

# TITOLO I

## NORME GENERALI

### **Art. 1 - AMBITO D' INTERVENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO**

1. Il Piano Particolareggiato Esecutivo interessa l'intera area perimetrata con tratteggio colorato nelle Tav. 19/A e 19/B che viene classificata Zona A, a prescindere dal colore del tratteggio.

### **Art. 2 - FINALITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO**

1. Il P.P.E. fornisce la normativa urbanistica attuativa di tutta la Zona A come definita nel precedente art.1.
2. Il P.P.E. individua, nell'ambito del perimetro della citata Zona A, in Variante al P.d.F. l'area che per qualità architettoniche, tipologiche e morfologiche può più propriamente essere considerata "Centro Storico" (Tav. del P.P.E.), definisce la restante parte zona B0, disciplina gli interventi di riqualificazione e recupero di tutto il contesto. *(comma soppresso secondo le prescrizioni del D.A. n.° 532/D.R.U. del 24/07/2002)*
3. Il P.P.E. si pone come obiettivo la conservazione, intesa come tecnica atta a perpetuare l'esistenza dei manufatti, del nucleo antico, nonché il riuso, inteso come aspetto particolare della conservazione degli immobili per una migliore utilizzazione dei manufatti recuperati.
4. Ai fini della riqualificazione urbana, il P.P.E. prevede la possibilità della sostituzione edilizia di quegli edifici ritenuti incongrui nel contesto generale e privi di ogni valore storico testimoniale.

### **Art.3 - VALIDITA' DELLE NORME DI ATTUAZIONE**

1. Le presenti Norme Tecniche valgono per l'attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo.
2. Gli interventi urbanistici ed edilizi, sia pubblici che privati, relativi ad aree, edifici e manufatti che ricadono entro il perimetro del P.P.E. devono essere conformi alle prescrizioni contenute nelle presenti N.T.A. ed alle indicazioni degli elaborati di cui al successivo art. 5.

#### **Art.4 - PRESCRIZIONI DEL P.P.E.**

1. Il P.P.E. detta prescrizioni in ordine alle categorie di intervento da utilizzare, e alle modalità di progettazione, per il rilascio dei diversi atti autorizzativi, nonché alle modalità esecutive a cui attenersi nel corso degli interventi.
2. Le destinazioni d'uso devono comunque sempre risultare compatibili con il carico urbanistico dell' area, con la tipologia dell'edificio ( che dovrà essere accertata in fase di progettazione edilizia) e confacenti con i caratteri formali e architettonici da conservare e ripristinare.

#### **Art.5 - ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ESECUTIVO**

1. Il P.P.E. é costituito dai seguenti elaborati:

- ALL. 1** - Relazione Generale
- ALL. 2** - Norme Tecniche di Attuazione
- ALL. 3** - Disciplinare Generale di Attuazione
- ALL. 4** - Rilevamento Fotografico

- Tavola n°1** – STRALCIO P.d.F. (1:2000)
- Tavola n°2** – AEREOFOTOGRAMMETRIA (1:1000)
- Tavola n°3** – FASI DI TRASFORMAZIONE DEL TESSUTO URBANO (1:2000)
- Tavola n°4/1a** – RILIEVO STATO ATTUALE PIANI TERRA – SEZIONE 1 (1:200)
- Tavola n°4/1b** – RILIEVO STATO ATTUALE PIANI TERRA – SEZIONE 1 (1:200)
- Tavola n°4/1c** – RILIEVO STATO ATTUALE PIANI TERRA – SEZIONE 1 (1:200)
- Tavola n°4/2a** – RILIEVO STATO ATTUALE PIANI TERRA – SEZIONE 2 (1:200)
- Tavola n°4/2b** – RILIEVO STATO ATTUALE PIANI TERRA – SEZIONE 2 (1:200)
- Tavola n°4/2c** – RILIEVO STATO ATTUALE PIANI TERRA – SEZIONE 2 (1:200)
- Tavola n°4/3a** – RILIEVO STATO ATTUALE PIANI TERRA – SEZIONE 3 (1:200)
- Tavola n°4/3b** – RILIEVO STATO ATTUALE PIANI TERRA – SEZIONE 3 (1:200)
- Tavola n°4/3c** – RILIEVO STATO ATTUALE PIANI TERRA – SEZIONE 3 (1:200)
- Tavola n°4/4a** – RILIEVO STATO ATTUALE PIANI TERRA – SEZIONE 4 (1:200)
- Tavola n°4/4b** – RILIEVO STATO ATTUALE PIANI TERRA – SEZIONE 4 (1:200)
- Tavola n°4/4c** – RILIEVO STATO ATTUALE PIANI TERRA – SEZIONE 4 (1:200)
- Tavola n°4/4d** – RILIEVO STATO ATTUALE PIANI TERRA – SEZIONE 4 (1:200)
- Tavola n°4/5a** – RILIEVO STATO ATTUALE PIANI TERRA – SEZIONE 5 (1:200)
- Tavola n°4/5b** – RILIEVO STATO ATTUALE PIANI TERRA – SEZIONE 5 (1:200)
- Tavola n°4/5c** – RILIEVO STATO ATTUALE PIANI TERRA – SEZIONE 5 (1:200)
- Tavola n°4/6a** – RILIEVO STATO ATTUALE PIANI TERRA – SEZIONE 6 (1:200)
- Tavola n°4/6b** – RILIEVO STATO ATTUALE PIANI TERRA – SEZIONE 6 (1:200)
- Tavola n°4/6c** – RILIEVO STATO ATTUALE PIANI TERRA – SEZIONE 6 (1:200)
- Tavola n°4/6d** – RILIEVO STATO ATTUALE PIANI TERRA – SEZIONE 6 (1:200)
- Tavola n°5a** – RILIEVO STATO ATTUALE PIANI TERRA (1:500)
- Tavola n°5b** – RILIEVO STATO ATTUALE PIANI TERRA (1:500)
- Tavola n°6a** – DESTINAZIONE D'USO DEI PIANI TERRA (1:500)
- Tavola n°6b** – DESTINAZIONE D'USO DEI PIANI TERRA (1:500)
- Tavola n°7a** – CARATTERISTICHE PLANIVOLUMETRICHE DEGLI EDIFICI (1:500)
- Tavola n°7b** – CARATTERISTICHE PLANIVOLUMETRICHE DEGLI EDIFICI (1:500)
- Tavola n°8a** – ANALISI DELLE COLORITURE PREVALENTI (1:500)
- Tavola n°8b** – ANALISI DELLE COLORITURE PREVALENTI (1:500)

- Tavola n°9a** – ANALISI DEI PARAMENTI ESTERNI (1:500)
- Tavola n°9b** – ANALISI DEI PARAMENTI ESTERNI (1:500)
- Tavola n°10a** – ANALISI DELLE CONDIZIONI STATICHE DEGLI EDIFICI (1:500)
- Tavola n°10b** – ANALISI DELLE CONDIZIONI STATICHE DEGLI EDIFICI (1:500)
- Tavola n°11a** – VALUTAZIONE DELLO STATO DI DEGRADO (1:500)
- Tavola n°11b** – VALUTAZIONE DELLO STATO DI DEGRADO (1:500)
- Tavola n°12a** – ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE(1:500)
- Tavola n°12b** – ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE(1:500)
- Tavola n°13a** – CLASSIFICAZIONI DELLE PAVIMENTAZIONI STRADALI ESISTENTI (1:500)
- Tavola n°13b** – CLASSIFICAZIONI DELLE PAVIMENTAZIONI STRADALI ESISTENTI (1:500)
- Tavola n°14a** – VALUTAZIONE DELLO STATO DI DEGRADO E VALENZA STORICO-TESTIMONIALE (1:500)
- Tavola n°14b** – VALUTAZIONE DELLO STATO DI DEGRADO E VALENZA STORICO-TESTIMONIALE (1:500)
- Tavola n°15** – INDIVIDUAZIONE EDIFICI DI PREVALENTE INTERESSE (1:1000)
- Tavola n°16a** – ELEMENTI INVARIANTI - FINESTRE
- Tavola n°16b** – VARIAZIONI LIBERE DELLE INVARIANTI - FINESTRE
- Tavola n°16c** – ELEMENTI INVARIANTI - PORTE
- Tavola n°16d** – VARIAZIONI LIBERE DELLE INVARIANTI - PORTE
- Tavola n°17a** – RAPPRESENTAZIONE VOLUMETRICA DELLO STATO DI FATTO – P.ZZA C.M. CARAFA
- Tavola n°17b** – RAPPRESENTAZIONE VOLUMETRICA DELLO STATO DI FATTO – C. V. EMANUELE E P. XX SETT.
- Tavola n°17c** – INDIVIDUAZIONE DEI RITMI DELLE FACIATE
- Tavola n°18a** – PROFILI DEGLI ASSI VIARI PRINCIPALI(1:500)
- Tavola n°18b** – PROFILI DEGLI ASSI VIARI PRINCIPALI(1:500)
- Tavola n°19a** – CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E CATEGORIE D'INTERVENTO (1:500)
- Tavola n°19b** – CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E CATEGORIE D'INTERVENTO (1:500)
- Tavola n°20a/1** – IPOTESI DI APPLICAZIONE ALLE FACCIATE DELLE NORME RELATIVE ALLE TRASFORMAZIONI O NUOVE COSTRUZIONI – PIAZZA C.M. CARAFA(1:200)
- Tavola n°20a/2** – IPOTESI DI APPLICAZIONE ALLE FACCIATE DELLE NORME RELATIVE ALLE TRASFORMAZIONI O NUOVE COSTRUZIONI – PIAZZA C.M. CARAFA(1:200)
- Tavola n°20a/3** – IPOTESI DI APPLICAZIONE ALLE FACCIATE DELLE NORME RELATIVE ALLE TRASFORMAZIONI O NUOVE COSTRUZIONI – PIAZZA C.M. CARAFA(1:200)
- Tavola n°20a/4** – IPOTESI DI APPLICAZIONE ALLE FACCIATE DELLE NORME RELATIVE ALLE TRASFORMAZIONI O NUOVE COSTRUZIONI – PIAZZA C.M. CARAFA(1:200)
- Tavola n°20b** – IPOTESI DI APPLICAZIONE ALLE FACCIATE DELLE NORME RELATIVE ALLE TRASFORMAZIONI O NUOVE COSTRUZIONI – PIAZZA DANTE(1:200)
- Tavola n°20c** – IPOTESI DI APPLICAZIONE ALLE FACCIATE DELLE NORME RELATIVE ALLE TRASFORMAZIONI O NUOVE COSTRUZIONI – PIAZZA VESPRI(1:200)
- Tavola n°20d** – IPOTESI DI APPLICAZIONE ALLE FACCIATE DELLE NORME RELATIVE ALLE TRASFORMAZIONI O NUOVE COSTRUZIONI – PIAZZA MAZZINI(1:200)
- Tavola n°20e** – IPOTESI DI APPLICAZIONE ALLE FACCIATE DELLE NORME RELATIVE ALLE TRASFORMAZIONI O NUOVE COSTRUZIONI – PIAZZA MANZONI(1:200)
- Tavola n°20f** – IPOTESI DI APPLICAZIONE ALLE FACCIATE DELLE NORME RELATIVE ALLE TRASFORMAZIONI O NUOVE COSTRUZIONI – PIAZZA MELI(1:200)
- Tavola n°21** – SISTEMA INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE (1:2000)
- Tavola n°S1a** – RILIEVO STATO ATTUALE – PROSPETTI E MODELLI VOLUMETRICI – Via G.B. Vico n°83/89
- Tavola n°S2a** – RILIEVO STATO ATTUALE – PROSPETTI E MODELLI VOLUMETRICI – Via Crispi n°162/174 e via Rossini n°6/24
- Tavola n°S2a** – RILIEVO STATO ATTUALE – PROSPETTI E MODELLI VOLUMETRICI – Via G.B. Vico n°95/107 e S. Pellico n°100
- Tavola n°S3a** – RILIEVO STATO ATTUALE – PROSPETTI E MODELLI VOLUMETRICI – Via Gioberti n°135
- Tavola n°S3b** – RILIEVO STATO ATTUALE – PROSPETTI E MODELLI VOLUMETRICI – Via Cordova n°91 e C. Roma n°61/69

- Tavola n°S3c** – RILIEVO STATO ATTUALE – PROSPETTI E MODELLI VOLUMETRICI – Via del Popolo n.12  
via Gioberti n.183/189
- Tavola n°S3d** – RILIEVO STATO ATTUALE – PROSPETTI E MODELLI VOLUMETRICI – Via del Rinascimento  
n.2 via Solferino n.147/153..
- Tavola n°S3e** – RILIEVO STATO ATTUALE – PROSPETTI E MODELLI VOLUMETRICI – Via G.B. Vico  
n°198/204
- Tavola n°S3f** – RILIEVO STATO ATTUALE – PROSPETTI E MODELLI VOLUMETRICI – Via G.B. Vico  
n°253/259 via S. Pellico n°278/286
- Tavola n°S3g** – RILIEVO STATO ATTUALE – PROSPETTI E MODELLI VOLUMETRICI – Corso V. Emanuele  
n°199/211
- Tavola n°S4a** – RILIEVO STATO ATTUALE – PROSPETTI E MODELLI VOLUMETRICI – Via Marte n°14/28 e  
via Crispi n°257
- Tavola n°S4b** – RILIEVO STATO ATTUALE – PROSPETTI E MODELLI VOLUMETRICI – Via G.B. Vico n°261,  
Corso V. Emanuele..
- Tavola n°S4c** – RILIEVO STATO ATTUALE – PROSPETTI E MODELLI VOLUMETRICI – Via Cavour n°60 e via  
S. Pellico n°348/354
- Tavola n°S4d** – RILIEVO STATO ATTUALE – PROSPETTI E MODELLI VOLUMETRICI – Via Venere n°8 e via  
Gioberti n°222/224
- Tavola n°S5a** – RILIEVO STATO ATTUALE – PROSPETTI E MODELLI VOLUMETRICI – Via G.B. Vico  
n.330/336, via Roma.....
- Tavola n°S5b** – RILIEVO STATO ATTUALE – PROSPETTI E MODELLI VOLUMETRICI – Via Roma n°105/107,  
via Palermo .....
- Tavola n°S6a** – RILIEVO STATO ATTUALE – PROSPETTI E MODELLI VOLUMETRICI – Via Palermo n°82 e  
via Roma n°100/102
- Tavola n°S6b** – RILIEVO STATO ATTUALE – PROSPETTI E MODELLI VOLUMETRICI – Via d’Alcamo n.1/7  
via G. Garibaldi .....
- Tavola n°S6c** – RILIEVO STATO ATTUALE – PROSPETTI E MODELLI VOLUMETRICI – Via Cordova  
n°170/178

#### **Art.6 - DISCIPLINARE GENERALE DI ATTUAZIONE (D.G.A.)**

1. Gli interventi consentiti oltre a rispondere a quanto stabilito nelle presenti N.T.A. dovranno essere ispirati al contenuto del D.G.A., il quale ha come finalità la specificazione delle modalità esecutive degli stessi, nonché delle indagini a questi propedeutiche. Il D.G.A. ha comunque valore di “ linee guida “ per la progettazione e la realizzazione degli interventi.

# TITOLO II

## CAPITOLO I

### ATTUAZIONE DEL P.P.E.

#### **Art.7 - CRITERI DI INTERVENTO**

1. Il P.P.E. ammette in linea generale la sola conservazione degli edifici con mantenimento delle volumetrie e delle superfici utili ad esse afferenti, fatta salva:
  - a) la demolizione delle superfetazioni come definite al successivo art.16, paragrafo 3;
  - b) la ricostruzione di parti demolite di edifici od ampliamenti come stabilito al successivo art.17, con le modalità di cui all'art. 19;
  - c) la sostituzione, tramite demolizione e nuova ricostruzione, finalizzata alla riqualificazione degli edifici privi d' importanza storica e testimoniale, generalmente classificati E, nel successivo art. 8/A;
  - d) la demolizione senza ricostruzione di edifici e/o parti di edifici incongrui in contesti delicati.

#### **Art.8 - AZZONAMENTO**

- a) Il P.P.E. classifica l' intero ambito interessato dallo strumento attuativo, come zona A.

#### **Art.8/1 - ZONA A**

1. La zona "A" interessa il patrimonio edilizio qualificato dal punto di vista storico, architettonico ed ambientale, sia esso costituito da singoli manufatti che da tessuti edilizi antichi di diversa dimensione.
2. Tale zona comprende anche il sistema degli spazi non costruiti come parti integranti, del disegno urbano storico.
3. La zona "A" necessita d' interventi tesi alla tutela, alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione degli assetti fisico-morfologici, funzionali e sociali.
4. La tutela dei valori propri (monumentali, ambientali, storici, tipologici, funzionali, sociali ecc.) del patrimonio edilizio storico comporta l' ammissibilità d' interventi sia fisici che funzionali coerenti con l' esistente.

5. Il recupero del Centro Storico si attua con le modalità previste dal successivo art. 12.
6. Nella Zona A é consentita la demolizione quando finalizzata esclusivamente al ripristino tipologico, la sopraelevazione ed al livellamento delle altezze delle facciate dell'edilizia storica ed alla riqualificazione dei prospetti, come definita all' art. 19 e 19A delle presenti norme, la demolizione delle strutture edilizie interne attuali e la ricostruzione, nei limiti geometrici definiti in pianta, della superficie coperta. Tali interventi saranno assentiti dal Comune previo Nulla osta della competente Soprintendenza. Il Comune è tenuto a registrare gli aumenti di volume al momento della loro autorizzazione.
7. La ricostruzione dovrà prevedere la conservazione della struttura tipologica delle singole unità edilizie e della configurazione complessiva dell' abitato.
8. Gli elementi architettonici esterni da conservare in ogni caso nella loro ubicazione con particolare cura, sono i seguenti (salvo diverse prescrizioni del piano esecutivo di attuazione):
  - a) COPERTURA - con conservazione dell'inclinazione e dei materiali esterni originari;
  - b) CORNICIONE - con rimontaggio dei manufatti originari qualora non siano reperibili nella produzione attuale;
  - c) SOTTOTETTO - qualora l'edificio oggetto dell'intervento sia dotato di sottotetto con apertura sulla facciata, queste ultime devono essere conservate;
  - d) FINESTRE - con la forma e le dimensioni originarie;
  - e) DAVANZALI - i materiali ammessi sono costituiti da pietra locale e dal cemento negli spessori originari;
  - f) DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO DELLE FINESTRE - sono ammessi soltanto i dispositivi a persiana in legno, o stoini e gli scuri interni in legno;
  - g) FASCE MARCAPIANO - qualora esistenti nell'edificio oggetto dell'intervento;
  - h) APERTURA DI INGRESSO - qualora per motivi funzionali sia dimostrata l'impossibilità di riprodurre i rapporti dimensionali originari ne é ammessa la modificazione nell'ambito della casistica tipica della zona;
  - i) MATERIALI DELLE PORTE DI INGRESSO - é ammesso soltanto il legno a superficie continua oppure a doghe orizzontali maschiettate; (sono escluse le finiture a perlinato); qualora la porta e la rostra sopra luce esistenti siano di pregevole fattura devono essere riutilizzate;
  - j) MATERIALI DI FINITURA DELLA FACCIATA - é obbligatorio, qualora preesistente, l'uso dell'intonaco tradizionale liscio a mestola o "fratazzato"; sono pertanto esclusi intonaci plastici e similari;
  - k) TINTEGGIATURE - la tinteggiatura può essere eseguita con idropittura o a calce con opportuno fissaggio eseguito a lavoro ultimato;

- l) ZOCCOLO - é ammessa la ricostruzione degli zoccoli con finitura ad intonaco, o materiale lapideo locale.
  - m) PARASTE - é ammessa la ricostruzione delle paraste con finitura ad intonaco, o materiale lapideo locale.
  - n) BALAUSTRE - le balaustre dei balconi, in caso di sostituzione dovranno essere realizzate con elementi in ferro o ghisa, con disegno coerente ai tipi tradizionali, é vietato l' uso di balaustre realizzate con profili di alluminio o P.V.C..
9. Nel caso di altezze utili dei piani inadeguate é consentito, quando sia documentata l'assenza di valori architettonici interni, di modificare le quote dei solai e della linea di gronda fino al raggiungimento dell'altezza minima consentita dalle leggi e regolamenti vigenti.
10. Le aree inedificate che costituiscono pertinenza degli edifici, fanno parte integrante della struttura architettonica ed urbanistica degli stessi, ed in quanto tali, devono restare inalterate. Al loro interno sono vietate costruzioni di qualsiasi genere (comprese tettoie) anche provvisorie e prefabbricate; l' unico intervento ammesso é quello conservativo. Al loro interno é vietata l'introduzione di specie arboree incongruenti con l'ambiente vegetale determinatosi nel luogo.
11. Per gli edifici, classificati A e B nel successivo art. 8/A, che possiedono rilevante importanza nel contesto urbano per specifici pregi e caratteri architettonici ed artistici, sono consentite opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, consentano la loro conservazione attraverso la valorizzazione dei caratteri e ne permettano un uso compatibile con le intrinseche caratteristiche; gli interventi consentiti devono essere finalizzati:
- a) al restauro o al ripristino dei fronti esterni ed interni;
  - b) al restauro o al ripristino degli ambienti interni;
  - c) alla ricostruzione filologica di eventuali parti dell'edificio crollate o demolite;
  - d) alla conservazione o al ripristino degli eventuali spazi liberi inglobati;
  - e) al consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o le quote delle murature portanti sia interne che esterne, dei solai e volte delle scale, del tetto;
  - f) all'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle prescrizioni precedenti.
12. In ogni caso gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni previste al precedente comma 8 e a quanto previsto nell' *"allegato a"* alle presenti norme.
13. Per la zona A vale anche la seguente normativa con le modifiche ed integrazioni eventualmente riportate negli specifici articoli normativi del P.P.E ove espressamente richiamati:

- a) l'altezza massima degli edifici per gli interventi di sopraelevazione consentiti di cui al precedente comma 6 non potrà superare l'altezza degli edifici storici preesistenti e circostanti, e comunque l'altezza media della zona.
- b) è prescritta la distanza minima assoluta di ml. 10.00 fra le pareti finestrate di edifici antistanti;
- c) è fatto obbligo di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito;
- d) qualora esistano edifici a confine, è consentita la costruzione in aderenza e l'eventuale sopraelevazione a confine, nel rispetto dei limiti di volumetria e di altezza massima previsti dalle presenti norme per la zona considerata;
- e) è consentita la riduzione delle distanze dai confini di proprietà dei fabbricati fino a metri tre nel caso di pareti non finestrate;
- f) per la trasformazione di singoli edifici mediante interventi di demolizione con ricostruzione, sopraelevazione, ove consentito dal presente P.P.E., si applicano le prescrizioni e parametri stabiliti dall' art. 28 della L.R. n°21/73 come modificato dall' art. 21 della L.R. n.71/78, fatte salve le norme più restrittive di cui al precedente punto a).
- g) all'interno degli edifici sono consentiti esclusivamente chiostrine e patii con divieto di ogni altro spazio, salvo specifiche norme di zona;
- h) le autorimesse private possono essere realizzate nelle aree libere, nei piani terreni e nel piano seminterrato.
- i) i volumi tecnici saranno consentiti, ove indispensabili e comunque non potranno superare l'altezza netta di ml. 2,20.

**Art.8/2 - SOTTOZONA B0** (art. *soppresso secondo le prescrizioni del D.A. n.° 532/D.R.U. del 24/07/2002*)

#### **Art.8/A - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI**

1. Gli edifici ricadenti all' interno dell' area interessata dal P.P.E., in base alle qualità storiche, architettoniche, tipologiche e funzionali, sono così classificati:

**A.** Edifici di particolare valore architettonico in cui le caratteristiche tipiche dell' architettura di Grammichele sono presenti senza alterazioni importanti.



- B.** Edifici in cui sono presenti alcuni degli elementi tipici, ma che hanno subito trasformazioni notevoli, o sono rimasti incompleti.
  - C.** Edifici in cui sono presenti elementi dell' architettura di Grammichele in un contesto incongruo o comunque frammentari o alterati.
  - D.** Edifici con una veste architettonica apprezzabile, ma senza elementi tipici.
  - E.** Edifici moderni o vecchi in cui non appaiono elementi tipici.
2. In base alla classe di appartenenza riportata al precedente punto 1, riportate nelle tavv.14/A e 14/B il P.P.E. stabilisce gli interventi ammessi per ogni edificio.

#### **Art.9 - UNITA' EDILIZIE**

1. Nelle presenti N.T.A. sono considerate unità edilizie gli organismi edilizi caratterizzati da identità figurativa ed autonomia funzionale e statica. Esse non sempre coincidono con le proprietà e le particelle catastali.
2. Le unità edilizie, individuate sulla base di apposite indagini conoscitive potranno coincidere con le unità minime d'intervento che saranno individuate in fase di progettazione degli interventi edilizi.

#### **Art.10 - UNITA' MINIME DI INTERVENTO**

1. Sulle unità minime d' intervento composte da più unità edilizie, possono essere attuati interventi, sia pubblici che privati, mediante concessioni o autorizzazioni edilizie rispondenti ad un unico progetto unitario. Esse saranno individuate in fase di progettazione degli interventi edilizi.
2. Da tale progetto dovranno risultare l'aggregazione degli organismi tipologici ed architettonici in base agli interventi prefissati ed ai caratteri dell'unitarietà degli elementi progettuali che secondo quanto stabilito dalle N.T.A. e dal D.G.A. concorrono alla riqualificazione degli edifici stessi e delle aree ricadenti nei suddetti comparti.
3. Dopo l'approvazione del progetto unitario é consentito l'intervento costruttivo anche per fasi successive e su singole unità edilizie.

#### **Art.11 - INTERVENTI PARZIALI IN UNA SINGOLA UNITA' EDILIZIA**

1. Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro parziale e ripristino parziale su una singola unità edilizia facente parte di una unità minima d'intervento, nel caso in cui gli interventi proposti abbiano interferenze con gli edifici limitrofi é richiesto obbligatoriamente oltre al progetto delle opere da eseguire, la redazione di un progetto preliminare delle parti comuni, relativamente alle opere di consolidamento strutturale, ai particolari architettonici e decorativi, agli impianti tecnologici, degli edifici limitrofi.
2. Tale progetto preliminare non deve necessariamente essere sottoscritto da tutti i proprietari interessati alle opere, fatti comunque salvi i diritti derivanti da leggi o norme relative alla tutela della proprietà privata.
3. Qualora nell'unità minima d'intervento siano compresi corpi di fabbrica, distinguibili per caratteri tipologici ed architettonici - distributivi, per i quali sono previste opere riferibili alla categoria del ripristino il progetto preliminare potrà interessare la singola unità edilizia.

#### **Art.12 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.P.E.**

1. Il P.P.E. si attua:
  - a) per iniziativa diretta o indiretta del Comune, ai sensi dell'art, 28 della legge n. 457/78, tramite piani di recupero d'iniziativa pubblica;
  - b) per iniziativa dei proprietari singoli o riuniti in consorzio, ai quali il Comune può affidare anche la realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 30 della legge n. 457/78, tramite piani di recupero d'iniziativa privata;
  - c) per iniziativa diretta o indiretta del Comune, di altre pubbliche amministrazioni, di enti (tra i quali lo I.A.C.P) nonché di cooperative, per interventi di edilizia economica e popolare in aree da inserire in appositi strumenti di intervento (legge n. 167/62 e successive modificazioni e integrazioni);
  - d) per iniziativa diretta o indiretta del Comune, di altre pubbliche amministrazioni e di enti specificatamente preposti alla realizzazione delle opere pubbliche;
  - e) per iniziativa dei proprietari singoli o riuniti in consorzio, tramite singole concessioni o autorizzazioni.
  - f) attraverso i Programmi Integrati di Intervento introdotti dall'art.16 della L. N°179/92, i Programmi di Recupero Urbano introdotti dall'art. 11 della L. N°493/93, i P.R.U.S.S.T.

## **CAPITOLO II**

### **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

### **Art.13 - INTERVENTI CONSENTITI**

1. Per le categorie d'intervento consentite con il presente strumento urbanistico esecutivo, valgono le definizioni di cui all'art.31 della legge 457/1978 ed all'art.20 della L.R. 71/1978, ulteriormente precisate secondo gli articoli successivi.
2. Le modalità d'intervento sono classificate in relazione al tipo ed al campo di applicazione nel seguente modo:

#### *a) Interventi di manutenzione:*

Gli interventi di manutenzione sono relativi a singole opere su strutture e finiture esterne od interne, senza modifica dell'assetto distributivo, costruttivo e senza cambiamenti di destinazione d'uso. Gli interventi manutentivi sono ammessi per tutte le classi di edifici e comprendono:

- opere di manutenzione ordinaria (art.14);
- opere di manutenzione straordinaria (art.15);

#### *b) Interventi sulle unità minime di intervento*

Questi interventi costituiscono un insieme sistematico di opere, corrispondenti a tutte le categorie previste nelle presenti N.T.A., relative all'intera unità minime come descritte al precedente art.10 e rappresentate nelle Tav. 19a e 19b.

La loro classificazione é la seguente:

- opere di restauro e risanamento conservativo
- opere di ristrutturazione edilizia
- opere di demolizione
- opere di ripristino
- opere di sostituzione

#### *c) Interventi sulle unità edilizie*

Questi interventi riguardano gli edifici dotati di propria individualità e autonomia funzionale.

Essi comprendono:

- opere di restauro
- opere di ristrutturazione
- opere di demolizione
- opere di ripristino

3. Il P.P.E. detta le prescrizioni relative agli interventi ammessi per ogni singola classe di edifici. Per ogni singola classe sono consentiti gli interventi di seguito elencati con le modalità previste per ogni categoria d' intervento nei successivi articoli:

3.1. Edifici classificati **A**: sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo;

3.2. Edifici classificati **B**: sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, demolizioni parziali anche con recupero dei volumi, ristrutturazione edilizia, ripristino tipologico o filologico.

3.3. Edifici classificati **C**: sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia , demolizioni parziali anche con recupero dei volumi, ripristino tipologico o filologico. Nel caso di edifici classificati C, costituiti da un solo piano fuori terra sono ammessi gli interventi previsti nel successivo punto 3.5 per gli edifici classificati E.

3.4. Edifici classificati **D**: sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia, demolizioni parziali anche con recupero dei volumi.

3.5. Edifici classificati **E**: sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia, sono inoltre consentiti interventi di sostituzione edilizia con le specifiche prescrizioni del successivo art. 19/A.

Salvo la manutenzione ordinaria , tutti gli altri interventi, per tutte le classi di edifici, sono assentiti dal Comune previo Nulla osta della competente Soprintendenza.

#### **Art.14 - OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

1. Sono gli interventi definiti dall' art. 20 lettera a) della L.R. 71/78, riguardano le opere di riparazione , rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. Le opere ricadenti in questa categoria, sono ammesse per tutte le classi degli edifici di cui all' art. 8/A delle presenti norme.

3. Per riparazione s' intende ogni intervento su elementi e/o loro parti, indispensabile ad assicurare integrità e funzionalità a singole parti di un edificio.

4. Per rinnovo s' intende ogni intervento e/o trattamento su parti o elementi esistenti, per garantire un adeguamento o un miglioramento delle condizioni d' uso, anche mediante sostituzioni parziali.

5. Per sostituzione s' intende ogni opera che sostituisce con adeguati materiali e tecniche attuali elementi o parti degradate, alterate o trasformate.

6. Sono considerati interventi di manutenzione ordinaria i seguenti lavori:

a) - *Demolizione e ricostruzione totale o parziale dei pavimenti.*

Qualora tale intervento riguardi elementi originari di pregio la ricostruzione o l'integrazione devono essere eseguite con materiali identici o simili a quelli originari, con il medesimo colore ed apparecchio di impianto.

b) - *Sostituzione dei manti di copertura dei tetti*

Gli elementi originari dei manti di copertura in buono stato di conservazione debbono essere smontati e successivamente riutilizzati, le integrazioni dovranno essere eseguite con nuovi elementi di forma, colore, dimensioni eguali a quelli originari, opportunamente invecchiati e distribuiti. Eventuali opere di sostituzione delle pavimentazioni delle coperture a terrazzo dovranno essere realizzate con materiali in armonia con le coperture a tetto degli edifici limitrofi.

c) - *Demolizione e ricostruzione totale o parziale di intonaci interni e loro coloritura.*

Gli intonaci interni dovranno essere realizzati con tipologie tradizionali secondo quanto specificato nel D.G.A., escludendo in ogni caso l'uso di sovrintonaci plastici.

d) - *Rifacimento o sostituzione di infissi interni*

Gli infissi interni e la relativa ferramenta dovranno essere rispondenti ai caratteri originari e qualora sostituiti dovranno rispettare le coloriture, le dimensioni delle specchiature e le partiture originarie.

e) - *Impianti tecnologici non comportanti creazione di volumi tecnici.*

Nel caso di tali interventi dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

1. dovranno essere eliminate le canalizzazioni dei servizi in disuso o non più utilizzabili;
2. le nuove canalizzazioni dovranno essere localizzate in luoghi di percorrenza idonei;
3. le singole antenne private esistenti sulle coperture dovranno essere eliminate e sostituite da un impianto centralizzato;
4. lo smaltimento delle acque meteoriche (canali di gronda, converse e discendenti) dovrà essere realizzato con elementi in rame;
5. eventuali serbatoi posti in vista sulle coperture dovranno essere eliminati e posizionati in maniera tale da non essere visibili dall'esterno o comunque opportunamente schermati;
6. é vietato installare sulle facciate degli edifici segnalatori di allarme, apparecchi per il condizionamento d'aria, bocchette delle caldaie per riscaldamento autonomo, nel caso tali

elementi potranno essere previsti sui prospetti di eventuali chiostrine e cavedi con l'esclusione dei cortili;

7. la messa in opera delle cassette riguardanti i servizi di erogazione di acqua ed energia elettrica dovrà avvenire possibilmente all'interno di cortili, chiostrine o cavedi comunque raggiungibili dall'esterno;
8. é vietata l'installazione sulle coperture degli edifici di gruppi tecnologici relativi alla centralizzazione degli impianti di condizionamento che non risultino opportunamente schermati;
9. le opere di revisione dell'impianto fognante che comportino scavi sulle sedi stradali pubbliche o negli spazi privati, dovranno prevedere il ripristino delle pavimentazioni rimosse con l'utilizzo dei medesimi elementi per materiale, colore, dimensioni.

f) - *Installazione di impianti solari e pompe di calore.*

Gli impianti solari e le pompe di calore destinate alla produzione di fluidi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1. l'installazione degli impianti dovrà essere equilibrata rispetto ai profili delle coperture, non fuoriuscire dal loro profilo ed essere opportunamente schermata;
2. le aree della copertura nelle quali locare i predetti impianti dovranno obbligatoriamente riguardare prospetti e punti di vista secondari rispetto agli assi visuali principali;
3. le adduzioni agli impianti dovranno utilizzare idonei passaggi orizzontali e verticali con l'esclusione di cavi o tubazioni a vista in facciata.

e) - *Intonaci, rivestimenti, coloriture dei prospetti esterni, rifacimenti o sostituzione di infissi esterni.*

Gli interventi riguardanti il rifacimento parziale di intonaci, rivestimenti e coloritura dei prospetti esterni senza alterazione dei materiali esistenti dovranno obbligatoriamente rispondere alle prescrizioni del D.G.A.. Gli infissi esterni non potranno essere realizzati con materiali impropri tipo alluminio anodizzato, ferro o pvc, ma rispettare i materiali ed il disegno originario, intendendo con esso sia la tecnologia costruttiva che le dimensioni, specchiature, partiture e colori.

#### **Art.15 - OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

1. Sono gli interventi definiti dall' art. 20 lettera b) della L.R. 71/78, riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché quelle necessarie a realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici dell'unità immobiliare e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso. Le opere ricadenti in questa categoria sono ammesse per tutte le classi degli edifici.

2. La manutenzione straordinaria può incidere anche sulle caratteristiche architettoniche dell'edificio, quali intonaci, colori, opere di finitura, soltanto quando tali opere possano essere considerate di adeguamento alle prescrizioni del P.P.E. oggetto delle presenti N.T.A.. E' comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione, qualsiasi modifica della forma e della posizione delle aperture esterne, della posizione e pendenza delle scale e delle rampe, del tipo e delle pendenze delle coperture. Le opere ricadenti in questa categoria, sono ammesse per le classi di edifici C,D,E, di cui all' art. 8/A delle presenti norme.
3. L' Amministrazione Comunale può richiedere nell' ambito della straordinaria manutenzione l' adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiunti al fabbricato originario.
4. Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria, fermo restando quanto previsto al precedente punto 1 i seguenti lavori:

1) - *Opere interne agli edifici*

Rientrano in tali opere i seguenti interventi:

- a) - apertura e chiusura di vani porta in tramezzature interne;
- b) - demolizione e ricostruzione anche con spostamento di tramezzi interni.

Questi interventi non potranno comunque comportare modifiche tali da alterare la struttura tipologica e planimetrica dell'edificio attraverso accorpamenti o frazionamenti di unità immobiliari.

2) - *Consolidamento di strutture verticali e orizzontali.*

Queste opere possono riguardare i seguenti casi:

- a) strutture che mantengono i caratteri architettonici e le caratteristiche costruttive, sia per materiali che per tecniche impiegate, conformi a quelli originari.  
In tal caso, qualora necessitino sostituzioni di elementi, gli interventi di consolidamento dovranno ripristinare i materiali delle stesse qualità, dimensioni, colore e tecnologie costruttive di quelle d'origine.
- b) strutture già in precedenza sostituite con altre di natura dissimile rispetto alle originarie.  
In tal caso qualora le strutture esistenti non siano congruenti con l'unità formale dell'edificio, potranno essere ripristinate strutture con caratteristiche identiche alle originarie, previa approvazione di apposito progetto, corredato da relazione storico-documentaria attestante la conformità dell'intervento alla tipologia originaria dell'edificio.

c) strutture sostituite con un intervento unitario che ha dato luogo ad un organismo ormai penetrato nella sua unità storico-formale.

In questo caso l'intervento di consolidamento é volto al recupero delle strutture esistenti, utilizzando materiali tecniche e colori simili a quelli introdotti con la modificazione unitaria. In tutti i casi é escluso lo spostamento e l'eliminazione di strutture portanti verticali e la modifica della quota di imposta dei solai. Pertanto con questa categoria non saranno consentiti interventi per l'accorpamento ed il frazionamento di unità immobiliari, ad eccezione di non essere volti al ripristino della tipologia originaria come descritto al successivo paragrafo 3. E' in ogni caso escluso il cambiamento delle coperture da tetto a terrazzo.

3) - *Apertura e chiusura di vani nel perimetro dell'unità immobiliare, demolizione e ricostruzione anche con spostamento di tramezzature interne, interventi su strutture portanti verticali.*

Questi interventi, se attuati con lo scopo di ottenere l'accorpamento od il frazionamento di unità immobiliari, sono consentiti, esclusivamente per ripristinare la originaria tipologia. Necessita pertanto che l'autorizzazione edilizia venga rilasciata sulla base di un completo progetto, corredato da relazione storico-documentaria, tesa a comprovare come gli interventi sulle strutture portanti verticali e sulle tramezzature interne siano volti a ricondurre l'organismo alla tipologia di origine.

4) - *Intonaci, rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, rifacimenti di infissi esterni secondo le caratteristiche originarie.*

Tali interventi rientranti nella categoria della manutenzione straordinaria, si differenziano da quelli ricompresi nella manutenzione ordinaria (volti alla sola manutenzione delle finiture esistenti), in quanto hanno lo scopo di rimuovere e sostituire trattamenti di facciata non congruenti con le condizioni originarie cancellando ogni traccia di preesistenti errate applicazioni di materiali e/o coloriture al fine di restituire una corretta facies cromatica al fabbricato. Non é comunque consentito attraverso la straordinaria manutenzione intervenire per riportare i prospetti allo stato originario attraverso l'eliminazione di superfetazioni, di modifiche delle coperture, di eliminazione di aperture eseguite successivamente, restando questa serie di interventi attinenti alla categoria del restauro e risanamento conservativo.

5) - *Opere accessorie d'adeguamento funzionale e tecnologico.*

Rientrano nella categoria della manutenzione straordinaria le opere come centrali termiche, impianti di ascensore, volumi tecnici, scale di sicurezza, intercapedini, recinzioni, canne fumarie, sistemazioni esterne non comportanti aumento di volume e di superficie. Questi interventi dovranno rispondere alle seguenti prescrizioni:

- la realizzazione di centrali termiche sulla copertura degli edifici non potrà fuoriuscire dal profilo della copertura stessa e dovrà essere opportunamente schermata;



- la realizzazione di ascensori dovrà in preferenza avvenire entro cortili secondari, chiostrine o nel vuoto delle rampe ove non si debba provvedere al taglio dei gradini. E' fatto esplicito divieto alla installazione di ascensori mediante apertura di asole nei solai nel caso di edifici classificati A nel presente P.P.E., per i quali tale intervento é consentito esclusivamente con l' applicazione della categoria del restauro e risanamento conservativo nell'ottica di più organici interventi;
- tutti i volumi tecnici derivanti dall' adeguamento funzionale dovranno in preferenza essere situati negli spazi interrati, qualora sia necessario situarli in copertura dovranno essere posti in punti di vista secondari rispetto ai principali assi visuali;
- l' installazione delle scale di sicurezza, indispensabili ai fini del rispetto delle disposizioni in materia antincendio, sarà limitata ai casi di effettiva necessità e la localizzazione avverrà preferibilmente sui prospetti secondari ed interni;
- per la realizzazione di canne fumarie esterne sono vietati i passaggi in facciata ad esclusione delle chiostrine;
- le opere riguardanti le recinzioni e le sistemazioni esterne dovranno rispettare le prescrizioni per l' arredo urbano proposto nel D.G.A.; il progetto di sistemazione esterna relativo alla singola unità edilizia o all' unità minima d' intervento dovrà tendere alla introduzione di elementi uguali a quelli storici ancora esistenti.

#### **Art.16 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

1. Sono gli interventi definiti dall' art. 20 lettera c) della L.R. 71/78, riguardano le opere rivolte a conservare l' organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità attraverso un insieme sistematico di lavori che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell' organismo stesso, consentono destinazioni d' uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il rinnovo e il ripristino degli elementi costitutivi dell' edificio, l' inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell' uso, l' eliminazione degli elementi estranei all' organismo edilizio.
2. Gli interventi di restauro sono consentiti su tutte le classi di edifici individuate nell' art. 8/A.
3. Fermo restando le definizioni riportate al precedente punto 1, sono generalmente considerate appartenenti a questa categoria le seguenti opere e lavorazioni:
  - 1) - *Interventi volti alla conservazione e restituzione dell' impianto originario riproponendo l' unità tipologica e formale modificato da interventi successivi.*

Questi interventi saranno basati su una ricerca storico documentaria che attesti le trasformazioni subite dal corpo edilizio. In questa ottica potranno essere aggiunti od eliminati collegamenti verticali, strutture orizzontali ed eventuali parti la cui realizzazione successiva abbia leso un valore storico-architettonico fondamentale. Eventuali parti, aggiunte in epoca successiva alla realizzazione dell' edificio, potranno essere conservate se ritenute meritevoli e rispondenti ad un intervento unitario che pur modificando la tipologia originaria ha assegnato all' edificio un nuovo carattere storico-formale, od eliminate se ritenuto più opportuno.

Nella realizzazione di questi interventi sono consentite parziali modifiche per la dotazione di impianti igienici e tecnologici, nel rispetto di un adeguamento a normative e leggi vigenti. Eventuali lavori di adattamento ad usi tipicamente moderni debbono essere limitati al minimo indispensabile, mantenendo le funzioni dell' organismo e quand' è necessario, scegliendone altre compatibili con l' equilibrio funzionale del centro urbano, nonché con la realtà tipologica, morfologica e costruttiva dell' episodio edilizio. Sono pertanto proibiti rimozioni o demolizioni che cancellino testimonianze del passaggio dell' opera nel tempo, a meno che non si tratti di superfetazioni incongrue e prive di valore che sminuiscano i caratteri artistici e/o storici dell' opera, e ne nascondano l' autenticità.

In ogni caso gli interventi di sostituzione di elementi devono essere attuati solo quando siano indispensabili per garantire la manutenzione dell' opera.

2) - *Consolidamento di strutture orizzontali, verticali e di coperture, eventuale loro sostituzione per ripristino delle strutture preesistenti originarie.*

Le strutture che mantengono i caratteri originari, laddove non sia possibile conservarle, dovranno essere ripristinate con altre uguali per materiali, tecniche costruttive, qualità, forma, dimensioni, colori. Le strutture che abbiano subito modifiche andranno sostituite possibilmente con altre aventi caratteristiche identiche alle originarie, sarà, altresì, previsto il ripristino di aperture e chiusure precedentemente esistenti, se le alterazioni hanno compromesso l'unità formale e tipologica del corpo di fabbrica. Sono pure da conservare e consolidare le strutture trasformate mediante interventi che abbiano dato luogo ad una nuova unità storica - formale dell'edificio. Nel rispetto della tipologia dell'edificio sono comunque consentiti interventi strutturali per valorizzarlo con nuove destinazioni d'uso ed eventualmente aumentarne il volume o le superfici sempre nel quadro di un organico progetto di restituzione filologica o tipologica dell'immagine storica originaria secondo quanto stabilito nei successivi paragrafi del presente articolo.

3) - *Eliminazione delle superfetazioni*

Si intendono superfetazioni quelle parti che da un adeguato esame storico-critico permette di definire, prescindendo dalle ragioni pratiche della loro origine e del loro uso, come incongrue, prive di qualsiasi valore anche testimoniale e tale da sminuire i caratteri artistici e/o storici dell' opera e da nascondere l' autenticità.

In particolare sono da considerarsi superfetazioni:

- a) Corpi edilizi aggiunti che compromettono la volumetria originaria;
- b) strutture orizzontali, verticali e tramezzi aggiunti nell'interno tali da alterare la originaria tipologia;
- c) sopraelevazioni o vani tecnici non organicamente connessi che alterino l'immagine architettonica;

- d) corpi aggettanti aggiunti sui prospetti o aperture di vani, disposti in modo incongruo rispetto all'organico ordine della facciata;
- e) elementi di impianti tecnici siti in copertura che per materiali, forme e coloriture non siano congruenti con il prospetto del fabbricato o non opportunamente schermati;
- f) cavi, segnalatori d'allarme, bocchette d'impianto di impianti ed altri elementi tecnici dissonanti localizzati in facciata;
- g) finiture esterne con materiali e colori incongrui con quelli originari;
- h) vetrine, insegne, tende, bacheche delle attività commerciali non conformi agli originari o più frequentemente diffusi.

4) - *Restauro dei prospetti.*

Il restauro dei prospetti dovrà tendere alla riqualificazione dell'intera unità edilizia.

5) - *Accorpamento o frazionamento di unità immobiliari.*

Questa modificazione nell'ambito della presente categoria é consentita in relazione a motivi di funzionalità dell' organismo edilizio.

**Art.17 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1. Sono gli interventi definiti dall' art. 20 lettera d) della L.R. 71/78, riguardano le opere rivolte a trasformare gli organismi edilizi attraverso un insieme sistematico di lavori, che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.
2. Questi interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, la modifica, l' eliminazione, o l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, assicurando la funzionalità dell'edificio per le destinazioni d'uso originarie o nuove, purché compatibili con esso. La ristrutturazione può comprendere anche la demolizione e la ricostruzione di parte del volume originario e anche l'aggiunta di nuovi volumi, purché realizzata con le modalità del ripristino filologico o tipologico descritte nel successivo art.19.
3. L'aggiunta di nuovi volumi deve essere in genere finalizzata alla riqualificazione dei prospetti dell'intera unità minima d'intervento e le opere dovranno essere eseguite in rispondenza alle prescrizioni contenute nel D.G.A. .

4. Tali interventi si riferiscono agli edifici classificati D) E) e, nel caso volti alla riqualificazione dei prospetti, anche agli edifici classificati C) nel precedente art. 8/A delle presenti N.T.A. Sono considerate opere di ristrutturazione edilizia i seguenti lavori:

1) - *Sostituzione di nuovi solai anche con alterazione delle quote d'imposta.*

La variazione della quota d'imposta non deve comunque contrastare con le soluzioni architettoniche di facciata, rispettandone le aperture.

2) - *Sostituzione di strutture verticali con altre aventi caratteristiche diverse.*

Le murature perimetrali dovranno comunque rispettare i materiali tradizionalmente usati.

3) - *Modifica della tipologia edilizia con spostamento di collegamenti verticali.*

Gli interventi dovranno comunque essere tesi a non alterare i profili delle coperture, eventuali volumi tecnici dovranno essere opportunamente schermati.

4) - *Ristrutturazione interna con demolizione e ricostruzione di tramezzi ed eventuali modifiche delle unità immobiliari.*

5) - *Modifiche delle coperture comportanti soluzioni strutturali differenti delle preesistenti.*

Tali modifiche, salvo quanto precisato nelle presenti N.T.A. non devono comportare aumenti di volume e devono essere adeguatamente ambientate nelle coperture dell'edilizia confinante utilizzando i medesimi materiali.

6) - *Modifiche ai prospetti*

Le modifiche da apportare alle facciate conseguentemente alla ristrutturazione interna ed all'adeguamento tecnologico-funzionale dovranno in ogni caso rispettare le seguenti prescrizioni:

a) L'impaginazione delle bucatore, i materiali e le coloriture dei prospetti dovranno rispondere alle caratteristiche dell'edilizia confinante. E' comunque escluso l'utilizzo di materiali quali alluminio, ferro e p.v.c. per gli infissi esterni, i quali dovranno corrispondere a quelli originari più frequentemente usati nell'edilizia storica;

- b) sono vietati in genere corpi aggettanti, i balconi sono consentiti a condizione che l'edilizia storica vicina presenti facciate balconate non di superfetazione;
- c) é escluso l'impiego di materiali incongrui rispetto a quelli usati nell'edilizia storica, in particolare ai piani terra e a contorno delle mostre e vetrine delle unità commerciali;
- d) le canne fumarie e di areazione presenti in copertura devono essere rispondenti per forme, materiali e colori a quelle più generalmente usate nell'edilizia storica;
- e) gli impianti tecnici situati in copertura dovranno rientrare nella sagoma dell'edificio ed essere opportunamente schermati;
- f) le sistemazioni esterne, le recinzioni, le insegne e le altre opere esterne dovranno rispondere alle prescrizioni di arredo urbano precisate nel D.G.A. e negli art.15 e 16 delle presenti N.T.A.

## **Art.18 - DEMOLIZIONE**

1. Rientrano in questa categoria i seguenti interventi:

1) - *Demolizione senza ricostruzione.*

E' considerata demolizione senza ricostruzione la demolizione di una intera unità edilizia, da attuarsi esclusivamente nei casi previsti dal presente P.P.E. .

2) - *Demolizione finalizzata al ripristino.*

Rientrano in questa categoria le demolizioni di edifici in tutto o in parte demoliti o da demolire sia per condizioni di fatiscenza che per esigenze di riqualificazione dell'unità minima d'intervento. La successiva ricostruzione dovrà avvenire in accordo a quanto previsto nell'art.19 relativo al ripristino filologico o tipologico. In questo caso la demolizione é autorizzata nell'ambito del progetto di ripristino e richiede concessione onerosa.

3) - *Demolizioni parziali*

Sono considerate demolizioni parziali:

- le demolizioni di superfetazioni orizzontali e verticali, ammesse solo nel caso di un progetto di restauro dell'intera unità edilizia.

## **Art.19 - RIPRISTINO**

1. La categoria del ripristino, finalizzata alla ricostruzione del corpo di fabbrica preesistente demolito, interessa in genere gli edifici classificati E nell'art. 8/A delle presenti N.T.A.. Ove espressamente previsto dal P.P.E. può interessare anche gli edifici classificati C) e D) dal sopraccitato art.8/A.

2. Il ripristino tipologico può essere utilizzato quando non si è in possesso di una indagine storica esauriente e/o rilievi che forniscano le precedenti caratteristiche formali, architettoniche e tipologiche dell'edificio. In questo caso l'intervento si configura come una ricostruzione effettuata sulla conoscenza dei caratteri dell'edilizia storica circostante. La ricostruzione deve includere la ricostruzione degli elementi decorativi di facciata propri dell'edilizia storica circostante.

#### **Art.19/A - SOSTITUZIONE EDILIZIA - RIQUALIFICAZIONE DEI FRONTI**

1. La categoria della sostituzione edilizia riguarda esclusivamente gli edifici di Classe E che risultano in contrasto per volume e/o tipologia e/o qualificazione formale con il contesto.
2. Gli interventi di sostituzione edilizia sono distinti in :
  - a) Interventi di sostituzione finalizzati alla ricostruzione con il mantenimento del volume e dell'altezza del fabbricato demolito; tale intervento è consentito esclusivamente negli edifici classificati E.
  - b) Interventi di sostituzione edilizia finalizzati alla riqualificazioni dei fronti, con la possibilità di aumento della cubatura esistente anche oltre mc. 5,00/mq ed in rapporto esclusivo con l'altezza degli edifici di categoria A, B, C, D, con esso confinanti. Tale intervento è consentito esclusivamente negli edifici classificati E ed aventi un solo piano costruito.
  - c) Gli interventi di sostituzione devono essere congruenti con gli schemi progettuali rappresentati nelle Tav. 20. Questi non hanno valore prescrittivo, ma forniscono indicazioni e linee di indirizzo per la progettazione e propongono esempi di applicazione degli schemi compositivi delle facciate e dell'utilizzo degli elementi costruttivi individuati dal progetto.
3. L'intervento di nuova costruzione è consentito nell'area inedita prospiciente la Piazza Carlo Maria Carafa, identificato con apposita simbologia nella Tav. 19/B. Il nuovo edificio dovrà essere congruente con gli schemi progettuali rappresentati nella Tav. 20a/2 e nella Tav. 20a/4 con le indicazioni di cui al precedente punto.
4. In tutti gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione di cui ai precedenti punti, l'altezza massima degli edifici non potrà superare quella degli edifici storici adiacenti, fatto comunque salvo quanto previsto dalla Legge 64/74 e dal D.M. del 16/01/96.<sup>(1)</sup>

#### **Art. 19/B – DEROGHE**

1. Il presente Piano Particolareggiato, secondo le modalità previste dall'art. 12 della legge 64/74, è subordinato esclusivamente per le scelte progettuali non conformi al punto C3 del D.M. 16/01/1996, all'ottenimento della deroga da parte del ministero LL.PP. <sup>(1)</sup>

## **CAPITOLO III**

## DESTINAZIONI D'USO

### **Art. 20 - GENERALITA'**

1. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del perimetro del P.PE. sono esclusivamente quelle compatibili con le tipologie edilizie, con la struttura urbana, il tessuto e comunque confacenti con i caratteri formali ed architettonici da conservare e ripristinare. La compatibilità tipologica va verificata essenzialmente nella reciproca adattabilità della funzione dell'edificio; le destinazioni compatibili sono quelle che derivano più direttamente da quelle originarie e da varianti tipologiche intervenute coerentemente alla normale evoluzione urbana.
2. Le destinazioni consentite sono:
  - residenziale
  - commerciale
  - di servizio
  - amministrativa
  - artigianale
  - ricettiva
  - culturale, scolastica, sociale
  - religiosa
3. L'uso abitativo è in genere ammesso per tutte le tipologie edilizie salvo che per quegli edifici o parti di edifici che posseggono ambienti non idonei per caratteristiche costruttive, dimensionali o igienico-sanitarie. All'interno del perimetro del P.PE. non sono comunque consentite attività che risultino moleste per rumore, esalazioni o per altra causa. Il Sindaco potrà sempre vietare destinazioni d'uso che possono indurre movimenti di traffico veicolare non compatibili con la struttura urbana.

### **Art. 21 - CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO**

1. Per cambiamento di destinazione d'uso si intende il passaggio da una ad altra classe generale di raggruppamento di cui all'art.10 della Legge 10/77, precisamente:
  - a) destinazioni d'uso residenziali;
  - b) destinazioni d'uso industriali o artigianali;
  - c) altre destinazioni d'uso non residenziali: commerciali, direzionali, turistiche.
2. Non è consentito il cambiamento delle destinazioni d'uso residenziali, con o senza opere, per unità immobiliari ai piani superiori; tale variazione è permessa solo per i piani terra nel caso di passaggio da residenziale a commerciale. Lungo le strade caratterizzate da una elevata concentrazione di attività commerciali ed artigianali è prescritto il mantenimento delle categorie esi-

stenti e non é consentito il cambiamento delle attività di piccolo artigianato con altre commerciali o con attività amministrative e di servizio.

## **CAPITOLO IV**

### **AREE NON EDIFICATE E ARREDO URBANO**

#### **Art. 22 - SERVIZI PUBBLICI E AREE A VERDE PUBBLICO E PRIVATO**

1. Le attrezzature ed i servizi pubblici di cui al D.I. 1444/68 sono confermati.
2. Il verde esistente, sia pubblico che privato, é riconfermato nel presente P.P.E. con l'obbligo di conservazione delle essenze arboree di pregio esistenti; il verde pubblico di progetto, dovrà essere realizzato nel modo prescritto dal D.G.A.

#### **Art 23 - VIABILITA'**

1. Le vie e le piazze indicate nella tavola N° 21 saranno pedonalizzate. In esse é consentito l'accesso dei mezzi di soccorso e dei mezzi per il carico e scarico delle merci. In questo ultimo caso il transito dovrà avvenire in fasce orarie stabilite con apposita ordinanza sindacale, in modo da garantire una ampia durata di utilizzazione delle aree ad uso pedonale.

#### **Art. 24 - ARREDO URBANO**

1. L'arredo urbano e la sistemazione degli spazi esterni dovranno rispondere a quanto previsto negli specifici articoli delle presenti N.T.A. e del D.G.A..
2. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale istituire un apposito servizio per l'arredo urbano, il quale possa costituire il punto di riferimento per tutte le iniziative del settore e farsi promotore degli interventi per la riqualificazione globale dell'ambiente urbano. Questo servizio potrà svolgere una serie di compiti riguardanti piani operativi diversi e si occuperà perciò di:
  - organizzare le funzioni operative e di controllo;
  - formulare i necessari aspetti normativi;
  - coordinare gli interventi progettuali pubblici e privati;
  - coordinare le operazioni gestionali in fase di realizzazione delle opere;



- programmare e promuovere piani di settore

3. Gli elementi di arredo urbano ancora esistenti all'interno del perimetro del P.P.E., dovranno obbligatoriamente essere conservati e restaurati o ripristinati come previsto nel D.G.A.; i nuovi elementi dovranno utilizzare materiali, tecniche e tipologie tradizionali. Le vetrine e le insegne delle attività commerciali non dovranno sporgere dal filo della parete esterna ed in particolare sono vietate le insegne a bandiera.

## **TITOLO III**

DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER GLI INTERVENTI

## **CAPITOLO I**

### **DOCUMENTAZIONE**

#### **Art. 25 - SCALE METRICHE**

1. Le scale metriche richieste per gli elaborati di cui ai punti seguenti sono obbligatorie; in mancanza degli elaborati e documenti richiesti il titolo autorizzativo non può essere rilasciato. Possono inoltre essere richiesti dall'Amministrazione Comunale elaborati in scale maggiormente dettagliate, atte a determinare i nuovi interventi in ogni loro parte.

#### **Art. 26 - INQUADRAMENTO DEL CORPO DI FABBRICA NEL P.P.E.**

- 1) Planimetria catastale in scala 1:1000
- 2) Planimetria d'insieme dalla quale risulti il rapporto tra l'edificio oggetto dell'intervento e quelli limitrofi, in scala 1:500

#### **Art. 27 - INQUADRAMENTO DEL CORPO DI FABBRICA IN RELAZIONE ALLE CATEGORIE D'INTERVENTO CONSENTITE DAL P.P.E.**

1. Rilievo in scala 1:100 dello stato di fatto a tutti i piani, compresi gli scantinati, con indicazioni delle destinazioni d'uso esistenti.
2. Rilievo dei prospetti in scala 1:100 dello stato attuale, sia sui fronti-strada sia sulle zone interne.
3. Sezioni in scala 1:100 dell'edificio oggetto dell'intervento (almeno due trasversali e due longitudinali), con le misure delle altezze nette dei singoli piani e dell'altezza totale, e con le indicazioni dell'andamento del terreno fino ai confini del lotto e delle eventuali strade.
4. Campionature delle rifiniture interne con indicazioni delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli elementi decorativi, degli infissi, ecc., in scale metriche adeguate.
5. Documentazione fotografica, dello stato di fatto degli interni e degli esterni, con particolare riguardo agli elementi di cui al precedente punto 4 del presente art.28
6. Indicazioni delle tecniche usate nelle tinteggiature delle facciate e nella lavorazione e degli elementi architettonici e decorativi.
7. Abaco dei dati metrici relativi alla superficie utile ed alle volumetrie calcolate piano per piano e complessivamente.

#### **Art. 28 - ELABORATI DI PROGETTO**

1. Planimetria d'insieme in scala 1:200, dalla quale risulti l'edificio oggetto dell'intervento in rapporto alle unità edilizie immediatamente contermini.
2. Piante in scala 1:100 dello stato intermedio a tutti i piani, contenenti l'esatta indicazione degli interventi da effettuare.
3. Sezioni in scala 1:100 dello stato intermedio, (almeno due trasversali e due longitudinali), con l'esatta indicazione degli interventi da effettuare).
4. Prospetti in scala 1:100 sia sui fronti-strada, sia sulle zone interne, nei quali sia specificatamente indicato lo stato di degrado con simbologie differenziate e le superfetazioni.
5. Individuazione sui suddetti prospetti sia dei trattamenti di restauro e di risanamento conservativo, sia delle tinteggiature da effettuare, che dovranno essere rispondenti a quanto evidenziato nella relazione storica e negli accertamenti di cui al precedente art.28 punto 6.
6. Schemi volumetrici e sezioni in scala 1:100, dai quali restino chiaramente individuati, per confronto, i dati metrici relativi a superfici lorde e nette, volumi, altezze, ecc., sia dello stato ante-operam che di quello post-operam.
7. Piante in scala 1:100 dello stato finale di tutti i piani, contenenti le indicazioni esatte delle nuove destinazioni d'uso che dovranno, comunque, risultare conformi a quello specificamente indicate negli elaborati del P.P.E.
8. Sezioni in scala 1:100 dello stato finale (almeno tre sezioni trasversali e tre sezioni longitudinali)
9. Prospetti in scala 1:100 dello stato finale sia sui fronti stradali sia sulle zone interne, dai quali risultino chiaramente le soluzioni adottate per l'eventuale ripristino delle aperture e per la eliminazione delle superfetazioni.
10. Particolari architettonici ed esecutivi in scala almeno 1:20 dai quali risultino le finiture murarie esterne, gli elementi architettonici e decorativi da demolire e sostituire, quelli da ripristinare ecc., con coloriture.
11. Sezioni in scala 1:50 dei punti singolari dell'edificio (come attacco di nuovi solai ai muri perimetrali ecc.).
12. Piante a tutti i piani, sezioni e prospetti riportanti la stratigrafia delle avvenute trasformazioni, con datazione delle strutture e delle superfetazioni come indicato nel D.G.A. sulla base della relazione di cui al punto 19.
13. Determinazione delle coperture da ripristinare o da sostituire, in scala 1:100.
14. Individuazione dei punti in uscita dei cavedi, canne fumarie e canalizzazioni relative ai nuovi impianti tecnologici o di adeguamento di quelli esistenti, con particolari di camini, degli impianti a vista e del tipo di schermature da impiegare.

15. Indicazioni relative alle reti dell'impianto fognario, approvvigionamento idrico, ecc.
16. Relazione tecnica contenente l'indicazione dei materiali impiegati nelle finiture murarie esterne, degli elementi architettonici da demolire e da sostituire, o di quelli da ripristinare nonché le modalità di trattamento delle facciate per intonaci e coloriture, e in generale per tutti gli elementi previsti, nel rispetto delle N.T.A. e del D.G.A.
17. Relazione comprovante la eventuale eliminazione delle superfetazioni e degli organismi edilizi aggiunti, secondo quanto previsto nel D.G.A. e negli elaborati di cui al precedente punto 12 del presente art 29.
18. Abaco riassuntivo dei dati metrici e delle cubature definitive di progetto, nonché ogni altro elaborato richiesto dalle competenti leggi e disposizioni in materia urbanistica ed edilizia, non espressamente richiamato nelle presenti norme.
19. Relazione storico-documentaria sulle eventuali trasformazioni della tipologia edilizia.
20. Planimetrie N.C.E.U. originali e modello 55 rilasciati dall'U.T.E.
21. Documentazione relativa al contenimento del consumo energetico per usi termici, per interventi assoggettati all'Art.1 del D.P.R. n°1052 del 28/06/1977.
22. Atti d'obbligo unilaterali a favore dell'Amministrazione Comunale contro i proprietari, regolarmente registrati e trascritti, per interventi che prevedano realizzazione di parcheggi, sistemazione a verde, servitù di passaggio, pedonalizzazione, zone di rispetto e vincoli diversi.

#### **Art. 29 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. L' area a ridosso di Piazza Carafa compresa tra il Municipio e la Chiesa, attualmente occupata dall' edificio per gabinetti pubblici, è destinata a piazza e/o a verde pubblico e non può essere destinata a parcheggio.

# “Allegato a”

## ELENCO DEI MATERIALI DA IMPIEGARE NEI LAVORI DI RESTAURO E DELLE CORRISPONDENTI LAVORAZIONI.

### **ART. 85 - Finalità generali del restauro conservativo.**

85.1. Lo scopo del restauro conservativo è quello del recupero del singolo edificio, del quartiere e della città antica, che si configurano testimonianze di cultura ( storiche, architettoniche, ambientali) da essere conservate e trasmesse intatte ai secoli futuri.

### **ART. 86 - Progettazione del restauro conservativo.**

86.1. La progettazione del restauro conservativo deve determinare tutte le operazioni di un corretto intervento attinente sia i valori formali che quelli di contenuto pratico della vita associata, ad esse spetta il compito di ritrovare l'aspetto antico dell'edificio, anche quello di ristabilire i rapporti spaziali originari, tanto nei singoli elementi, quanto nelle correlazioni col tessuto urbano circostante. Sono, pertanto ed auspicate le demolizioni delle superfetazioni di edifici e corpi di fabbrica al fine di recuperare i rapporti spaziali originari nell'edificio.

86.2. A questo fine saranno da demolire le superfetazioni degradanti del tessuto urbano ( anche se affacciantisi sul luogo pubblico ) e, nel caso, anche quelle in altezza (sopraelevazioni).

86.3. Sono invece vietate le trasformazioni, le demolizioni e ricostruzioni, le aggiunte edilizie, le modifiche delle coperture esistenti, salvo il ripristino di coperture antiche che abbiano subito alterazioni degradanti.

86.4. E' vietata, altresì, ogni modifica dell'arredo urbano antico.

### **ART. 87 - Rilevamento**

87.1. Il rilevamento di un edificio ( o di più edifici in rapporto di interdipendenza ) ha per scopo la conoscenza dell'organismo antico sotto il profilo distributivo, strutturale, formale.

87.2. Il rilevamento dovrà comprendere tutte le superfetazioni dell'edificio antico, indicando convenientemente, con grafia appropriata, le stratificazioni delle varie epoche.

#### **ART. 88 - Modalità esecutive del rilevamento**

88.1. Il rilevamento sarà eseguito ricorrendo ai tradizionali mezzi di misurazione e di rappresentazione.

88.2. Il rilievo dovrà comprendere:

- a) piante, sezioni, prospetti quotati in scala minima 1:50 in un numero sufficiente per individuare il fabbricato in ogni sua parte ed elemento;
- b) disegni dei dettagli costruttivi, architettonici, decorativi, in scala adeguata;
- c) fotografie d'insieme, di ogni ambiente e di ogni dettaglio sia esterne che interne nel numero sufficiente ad inquadrare il fabbricato; il punto di vista di ogni fotografia sarà riportato su apposite piante mediante numerazione;
- d) descrizioni integrative dell'organismo architettonico e delle sue particolarità costruttive o decorative saranno inserite nei grafici con opportuni richiami;
- e) analisi statica e ricostruzione storica con le necessarie documentazioni.

88.3. Rilevato l'organismo murario, saranno identificate le caratteristiche e le particolarità proprie dell'edificio fornendo notizie relative a:

- a) pavimenti
- b) volte e solai
- c) scale
- d) portici, logge ecc.
- e) facciate
- f) coloriture
- g) tetti e gronde.

#### **ART. 89 - Modalità di intervento**

89.1. Interventi sulle strutture verticali (muri di facciata, muri maestri, divisori, pilastri, colonne ).

- a) Tali interventi dovranno essere eseguiti con tutte le possibili cautele, in particolare in caso di

cedimenti causati da fondazioni insufficienti, si dovrà procedere a sottofondare opportunamente senza demolire le murature in elevazione.

- b) Qualora sia in presenza di gravi cedimenti e rotazione di murature con necessità, quindi, della demolizione e ricostruzione, si procederà con questa ultima modalità, solo nel caso di murature ordinarie non a faccia vista, che non siano ricoperte da decorazioni modellate o pittoriche la ricostruzione sarà eseguita con materiali della stessa natura e con le sezioni antiche. Di mutato potrà essere il solo impiego di malte diverse dalle antiche.
- c) Nel caso di murature decorate plasticamente o pittoricamente, di procederà ( dopo accurati rilevati grafici e fotografici ) al distacco delle decorazioni che, alla fine del risanamento murario, verranno riapplicate nella posizione originaria. I lavori dovranno essere eseguiti da maestranze specializzate sotto la guida di uno storico dell'arte e di un restauratore iscritto negli elenchi delle Soprintendenze.
- d) Nel caso di murature a faccia vista, non si potrà procedere alla demolizione totale dei tetti murari ed il risanamento dovrà essere eseguito col metodo del " cucì e scuci " per piccole partite, in modo da conservare le stesse caratteristiche delle superfici antiche. In tal caso anche la stessa malta di muratura , nelle parti visibili , dovrà essere uguale a quella antica.
- e) Qualora necessitino inserimenti di strutture in cemento armato o in acciaio o in altri materiali, dovranno essere usate tecniche tali da non rendere le strutture aggiunte visibili dall'esterno.
- f) Nel caso della formazione di cordoli di coronamento, in cemento armato, questi dovranno essere realizzati nell'interno del muro di facciata, lasciando verso l'esterno una cassaforma della muratura antica, anche se di minimo spessore.
- g) Nel caso colonne o pilastri presentino erosioni tali da compromettere la funzione portante sarà necessario restaurarli usando il metodo dei tasselli, delle intere basi, per gradi ( due semi-basi, in tempi successivi ). I materiali delle sostituzioni dovranno essere uguali a quelli antichi, per provenienza di cava e per grana. La lavorazione sarà identica a quella antica: dallo sbozzo alla finitura di modellazione, sarà eseguito a mano e con gli utensili del tipo antico.

## 89.2. Interventi sulle strutture orizzontali (volte, archi, solai )

- a) Le volte che presentino segni di cedimenti dovranno essere conservate integralmente nelle loro caratteristiche. Quando non sia possibile eliminare la causa diretta del cedimento si provvederà a rimettere in forza la volta fessurata all'intradosso, con opportune cementazioni o con iniezioni di resine epossidiche e l'eventuale uso di reti elettrosaldate.
- b) Le stesse indicazioni valgono per gli archi.
- c) I solai lignei esistenti che presentino gravi insufficienze statiche devono essere consolidati senza alterare le caratteristiche visive dei solai antichi. Quando tali solai lignei non rivestono particolare carattere formale e l'ambiente è privo di valore, e quando infine la caratteristica strutturale del solaio è nascosta da stioati, sarà possibile la demolizione e la ricostruzione se-

condo tecniche attuali. Tuttavia se la stuoia presenta ricasco, cioè il raccordo curvo fra piano orizzontale ( solaio ) e piano verticale (parete), sarà necessario ricostruire tale caratteristica. Qualora i solai lignei si presentino fortemente anneriti o colorati con mordenti che ne alterano il colore originario, dovranno essere opportunamente lavati riportando il legname al suo colore d'origine. Sono ammesse riprese di ragguagliamento delle tonalità e il successivo trattamento a cera, previa preparazione con resine reversibili, mentre sono da scartare l'impiego delle vernici coppale, dammara e simili. Se essi sono coperti da decorazioni pittoriche andrà valutata l'opportunità di conservare e restaurare tali decorazioni, ricorrendo a maestranze specializzate guidate da un restauratore e da uno storico dell'arte.

- d) Nei casi in cui sia da ritenersi ammissibile la demolizione dei solai antichi e la loro sostituzione con altri realizzati secondo tecniche attuali, dovrà rimanere comunque inalterato il piano di calpestio. Il rifacimento dei solai non dovrà in nessun modo essere il pretesto per uguagliazioni dei piani di calpestio e per alterazioni delle posizioni delle finestre, in particolare dovranno essere mantenute le posizioni dei davanzali di queste ultime in rapporto ai solai.
- e) Tali prescrizioni valgono anche nel caso di due o più edifici contigui, che venissero restaurati simultaneamente nell'ambito di un'unica proprietà immobiliare.

#### **ART. 90 - Interventi sui tetti**

- 90.1. I tetti antichi, costituiti dal manto, piccola, media e grossa orditura, dovranno essere conservati nelle loro caratteristiche costruttive, il restauro consisterà nella sola sostituzione degli elementi deteriorati.
- 90.2. Nei tetti gravemente deteriorati, e non aventi nessuna particolarità strutturale, potrà essere consentita la sostituzione dell'orditura con solai in laterizio armato. Il manto, però, dovrà essere per forma, dimensione e materiale quello originario o simile negli elementi. Non dovranno essere impiegati elementi di copertura fatti a macchina.
- 90.3. E' inoltre vietato l'impiego di coperture in eternit, ondulit, marsigliesi, cementegole e simili.
- 90.4. Nel caso sia necessario sostituire il legname della piccola, media e grossa orditura, si ricorrerà all'impiego dello stesso materiale, con sezioni e lavorazioni uguali a quelle originarie.
- 90.5. Nel caso sia necessario lo smantellamento del tetto esistente per eseguire un cordolo di coronamento, si dovrà mantenere la quota del tetto antico.
- 90.6. In ogni caso è vietata qualsiasi modifica delle coperture esistenti, restando consentito il solo ripristino delle coperture antiche che abbiano subito alterazioni degradanti.
- 90.7. Il trattamento del legname dovrà essere eseguito con vernici appropriate.



## **ART. 91 - Interventi sulle scale**

- 91.1. Le scale dovranno essere restaurate nei soli elementi deteriorati.
- 91.2. Per gli scalini da sostituire dovranno essere impiegati gli stessi materiali e le stesse tecniche di lavorazione antiche.
- 91.3. Nel caso di elementi in pietra si dovrà ripetere la dimensione antica, anche se in massello. L'andamento delle scale, la loro pendenza, le caratteristiche delle rampe, il numero degli scalini, dei pianerottoli, dovrà rimanere inalterato.

## **ART. 92 - Impianti**

- 92.1. E' consentita l'installazione di impianti igienico sanitari, di cucine, di impianti di riscaldamento.

## **ART. 93 - Risanamento di murature e deumidificazione di ambienti**

- 93.1. Qualora si renda necessario risanare murature da imbibizioni d'acqua, occorrerà determinare la natura del fenomeno individuare gli interventi atti ad eliminare i problemi.
- 93.2. Fra le varie cause di infiltrazioni d'acqua su murature e ambienti, la più frequente è quella dovuta a imbibizione dal basso per capillarità, in tal caso si possono prevedere due distinte operazioni: la prima sulle murature, la seconda sugli ambienti.
- 93.3. Risanamento di murature
  - a) Il risanamento potrà essere ottenuto tagliando con apposite seghe a catena con denti diamantati la muratura imbevuta d'acqua, orizzontalmente, operando alternamente su piccoli tratti, e per tutto lo spessore del muro stesso. Nella fenditura orizzontale così ottenuta sarà colata della resina epossidica. A fine presa della resina si procederà nelle zone ancora non trattate, in modo da conseguire il risanamento del muro per tutta la sua lunghezza.
  - b) Il prosciugamento del muro al di sopra del taglio avverrà nel tempo per semplice ventilazione.
- 93.4. Risanamento di ambienti
  - a) Gli ambienti delimitati da un perimetro di muri sui quali siano già stati stati effettuati interventi di risanamento, dovranno a loro volta essere deumidificati al di sotto del taglio e del trattamento descritto precedentemente. Si potrà in questo caso ricorrere alla posa in opera di intonaci idrofughi verticali ( sui muri ) e orizzontali ( sopra alla massicciata o comunque sotto il pavimento), i quali costituiranno una vera e propria vasca immersa in zona umida.

## **ART. 94 - Interventi particolari**

### 94.1. Restauro di intonaci esterni

- a) Gli intonaci esterni dovranno essere restaurati impiegando le stesse tecniche di esecuzione originarie.
- b) Particolare cura dovrà esplicarsi nei contatti con le decorazioni architettoniche che dovranno rimanere come in origine soprattutto le emergenti rispetto al piano dell'intonaco.
- c) Nel caso in cui gli intonaci siano del tipo comune e non esistono impegni di conservazione di testimonianze dovrà essere mantenuto il colore originario e dovranno essere evitati in ogni caso, gli intonaci di materie plastiche.

### 94.2. Restauro di opere in pietra

- a) Le opere in pietra o marmo, dovranno essere ripulite del solo sporco, per mezzo di semplici lavaggi, evitando di asportare quel complesso di colorazioni e ossidazioni che rappresentano il contributo impresso dal tempo a queste decorazioni architettoniche.
- b) Il restauro di opere in pietra, dovrà, pertanto, ridursi al minimo considerando che anche le abrasioni, i mancamenti, le mutilazioni sono il segno del tempo.
- c) Quando sarà indispensabile qualche integrazione, essa dovrà essere realizzata con la tecnica del tassello invisibile (eseguendo prima la cassetta che dovrà accogliere il pezzo integrante; successivamente inserendo in questa il tassello eseguito con materiale delle stesse caratteristiche di grana e natura dell'originale, dopo aver provveduto ad opportune riprese dei bordi ed alla arrotatura a sabbia ).
- d) Qualora le opere in pietra siano eccessivamente logore, si potrà provvedere alla loro sostituzione. In questo caso dovranno essere eseguiti i nuovi elementi secondo le dimensioni e caratteristiche di esecuzione identiche alle antiche.
- e) I pavimenti in pietra, nonché i marcia piedi e gli scalini, dovranno essere conservati anche se presentano abrasioni e logoramento dovuti all'uso e al tempo, potranno essere sostituiti quegli elementi che risultassero o mancanti o eccessivamente logorati utilizzando in ogni caso materiali e tecniche simili a quelle originali. I nuovi elementi, uguali per forma, dimensione e spessore, dovranno presentare le stesse caratteristiche di natura e grana. La lavorazione dovrà essere identica all'antica: sbizzo a subbia ( e non segato ), rifinitura con scalpello a mano sia per quanto riguarda i nastrini che la spianatura o la gradinatura. Nel caso gli elementi originali fossero martellinati, sarà usata la martellina a

denti dello stesso calibro di quella antica.

#### 94.3. Restauro delle Coloriture

- a) Le Coloriture esterne, sugli intonaci restaurati o nuovi, dovranno essere realizzate sulla base di testimonianze rimaste sull'edificio, o, in assenza di queste, in concordanza con i valori cromatici ambientali.

### **ART. 95 - Specie vegetali**

95.1. Al fine di favorire il mantenimento degli equilibri naturali non solo all'interno dell'ambiente vegetale, ma anche tra piante ed animali, tra piante e tradizioni culturali e sociali, negli interventi di piantumazione dovranno essere utilizzate le specie vegetali essenze indigene o naturalizzate da lungo tempo nel paesaggio circostante.

95.2. Le specie vegetali per la piantumazione dovranno essere quelle che più facilmente, e quindi più rapidamente, raggiungono la maturità e che più difficilmente sono attaccate da malattie e parassiti; garantendo la costituzione di un patrimonio vegetale sano e abbondante.

#### 95.3. Norme per le lavorazioni

##### 95.3.1. Giardini e Parchi

95.3.1.1. La messa in opera di un tappeto erbaceo perenne costituisce un fattore essenziale per ogni giardino o parco pubblico, esso dovrà favorire l'impianto di giovani alberi ed arbusti; permettere una migliore regimazione delle acque piovane durante i mesi autunnali e primaverili, evitare che le eventuali gelate influenzino direttamente il terreno, infine dovrà mantenere un certo gradiente di umidità durante la siccità estiva. Per la realizzazione di questo tappeto si dovrà tenere conto principalmente della natura del terreno, dell'esposizione ai venti e della insolazione, nonché programmare cure periodiche per la sua manutenzione. Il terreno nel caso sia pianeggiante, potrà essere reso più vario con piccoli rialzi di terra in corrispondenza delle zone di viali e zone di sosta per il pubblico potranno essere utilizzate lastre di pietra locale al fine di non alterare la permeabilità e la caratteristica pedologica del terreno esistente. Dovrà essere rispettata la vegetazione esistente e la struttura originaria del luogo creando vialetti per pedoni e zone di sosta senza alterare la fisionomia dei luoghi, ma favorendo una migliore utilizzazione, manutenzione e conservazione degli stessi. Per i Giardini e Parchi Pubblici già esistenti si dovranno rispettare i criteri per la manutenzione descritti nel paragrafo 95.4 del presente articolo. Per quelli di nuova istituzione le linee generali da seguire sono le seguenti:

- a) costituzione di un tappeto erbaceo su tutta la superficie da piantumare con le modalità descritte nel presente articolo;
- b) piantumazione di alberature utilizzando essenze indigene ad alto fusto in associazione con arbusti;
- c) realizzazione di specchi d'acqua e zone di sosta con panchine;

#### 95.3.2. Viali, Piazze, Parcheggi

1. Per i viali, piazze alberate già esistenti si dovranno rispettare i criteri per la manutenzione descritti nel paragrafo 4 del presente articolo.
2. Per i viali di nuova istituzione le linee da seguire sono le seguenti:
  - a) delimitazione della strada con siepi, ove possibile, utilizzando specie arbustive indigene, disposte possibilmente in duplice fila;
  - b) costituzione di un tappeto erbaceo tra le siepi dove vanno piantumati gli alberi.
3. Per le Piazze di nuova istituzione le linee da seguire sono le seguenti:
  - a) costituzione di un tappeto erbaceo su tutta la superficie ad eccezione delle zone di passeggio e sosta per il pubblico;
  - b) piantumazione delle essenze arboree ed arbustive;
  - c) facoltativamente creare una zona di giardino roccioso con o senza gioco d'acqua e con seguente sistemazione di piante acquatiche;
  - d) le zone di passeggio e sosta per il pubblico andranno sistemate con le lastre in pietra locale;
4. I parcheggi di nuova istituzione (sia pubblici che privati) dovranno preferibilmente essere delimitati con siepi triple di arbusti che espletino l'importante funzione di filtri per i gas di scarico delle auto. Dovranno essere, altresì, piantumate essenze arboree all'interno del parcheggio in misura di N 1 pianta ogni N 2 posti auto.

#### 95.4. Criteri per la manutenzione

95.4.1. Le seguenti disposizioni valgono sia per le aree già esistenti che per quelle di nuova istituzione.

- a) Manutenzione periodica dei prati verdi, siepi e bordure curando soprattutto lo strato del terreno sul quale il prato é impiantato; non limitarsi alle falciature.
- b) Sostituzione tempestiva e rotazione delle essenze arbustive ed arboree tenendo conto, specie per queste ultime, della vita media nelle città delle essenze e dell'età al quale l'albero si può considerare adulto.