui sia comprovata una diversa finitura originaria; negli edifici intonacati non possono essere lasciati in mattone a vista elementi architettonici strutturali e decorativi (come cornicioni, archi, piattabande, stipiti, lesene, ecc.) che non fossero già in origine realizzati per essere lasciati a "faccia vista"; al contrario, non possono essere ricoperti con l'intonaco gli elementi strutturali e/o decorativi realizzati in pietra e/o in mattone a "faccia vista"; gli intonaci devono essere eseguiti mediante metodi tradizionali, con finitura a fratazzo o con altre tecniche che assicurino comunque risultati formali analoghi a quelli tradizionali e garantiscano un'adeguata traspirazione delle murature.

Non è consentita l'installazione di apparati tecnologici (condizionatori d'aria, caldaie esterne, pannelli solari, antenne paraboliche, ecc.) a vista sui prospetti esterni degli isolati al di sotto della linea di gronda: le antenne televisive, sia tradizionali che paraboliche, devono essere centralizzate e poste sulla copertura dei fabbricati in posizione non visibile dagli spazi pubblici.

Le coperture dei fabbricati, necessariamente a tetto, possono essere realizzate solo con le modalità ed i materiali previsti dall'art. 39 del vigente Regolamento Edilizio comunale; le gronde ed i pluviali devono essere in rame e/o in lamiera zincata, a sezione tonda; i davanzali delle finestre, le mensole e le solette dei balconi possono essere realizzate solo in pietra.

Gli infissi esterni degli edifici (finestre e persiane) possono essere realizzati solo in legno, al naturale o verniciato, nel rispetto delle indicazioni dell'abaco di cui all'elaborato n. 7.e ("Abaco degli elementi architettonici, decorativi e di arredo urbano"); i portoni e portoncini all'esterno degli edifici possono essere realizzati solo in legno, al naturale o verniciato, nel rispetto delle indicazioni dell'abaco di cui all'elaborato n. 7.e ("Abaco degli elementi architettonici, decorativi e di arredo urbano"); gli infissi delle vetrine dei negozi e/o delle botteghe possono essere realizzate solo in legno, al naturale o verniciato, e/o in ferro verniciato.

In ogni tipo di intervento, il ripristino, il rinnovo, il rifacimento e/o la sostituzione degli elementi esterni dei fabbricati (finestre, persiane, portoni, vetrine, ringhiere, lesene, marcapiano, ecc.) se verniciati, nonché la tinteggiatura degli intonaci esterni, deve rispettare le seguenti indicazioni di colore (con riferimento alle tabelle unificate "Ral"):

1. intonaco
  - le seguenti tonalità di avorio: RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015;
  - le seguenti tonalità di *beige*: RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002;
  - le seguenti tonalità di giallo: RAL 1017, RAL 1018, RAL 1034;
  - le seguenti tonalità di rosa: RAL 3012, RAL 3014, RAL 3015;
2. legno per le finestre
  - le seguenti tonalità di bianco: RAL 9001, RAL 9010, RAL 9016;
3. legno per le persiane
  - le seguenti tonalità di grigio: RAL 7004, RAL 7036, RAL 7037;
  - le seguenti tonalità di verde: RAL 6010, RAL 6029, RAL 6032;
  - le seguenti tonalità di marrone: RAL 8002, RAL 8004, RAL 8007;
4. legno per i portoni
  - le seguenti tonalità di marrone: RAL 8011, RAL 8014, RAL 8028;
5. legno per le vetrine
  - le seguenti tonalità di bianco: RAL 9001, RAL 9010, RAL 9016;
6. ferro per i balconi
  - le seguenti tonalità di grigio: RAL 7015, RAL 7016, RAL 7043;
7. ferro per le vetrine
  - le seguenti tonalità di grigio: RAL 7004, RAL 7036, RAL 7037;
  - le seguenti tonalità di verde: RAL 6004, RAL 6005, RAL 6006.

Nei piani interrati ed in quelli seminterrati, così come definiti dall'art. 26 del vigente Regolamento Edilizio comunale, sono consentite le destinazioni d'uso ammesse dallo stesso articolo.

Nei piani terra sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, nel rispetto dei requisiti minimi che i locali devono possedere in relazione alla loro destinazione d'uso in base a leggi e regolamenti vigenti:

- cantine, depositi, magazzini, dispense, locali tecnici;
- alloggi residenziali;
- alberghi, pensioni, ostelli, locande;
- laboratori e botteghe artigiane;
- negozi al dettaglio;
- bar, pasticcerie, ristoranti, pizzerie, *pub*, *snack bar*;
- uffici, *atelier* artistici, studi professionali, laboratori medico-clinici.

Nei piani rialzati (ad ogni livello) sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, nel rispetto dei requisiti minimi che i locali devono possedere in relazione alla loro destinazione d'uso in base a leggi e regolamenti vigenti:

- alloggi residenziali;
- alberghi, pensioni, ostelli, locande;
- laboratori e botteghe artigiane;
- uffici, *atelier* artistici, studi professionali, laboratori medico-clinici.

Non è comunque consentita la realizzazione di abbaini e lucernari sulle falde dei tetti; sono invece fatti salvi gli abbaini esistenti indipendentemente dalla loro registrazione negli elaborati grafici del presente P.R.C.S.; è consentita l'apertura di finestre "a raso" sulle falde dei tetti con le seguenti limitazioni:

- per i sottotetti da destinare a locali tecnici, servizi igienici, soffitte, dispense, ripostigli, aperture singolarmente non superiori a mq. 0,5 in rapporto massimo di 1/24 rispetto alla superficie netta di pavimento dei relativi locali;
- per i sottotetti da destinare a parti non funzionalmente autonome di alloggi residenziali, alberghi, pensioni, ostelli, locande, uffici, *atelier* artistici, studi professionali, laboratori medico-clinici, aperture singolarmente non superiori a mq. 0,5 in rapporto massimo di 1/12 rispetto alla superficie netta di pavimento dei relativi locali.

### **Art. 13    Modalità di intervento della sottozona A.3**

Nella sottozona A.3, così come delimitata nell'elaborato n. 2.f ("Individuazione delle sottozone di intervento"), si interviene coerentemente con quanto previsto negli elaborati n. 5.d.1 ("Interventi consentiti sugli edifici e profili regolatori nella sottozona A.3: prima parte"), n. 5.d.2 ("Interventi consentiti sugli edifici e profili regolatori nella sottozona A.3: seconda parte"), n. 7.a ("Destinazione degli edifici sottoposti ad esproprio e degli spazi inedificati"), n. 7.b ("Proposta progettuale per gli spazi pubblici") e n. 7.c ("Schede di intervento sugli edifici di particolare interesse") del presente P.R.C.S..

Gli interventi consentiti sugli edifici sono individuati negli elaborati n. 5.d.1 ("Interventi consentiti sugli edifici e profili regolatori nella sottozona A.3: prima parte") e n. 5.d.2 ("Interventi consentiti sugli edifici e profili regolatori nella sottozona A.3: seconda parte") con riferimento alla tipologia di cui al precedente art. 5 delle presenti norme e qualsiasi intervento, indipendentemente dalla tipologia e dall'entità dello stesso, deve essere finalizzato al raggiungimento dello stato di progetto delle parti esterne degli edifici previsto dal piano, così come indicato negli stessi elaborati di cui sopra attraverso le indicazioni per l'eventuale sopraelevazione dei fabbricati esistenti.

In particolare, negli interventi del tipo T.1 (manutenzione esterna e restauro), T.2 (ristrutturazione edilizia senza ampliamento) e T.3 (ristrutturazione edilizia con ampliamento) la realizzazione *ex novo*, il ripristino e/o la sostituzione di elementi architettonici, funzionali e decorativi, deve rispettare le tipologie proposte nell'abaco di cui all'elaborato n. 7.e ("Abaco degli elementi architettonici, decorativi e di arredo urbano").

Nell'elaborato n. 5.d.1 ("Interventi consentiti sugli edifici e profili regolatori nella sottozona A.3: prima parte") sono individuati e perimetrati due "ambiti unitari di intervento privato", così come definiti nel precedente art. 4 delle presenti norme, nei quali, fermo restando che è comunque possibile dare attuazione alle previsioni generali della sottozona e quindi realizzare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle indicazioni di piano, è comunque ammessa una diversa disposizione planovolumetrica delle cubature mediante un progetto unitario di iniziativa privata da proporre all'Amministrazione Comunale e relativo a ciascun ambito unitario, nel rispetto delle specifiche indicazioni che seguono.



Nell'ambito unitario A3a, su Corso Umberto I, a fronte della cessione gratuita per uso pubblico di spazi scoperti e/o porticati al piano terra in misura pari al 30% della superficie coperta di progetto è possibile usufruire di un premio di cubatura pari al 10% della volumetria da disporre su tutto il lotto; la disposizione di detti spazi pubblici dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale per garantire il loro uso razionale e funzionale all'accessibilità pedonale degli altri spazi pubblici, preesistenti o da realizzare (strade e piazze).

Nell'ambito unitario A3b, su Strada Istonia, a fronte della cessione gratuita per uso pubblico della fascia compresa tra il fronte dell'edificio e la strada, è possibile demolire e ricostruire il fabbricato abbassando il piano terra a livello strada nel rispetto dell'altezza alla gronda di ml 9,50 a partire dal livello strada.

Nei piani interrati ed in quelli seminterrati, così come definiti dall'art. 26 del vigente Regolamento Edilizio comunale, sono consentite le destinazioni d'uso ammesse dallo stesso articolo.

Nei piani terra sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, nel rispetto dei requisiti minimi che i locali devono possedere in relazione alla loro destinazione d'uso in base a leggi e regolamenti vigenti:

- cantine, depositi, magazzini, dispense, locali tecnici;
- autorimesse;
- laboratori e botteghe artigiane;
- alloggi residenziali;
- negozi al dettaglio;
- bar, pasticcerie, ristoranti, pizzerie, *pub*, *snack bar*;
- uffici, *atelier* artistici, studi professionali, laboratori medico-clinici.

Nei piani rialzati (ad ogni livello) sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, nel rispetto dei requisiti minimi che i locali devono possedere in relazione alla loro destinazione d'uso in base a leggi e regolamenti vigenti:

- alloggi residenziali;
- laboratori e botteghe artigiane;
- uffici, *atelier* artistici, studi professionali, laboratori medico-clinici.

### **Capo III SOGGETTI E PROCEDURE**

#### **Art. 14 Soggetti dell'intervento sul patrimonio edilizio esistente**

Gli interventi previsti dal presente P.R.C.S. possono essere attuati:

- dai proprietari privati, singoli o associati, o comunque dai soggetti privati abilitati all'intervento ai sensi della legislazione in vigore, secondo le modalità previste dalle presenti norme;
- dall'Amministrazione Comunale per gli interventi sugli spazi pubblici e per il recupero edilizio nel caso in cui essa sia proprietaria di edifici (o ne disponga l'acquisizione in base alla legislazione in vigore) e/o nel caso in cui ritenga di intervenire per rilevante e preminente interesse pubblico;
- dall'Agenzia Territoriale per l'Edilizia Residenziale, nei limiti delle sue competenze istituzionali e nel rispetto delle modalità previste dalle presenti norme;
- da altri soggetti pubblici, nei limiti delle rispettive competenze istituzionali e nel rispetto delle modalità previste dalle presenti norme.

#### **Art. 15 Procedure dell'intervento da parte di soggetti pubblici**

I soggetti pubblici abilitati all'intervento nell'ambito di applicazione del presente P.R.C.S. possono intervenire:

- sulla sistemazione ed attrezzatura degli spazi pubblici;
- sul recupero del patrimonio edilizio esistente a fini residenziali pubblici;
- sulla valorizzazione delle risorse artistiche, storiche, monumentali ed archeologiche esistenti.

Per la sistemazione ed attrezzatura degli spazi pubblici l'Amministrazione Comunale, o gli altri soggetti pubblici eventualmente competenti, intervengono nel rispetto delle indicazioni degli elaborati grafici del presente P.R.C.S. mediante predisposizione di progetti esecutivi relativi a:

- rifacimento di reti tecniche;
- illuminazione pubblica;
- sistemazione di spazi verdi attrezzati;
- pavimentazione di strade e piazze;
- arredo urbano.

Per il recupero del patrimonio edilizio esistente a fini residenziali pubblici i soggetti pubblici a tal fine istituzionalmente preposti, nei limiti delle rispettive competenze,

intervengono nel rispetto delle indicazioni dell'elaborato n. 7.a ("Destinazione degli edifici sottoposti ad esproprio e degli spazi inedificati") del presente P.R.C.S..

Il presente P.R.C.S. individua nell'elaborato n. 7.a ("Destinazione degli edifici sottoposti ad esproprio e degli spazi inedificati") anche le unità tipologiche che, per evidenti condizioni di degrado e/o di sottoutilizzo, sono destinate dal piano ad "intervento di edilizia residenziale pubblica"; la suddetta individuazione equivale a dichiarazione di pubblico interesse, urgente ed indifferibile.

L'attuazione dei suddetti interventi di edilizia residenziale pubblica potrà essere ricompresa negli eventuali Programmi di Edilizia Residenziale Pubblica (P.E.R.P.) che l'Amministrazione Comunale intenderà predisporre e potrà avvenire di concerto tra l'Amministrazione Comunale e l'Agenzia Territoriale per l'Edilizia Residenziale, mediante lo strumento dell'"accordo di programma" di cui all'art. 27 della Legge 142/90.

Per dare attuazione ai programmi di edilizia residenziale pubblica e/o per sollecitare il recupero da parte dei privati in ambiti specifici della struttura urbana considerati strategici, ed al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, l'Amministrazione Comunale può disporre con delibera consiliare, d'ufficio o su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio, la formazione di "comparti" ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 e successive modifiche o integrazioni; in detti comparti, eventualmente formati e perimetrati, le procedure attuative, nel rispetto delle indicazioni progettuali del presente P.R.C.S., sono quelle previste dalla legislazione vigente in materia.

#### **Art. 16 Elaborati di progetto per gli interventi sul patrimonio edilizio**

I progetti definitivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, indipendentemente dal tipo di intervento richiesto (Concessione Edilizia, Autorizzazione, Denuncia di Inizio Attività), devono contenere:

1. rilievo dello stato di fatto costituito da:
  - planimetria in scala 1:200 rilevata topograficamente completa di tutte le quote planimetriche ed altimetriche atte ad individuare l'andamento morfologico dell'area e del contesto urbano, la localizzazione e la dimensione dei fabbricati, nonché lo schema dell'allacciamento alle reti infrastrutturali e tecniche e le eventuali piantumazioni esistenti;

- pianta in scala 1:100 di tutti i piani eseguita all'altezza di ml. 1,50 dal piano del pavimento, con l'indicazione dei vani, delle porte e finestre, delle scale, degli impianti fissi eventualmente presenti nei singoli vani (canne fumarie, scarichi, ecc.), con l'indicazione della destinazione dei singoli vani e della superficie di ciascuno di essi, nonché delle coperture con l'indicazione dei comignoli, delle grondaie e degli abbaini (ove esistenti) e delle quote assolute riferite al caposaldo per ciascun piano e per le linee di gronda, nonché con annotazioni circa i materiali e lo stato di conservazione degli elementi costruttivi (i più significativi dei quali vanno rilevati in scala 1:10);
  - prospetti in scala 1:100 atti ad illustrare completamente le caratteristiche dell'edificio, ottenuti con rilevamento diretto e riferiti a piani verticali, paralleli a ciascuna delle fronti principali dell'edificio, nonché prospettanti su spazi scoperti interni all'isolato, con l'indicazione delle aperture di porte e finestre, delle linee di gronda, delle falde di copertura, dei camini, delle corniciature, degli elementi decorativi (lesene, cornicioni, capitelli, ecc.) e dei serramenti;
  - un numero adeguato di sezioni verticali in scala 1:100 atte ad illustrare la specifica composizione altimetrica dell'edificio (minimo due, delle quali almeno una interessante il vano scala);
  - documentazione fotografica ed eventuale rilievo dei principali elementi e/o particolari architettonici, esterni ed interni;
2. progetto edilizio costituito da:
- planimetria in scala 1:200 della situazione di progetto dell'area e del contesto urbano, dalla quale risultino gli accessi pedonali e carrabili, gli spazi per il parcheggio e la manovra degli autoveicoli, le eventuali aree a verde con relative alberature, la pavimentazione di eventuali spazi privati non edificati, i profili planimetrici ed altimetrici dell'edificio progettato e di quelli confinanti;
  - piante, sezioni e prospetti di progetto in scala 1:100, disegnati sul rilievo di cui al punto precedente, con l'indicazione delle demolizioni e delle nuove opere, l'apertura di porte e finestre con le relative dimensioni, l'altezza netta dei piani da pavimento a soffitto, lo spessore dei solai compresi pavimenti ed intonaci, con l'indicazione della destinazione dei singoli vani e della superficie di ciascuno di essi;
  - relazione tecnica con eventuali elaborati aggiuntivi, illustrativa tra l'altro della metodologia di intervento.

## **Capo IV NORME DI CARATTERE GENERALE**

### **Art. 17 Pavimentazioni di strade e piazze**

La pavimentazione degli spazi pubblici non sistemati a verde (strade e piazze) è realizzata a cura dell'Amministrazione Comunale sulla base di specifici progetti esecutivi.

In particolare, in tutte le strade e piazze, coerentemente a quanto previsto nell'elaborato n. 7.b ("Proposta progettuale per gli spazi pubblici"), si deve tendere alla eliminazione dell'eventuale manto bituminoso, ripristinando pavimentazioni in pietra (a lastre regolari o irregolari), a *pavé*, a selciato o ad acciottolato con ciottoli di fiume e corsi di mattone, nelle forme e nei disegni ritenuti più idonei in sede di progettazione esecutiva.

In relazione allo stato dei luoghi, alla tipologia degli spazi da pavimentare, all'insieme cromatico del contesto architettonico, il progetto esecutivo della pavimentazione stradale può usare, insieme o separatamente:

- le pietre a tonalità chiara, come la "pietra di Modica" o la "pietra di Cercia Maggiore";
- le pietre a tonalità scura, come il "porfido" o il "basalto lavico".

### **Art. 18 Illuminazione pubblica**

L'illuminazione pubblica è realizzata a cura dell'Amministrazione Comunale sulla base di uno specifico progetto esecutivo.

In tutto l'ambito di applicazione del presente P.R.C.S. si deve tendere alla eliminazione degli eventuali sistemi di illuminazione con corpi illuminanti sospesi su cavi, garantendo l'illuminazione delle strade e delle piazze ricomprese nell'ambito di applicazione del presente P.R.C.S. per mezzo di corpi illuminanti apposti su bracci a muro e/o su lampioni, da realizzare secondo i modelli riportati nell'abaco di cui all'elaborato n. 7.e ("Abaco degli elementi architettonici, decorativi e di arredo urbano") del presente P.R.C.S., con l'eventuale aggiunta integrativa di fari alogeni collocati a muro ed opportunamente posizionati.

### **Art. 19 Insegne e segnaletica**

In tutto l'ambito di applicazione del presente P.R.C.S. le insegne dei negozi, dei laboratori artigiani e delle botteghe devono essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- non sono consentite insegne "a bandiera" rispetto al fronte del fabbricato;
- le insegne non devono in nessun caso occultare e/o alterare le linee architettoniche originali dell'edificio, né i particolari decorativi delle facciate;
- di norma le insegne devono essere realizzate entro il profilo delle relative aperture e non possono sporgere rispetto al piano della facciata più di quanto consentito dal vigente Regolamento Edilizio comunale;
- le insegne non possono avere il fondo luminoso, ma solo eventualmente scritte composte da lettere illuminate singolarmente.

Le targhe professionali e/o di attività di servizio devono essere applicate sul portone o, se sul muro, in apposite cornici che le contengano, riunendole se sono più d'una.

La segnaletica stradale deve essere apposta in modo da non occultare e/o alterare le linee architettoniche originali dell'edificio, né i particolari decorativi delle facciate; un apposito progetto può essere redatto per specifiche segnaletiche di tipo turistico.

#### **Art. 20 Oggetti di arredo urbano**

Tutti gli oggetti di arredo urbano da collocare nell'ambito di applicazione del presente P.R.C.S. devono essere progettati e realizzati secondo disegni e tecnologie che non siano in contrasto con l'ambito urbano del contesto.

In particolare non è consentita l'installazione di paletti e parapedoni in metallo; le eventuali fontanelle di uso pubblico devono essere realizzate nelle forme e nei materiali tradizionali dell'ambito urbano; le panchine e gli altri oggetti di arredo urbano devono essere realizzati in pietra o in legno.

Vasi e fioriere possono essere apposti dai privati negli spazi pubblici antistanti la loro proprietà, nel rispetto delle norme che regolano l'occupazione temporanea di suolo pubblico.

#### **Art. 21 Suoli privati non edificati**

I suoli privati non edificati alla data di adozione del presente P.R.C.S. sono inedificabili; essi sono destinati dall'elaborato n. 7.a ("Destinazione degli edifici sottoposti ad esproprio e degli spazi inedificati") del presente P.R.C.S. a "verde privato" o a "cortile"

Gli spazi privati non edificati destinati a "verde privato" sono inedificabili; essi possono essere sistemati ad orto o a giardino e devono essere mantenuti in uno stato di decoro compatibile con la destinazione residenziale dell'edificio circostante; in detti spazi le alberature a basso o alto fusto eventualmente esistenti devono essere mantenute; sono ammissibili la nuova messa a dimora e/o la sostituzione delle alberature a basso o alto fusto, fruttifere e/o ornamentali.

Gli spazi privati non edificati destinati a "cortile" sono inedificabili; essi devono essere pavimentati con materiali e tecnologie tradizionali (mattonato, acciottolato, pietra) e mantenuti in uno stato di decoro compatibile con la destinazione residenziale dell'edificio circostante.