

Δ

COMUNE DI VALLELUNGA P.

PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI RECUPERO DEL
CENTRO STORICO

(L.457/78)

RIELABORAZIONE RELATIVA AL VOTO DEL C.R.U. N. 59 DEL 19.10.1994

ALL. B

Oggetto:

NORME DI ATTUAZIONE

Vallelunga P. li,

12/86

I PROGETTISTI

Prof. Ing. Giovanni Mancuso

Arch. Stefano Alleto



COMUNE DI VALLELUNGA

(Prov. di Caltanissetta)

PIANO DI RECUPERO
DEL
CENTRO STORICO

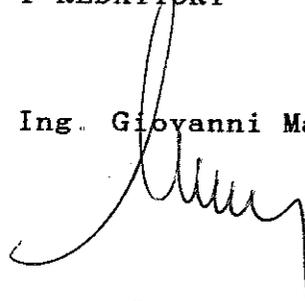
NORME DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI
PREVISTI AI SENSI DELLA L. 05.08.78 n. 457

COMUNE DI VALLELUNGA PRATAMENO

NORME DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO
DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEL
CENTRO STORICO

I REDATTORI

Prof. Ing. Giovanni Mancuso

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stefano Alletto', written over the printed name below.

Arch. Stefano Alletto

CAPITOLO I

FINALITA' DEL PIANO

Art. 1

Finalità del presente piano è quella di dotare il Comune di Vallelunga P degli strumenti tecnici necessari per esercitare il suo potere di indirizzo e controllo delle attività edilizie all'interno del perimetro del Centro Storico, sia che esse vengano esplicate da privati cittadini che da Enti Pubblici

Gli interventi sul preesistente, infatti, costituiscono modifiche permanenti dell'ambiente urbano e, coinvolgendo l'immagine dei luoghi della città storica ed il loro rapporto con la collettività, superano, per effetti, l'ambito delle decisioni personali dei proprietari o dei progettisti

In ossequio al dettato dell'art. 1 della L.R. 07/05/76 n° 71, ove esplicitamente si parla dei "Centri Storici dei Comuni dell'Isola" come "beni culturali, sociali ed economici da salvaguardare, conservare e recuperare mediante interventi di risanamento conservativo", scopi del piano partico-

laureggiato esecutivo di recupero del Centro Storico di Vallelunga P sono:

- a) il risanamento, la conservazione, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio storico, monumentale ed ambientale;
- b) il recupero edilizio ed urbanistico a fini sociali ed economici;
- c) la permanenza degli attuali abitanti

Art. 2

Ambito di applicazione del presente piano sono tutti gli edifici ed i comparti urbani (isolati) che costituiscono il Centro Storico di Vallelunga così come delimitati nelle tavole esecutive.

I tipi di intervento prescritti e/o consentiti nel territorio del Centro Storico sono indicati nelle tavole 11, 12, 13 e nei successivi capitoli IV e VI.

Art. 3

TAVOLE DI PROGETTO E NORME TECNICHE.

Le presenti norme tecniche di esecuzione regolano gli interventi nel Centro Storico

Di esse fanno parte integrante le tavole grafiche progettuali.

Il piano è costituito dai seguenti elaborati:

TAVOLE

RELATIVE ALLA FASE ANALITICA E CONOSCITIVA

1	- Inquadramento territoriale	Scala 1:350.000
2	- Emergenze archeologiche, architettoniche ed ambientali	Scala 1: 25.000
3	- Stralcio del P.R.G. approvato	Scala 1 : 1 000
4	- Planimetria catastale del Centro Storico con numerazione degli isolati.	Scala 1 : 1 000
5 a	- Planimetria generale della struttura edilizia al piano terra: zona Nord	Scala 1 : 200
5 b	- Planimetria generale della struttura edilizia al piano terra: zona Sud	Scala 1 : 200
6	- Condizioni d'uso dei piani terra	Scala 1 : 500
7	- Condizioni statiche e di conservazione degli edifici	Scala 1 : 500
8	- Condizioni igieniche degli edifici	Scala 1 : 500
9	- Condizioni di occupazione degli edifici	Scala 1 : 500

- 10 - Numero dei piani utili fuori terra Scala 1 : 500
- 11 - Valori ambientali, architettonici storici degli edifici Scala 1 : 500
- 12 - Analisi delle trasformazioni operate nel patrimonio edilizio Scala 1 : 500
- 13 - Analisi delle trasformazioni della struttura catastale (U.T.E. 1987) Scala 1 : 500
- 14 a - Prospetti dei fabbricati prospicienti Via Cavour (lato Ovest) Scala 1 : 200
- 14 b - Prospetti dei fabbricati prospicienti Via Cavour (lato Est) Scala 1 : 200
- 14 c - Prospetti dei fabbricati prospicienti Via Garibaldi (lato Ovest) Scala 1 : 200
- 14 d - Prospetti dei fabbricati prospicienti Via Garibaldi (lato Est) Scala 1 : 200

15 a - Prospetti dei fabbricati Scala 1 : 200
prospicienti Via Trento e
Irieste e Via Castrogiovanni
(lato Sud)

15 b - Prospetto dei fabbricati Scala 1 : 200
prospicienti su Via F. Crespi
(lato Nord)

ALLEGATI
RELATIVI ALLA FASE CONOSCITIVA

- All. A - Relazione illustrativa dei criteri di impostazione
- " C - Documentazione fotografica generale del C.S. (1992)
- " D 1 - Schede di analisi, documentazione e prescrizioni relative alle singole unità edilizie, raggruppate per isolato (isolati dal 1 al 10)
- " D 2 - Schede di analisi, documentazione e prescrizioni relative alle singole unità edilizie, raggruppate per isolato (isolati dal 11 al 20)
- " D 3 - Schede di analisi, documentazione e prescrizioni relative alle singole unità edilizie, raggruppate per isolato (isolati dal 21 al 30)

" D 4 - Schede di analisi, documentazione e
prescrizioni relative alle singole unità
edilizie, raggruppate per isolato
(isolati dal 31 al 40)

TAVOLE
RELATIVE ALLA FASE PROGETTUALE E PRESCRITTIVA

- 16 - Indicazione degli interventi di Scala 1 : 1000
 interesse e riqualificazione
 urbana previsti;
- 17 - Indicazione delle attrezzature Scala 1 : 1000
 dei servizi esistenti, in corso
 di realizzazione o presenti nel
 piano;
- 18 - Indicazione su mappa catastale Scala 1 : 500
 del numero di individuazione
 delle schede relative ai
 fabbricati
- 19 - Progetto tipo di riferimento Scala 1 : 200
 relativo al riuso della edilizia
 residenziale esistente;

20 - Carta della toponomastica
esistente ed antica;

Scala 1 : 500

ALLEGATI
RELATIVI ALLA FASE PROGETTUALE E PRESCRITTIVA

- All. A - Relazione illustrativa dei criteri di impostazione
- " B - Norme di attuazione
- " C - Documentazione fotografica generale del C.S. (1992)
- " D 1 - Schede di analisi, documentazione e prescrizioni relative alle singole unità edilizie, raggruppate per isolato (isolati dal 1 al 10)
- " D 2 - Schede di analisi, documentazione e prescrizioni relative alle singole unità edilizie, raggruppate per isolato (isolati dal 11 al 20)
- " D 3 - Schede di analisi, documentazione e prescrizioni relative alle singole unità edilizie, raggruppate per isolato

(isolati dal 21 al 30)

- " D 4 - Schede di analisi, documentazione e
prescrizioni relative alle singole unità
edilizie, raggruppate per isolato
(isolati dal 31 al 40)

CAPITOLO II

RIFERIMENTI DI LEGGE

Art. 4

Per i fini e le modalità di intervento del presente piano si farà riferimento a quanto indicato dagli articoli 27, 28, 31 della L. 5.8.78 n° 457 sul recupero dei Centri Storici ed alla L.R. 27.12.78 n° 71.

Si richiamano inoltre la L.R. 7.05.76 n° 70 sulla tutela dei Centri Storici e le leggi 1.6.39 n° 1089 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico e 29.6.39 n° 1497 sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche.

Si farà ulteriormente riferimento, per quanto non previsto nelle presenti norme, alle leggi e regolamenti vigenti, ai deliberati del Consiglio Comunale

CAPITOLO III
CLASSIFICAZIONE EDIFICI E TIPO DI
DI INTERVENTI CONSENTITI

Art. 5

Gli interventi edilizi devono basarsi sull'individuazione di unità minime di intervento. Salvo diversa e specifica disposizione, le unità minime coincidono con le unità edilizie (edificio), definite come entità modulari, servite da un accesso e da un corpo scala, aventi autonomia funzionale, statica e figurativa.

E' stato costituito un corpus di schede relative ai singoli fabbricati. Esse sono raggruppate per isolati e numerate progressivamente dalla 1 alla 396. Tale numero indicativo è posto in alto a destra accanto alla scritta Comune di Vallelunga Pratameno. Per ragioni pratiche di consultazioni, sono state raggruppate isolato per isolato e poi a gruppi di 10 isolati per allegato e più precisamente:

- All. D1: che comprende gli isolati da 1 a 10 per complessive 100 schede (dalla 1 alla 100);
- All. D2: che comprende gli isolati da 11 a 20 per complessive 109 schede (101 alla 209);

All. D3: che comprende gli isolati dal 21 a 30 per complessive 68 schede (dalla 210 alla 277);

All. D4: che comprende gli isolati dal 31 al 40 per complessive 119 schede (dalla 278 alla 396)

Tali schede raffrontano i dati relativi all'esame obiettivo delle condizioni dei singoli edifici alle determinazioni e prescrizioni su di essi effettuate; esse costituiscono la base operativa per qualsivoglia intervento venga progettato ed effettuato sugli edifici stessi. All'inizio degli allegati D si trova un elenco delle schede con il corrispondente isolato in cui si trova il fabbricato ed il numero delle particelle che lo compongono.

Art. 6

Gli edifici del Centro Storico sono classificati nelle seguenti categorie (tav. 11).

- A - edifici monumentali;
- B - edifici di valore storico-ambientale;
- C - edifici di valore storico-ambientale con modifiche e rifacimenti;
- D - edifici fatiscenti e diruti;
- E - edifici di nuova costruzione

Art. 6 A

EDIFICI MONUMENTALI

Sono evidenziati nella tavola 11 e negli allegati D. Appartengono a tale categoria i monumenti, le chiese, gli edifici vincolati ai sensi della Legge 01.06.1939 n° 1089, in tali edifici sono consentite opere di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo di cui agli articoli 8, 9, e 10 previo nulla-osta della competente Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

Art. 6 B

EDIFICI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE

Sono evidenziati nella tavola 11 e negli allegati D. Appartengono a tale categoria gli edifici che, per tipologia ed elementi architettonici, caratterizzano il contesto urbano e ambientale del Centro Storico; in tali edifici sono consentite opere di manutenzione, restauro e risanamento conservativo descritte agli articoli 8, 9, 10 ed interventi di

ristrutturazione edilizia, limitatamente alle lettere a, b, d, e, f dell'art. 11 delle presenti norme.

Art. 6 C

EDIFICI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE CON MODIFICHE E RIFACIMENTI

Sono evidenziati nella tavola 11 e negli allegati D. Appartengono alla categoria gli edifici di vecchio impianto, oggetto di interventi recenti che hanno modificato le caratteristiche originarie; in tali edifici sono consentite opere di manutenzione, restauro e risanamento conservativo descritte agli articoli 8, 9, 10, e interventi di ristrutturazione edilizia, limitatamente alle lettere a, d, e, f dell'art. 11 delle presenti norme

Art. 6 D

EDIFICI FATISCENTI

Sono evidenziati nella tavola 7 e negli allegati D. Appartengono a tale categoria gli edifici fatiscanti di vecchia costruzione, totalmente privi di qualità

architettoniche ed edilizia; in tali edifici sono consentiti tutti gli interventi di recupero descritti all'art. 7 delle presenti norme; la demolizione e ricostruzione secondo le norme previste nel capitolo VI; interventi di ristrutturazione urbanistica purchè preventivamente normati da piano di recupero.

Art. 6 E

EDIFICI DI NUOVO IMPIANTO

Sono evidenziati nella tavola 7 e negli allegati D. Appartengono a tale categoria edifici, anche residenziali, costruiti recentemente e non conformi ai caratteri ambientali e tipologici del Centro Storico.

In tali edifici sono consentiti: la demolizione e ricostruzione oppure la riconfigurazione secondo le norme previste nel Capitolo VI; interventi di ristrutturazione urbanistica purchè preventivamente normati da piano di recupero.

CAPITOLO IV

MODALITA' DI INTERVENTO

Art. 7

Le presenti norme regolano gli interventi di recupero, previsti dall'art. 20 della L.R. 71/78, da attuarsi nella zona omogenea "A" evidenziata negli elaborati grafici:

- a) - Manutenzione ordinaria
- b) - Manutenzione straordinaria
- c) - Restauro e risanamento conservativo
- d) - Ristrutturazione edilizia
- e) - Ristrutturazione urbanistica

Art. 8

MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che 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 e cioè:

- a) riparazione e sostituzione di pavimenti interni;
- b) rifacimenti della tinteggiatura interna;
- c) le modifiche agli impianti tecnologici che non comportino opere esterne;
- d) riparazione o verniciatura di infissi esterni e di recinzioni senza modifica delle originarie caratteristiche;
- e) la sostituzione delle grondaie e dei pluviali;
- f) la sostituzione di parte del manto di copertura;
- g) la sostituzione di infissi e serramenti interni (porte);
- h) la sostituzione ed integrazione degli apparecchi sanitari.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta specifica autorizzazione ai sensi dell'art. 6 delle L.R. 37/85, tuttavia per i lavori dei punti a, c, d, e, f, il proprietario dell'unità immobiliare, prima dell'inizio dei lavori, dovrà presentare al Sindaco relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti. Le sanzioni di cui all'art. 10 della L. 47/85 ridotte di un terzo, si

applicano anche nel caso di mancata presentazione di detta relazione

Art. 9

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

- 1 - Costituiscono manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, con i medesimi materiali, o similari, e le opere per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche alla distribuzione interna e alle destinazioni d'uso. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici
- 2 - Gli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85 devono essere preventivamente autorizzati dal Sindaco su parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficio Sanitario (autorizzazione non onerosa)
- 3 - Sono interventi di manutenzione straordinaria

(confronta Legge Nazionale)

- a) il trattamento e rifacimento delle facciate esterne di edifici;
- b) la sostituzione dell'intero manto di copertura del tetto, la sostituzione di parti strutturali ed il rifacimento completo del tetto stesso;
- c) il rifacimento parziale o completo dei solai, senza alterazione della quota altimetrica, realizzato con gli stessi materiali del solaio preesistente. (qualora presenti orditura in legno), il consolidamento o riparazione delle volte con gli stessi materiali preesistenti e nel rispetto di quanto stabilito nel successivo art. 11;
- d) la installazione e sostituzione di infissi esterni;
- e) le modifiche agli impianti tecnologici che comportano opere esterne e l'installazione di nuovi impianti tecnologici;
- f) la realizzazione e collocazione di insegne e targhe;
- g) la realizzazione di elementi illuminanti esterni di pertinenza degli edifici;
- h) la sostituzione e realizzazione di pavimentazioni esterne e recinzioni;
- i) la sostituzione di architravi e di elementi

architettonici (inferriate, cornici, zoccolature gradini);

- l) lavori di bonifica, isolamento, impermeabilizzazione anche con creazione di intercapedini;
- m) movimenti di terra, manufatti e pavimentazioni relativi alle sistemazioni esterne;
- n) riparazioni ed ancoraggi di parti pericolanti dei prospetti.

In nessun caso rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria la modifica della forma della posizione delle aperture originali di porte e finestre e la modifica della posizione, dimensione e pendenza delle rampe di scale e delle coperture

Gli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art 5 della L.R. n° 37 del 10.08.85; devono essere preventivamente autorizzate dal Sindaco, su parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 10

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1 Restauro

Il restauro riguarda gli edifici da conservare integralmente o da modificare con i metodi propri del restauro.

L'intervento deve tendere alla restituzione dei valori originari; dovranno essere eliminate le superfetazioni e le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse ai fini della storia del manufatto architettonico, così come risulterà dalle indagini richieste e dalla lettura filologica del manufatto stesso.

E' permessa, ove strettamente necessaria, l'istallazione di impianti igienici e cucine, dotati di impianti di condizionamento d'aria o ventilazione forzata.

Gli interventi di restauro riguardano particelle edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano, per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici, ivi compresi gli immobili vincolati ai sensi della Legge n° 1089/39. In caso di cambiamento della destinazione d'uso è obbligatorio e vincolante il parere della competente Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali.

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino filologico delle parti alterate, e cioè:
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostituzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollato o demolito;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, limitata-mente agli edifici di carattere monumentale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali le corti, i chiostri, i larghi e piazzali, gli orti, i giardini;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali appresso indicate
- murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte sia reali che no,;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto originario;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario e con gli ampliamenti organici dello stesso, così come risulterà dalle indagini conoscitive

prescritte nel cap X

- d) inserimenti degli impianti tecnologici ed igienico sanitari nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- e) il ripristino di aperture preesistenti;
- f) rifacimento e manutenzione delle decorazioni pittoriche tradizionali delle facciate sia interne che esterne.

2. Risanamento conservativo

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Sono opere di risanamento conservativo:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originari mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata la unitarietà della facciata, e siano salvaguardati

gli elementi di particolare valore stilistico;
tali modifiche non possono riguardare le aperture
delle facciate;

- il restauro ed il ripristino degli ambienti
interni, nel caso in cui vi siano elementi di
documentata importanza;

b) la conservazione o il ripristino tipologico
mediante:

- interventi atti a ripristinare o mantenere i
collegamenti verticali o orizzontali collettivi,
quali, androni, blocchi scala, portici;

- interventi atti a ripristinare o mantenere la
forma, le dimensioni, e i rapporti esistenti fra
l'unità edilizia e le aree scoperte;

c) il consolidamento con sostituzione delle parti non
recuperabili, senza modificare la posizione dei
seguenti elementi strutturali

- murature portanti, sia interne che esterne;

- solai e volte;

- scale;

- tetto, con ripristino del manto di tegole
originario;

d) la eliminazione delle superfetazioni, definite come
parti incongrue tanto dell'impianto originario,

quanto con gli ampliamenti organici del medesimo;
e) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitario essenziali, nel rispetto delle norme precedenti

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo richiedono autorizzazione non onerosa ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85 ed il Nulla Osta della Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali essendo questi manufatti edilizi oggetto di tutela ai sensi della L. 1089 del 01.06.1939

Art. 11

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità immobiliari che, pur non presentando particolari caratteristiche storico-ambientali, sono compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico

Tale ristrutturazione si attua attraverso il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi, nonchè dei servizi tenendo conto della organizzazione distributiva delle particelle edilizie.

Quanto sopra riguarda la soglia minima di trasformazione praticabile mediante la ristrutturazione. La ristrutturazione comprende anche una soglia massima di trasformazione; in questo caso gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare ad un edificio in parte difforme dal precedente, anche per quanto riguarda l'impianto distributivo interno e le destinazioni funzionali: ciò si consegue mediante il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modifica; l'eliminazione o l'inserimento ex novo di elementi strutturali ed impianti, e la rifusione particellare di diverse proprietà, al fine di realizzare alloggi più confortevoli e di ampiezza maggiore

Specificatamente sono opere di ristrutturazione edilizia:

- a) la modifica di aperture sulle facciate degli edifici: le nuove aperture sulle facciate degli edifici sono autorizzati solo nel rispetto dell'ordine compositivo e stilistico dell'impianto originario, in assenza di questo l'apertura deve rispettare l'allineamento delle altre, oltre ad essere dello stesso tipo e dimensioni delle preesistenti;
- b) l'istallazione di gruppi di ascensori;

- c) la ricostruzione di solai ad una quota diversa della preesistente;
- d) le modifiche del corpo scala interno;
- e) la creazione di soppalchi;
- f) la realizzazione di balconi e pensiline nei modi appresso indicati nelle presenti Norme Tecniche.

Quando gli interventi di ristrutturazione prevedono il ripristino o la sostituzione della maggior parte degli elementi costitutivi dell'edificio e quando in detti interventi la "eliminazione", la modifica e l'inserimento di nuovi elementi sia prevalente rispetto a quelli che restano in essere, l'intervento non può essere definito "ristrutturazione", ma deve essere considerato "nuova costruzione", in analogia a quanto stabilito dalle norme fiscali in materia di I. V. A. per le costruzioni.

Gli interventi vengono considerati come "nuove costruzioni" in ciascuno dei seguenti casi:

- a) quando l'intervento preveda la demolizione di oltre il 50% della superficie dei solai e delle strutture portanti orizzontali esistenti;
- b) quando l'intervento preveda ad ogni piano del fabbricato la demolizione di oltre il 30% dello sviluppo lineare in pianta delle strutture portanti

verticali interne o dei pilastri preesistenti o delle strutture verticali perimetrali del piano. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici privati devono osservare le prescrizioni D.M. 14.06.89 n° 236 e della Legge 09.01.89 n° 13, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche.

Ai fini dell'attuazione degli interventi diretti alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, mediante restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché nei piani di recupero, può attuarsi l'istituto del comparto, ai sensi dell'art. 11 L.R. n° 71 del 27.12.78.

Per tale attuazione, va fatto riferimento ad interventi riguardanti almeno un isolato.

Art. 12

OPERE INTERNE ALLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE

Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85, non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche alla sagoma della costruzioni, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né tantomeno delle

superfici utili e del numero delle unità immobiliari o edilizie e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile

Nell'ambito del Centro Storico le opere devono rispettare le originarie caratteristiche costruttive.

Non è considerato aumento di superficie utile la eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse. Per le finalità del presente articolo, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione che dichiari le opere da compiersi, il rispetto delle originali caratteristiche costruttive, delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso degli edifici monumentali o vincolati ai sensi delle leggi n° 1089/39 e 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni

Nell'ambito del Centro Storico non è ammessa la chiusura di verande e balconi sia pure con strutture precarie.

Art. 13

SALVAGUARDIA DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI ESISTENTI

Qualunque sia il tipo di intervento edilizio richiesto ed assentito, negli "edifici monumentali" e nell'edificato di pregio storico-ambientale" è fatto obbligo garantire il rispetto, il restauro e la manutenzione di tutti gli elementi strutturali e di finitura di valore architettonico, ambientale, tipologico e storico.

In particolare vanno salvaguardati i seguenti elementi:

- volte e archi;
- solai a cassettoni, solai con travi lignee di particolare consistenza strutturale e valore tipologico, solai che presentino decorazioni sull'estradosso;
- pavimenti di pregio architettonico e storico
- opere in ferro e la lattoniera di particolare valore;
- opere in vetro d'epoca;
- opere in pietra di particolare valore quali:
cornici di finestre, marcapiani, cornicioni;

- paraste, lesene, camini
- lapidi e stemmi;
 - stucchi decorativi;
 - decorazioni pittoriche esterne;
 - decorazioni in maiolica e terracotta;
 - capriate in legno di particolare valore tipologico
 - infissi di valore tipologico;
 - edicole religiose.

Tali elementi, se di fattura anteriore ai 50 anni, sono da considerarsi comunque di pregio e gli stessi saranno oggetto di catalogazione ai sensi e per gli effetti della L. 1089/39 art. 1 ultimo comma.

Art. 14

ALTEZZA DEI PIANI

E' consentito il mantenimento dell'altezza preesistente dei locali in tutti gli interventi ove la destinazione d'uso rimanga invariata, anche se tali altezze sono inferiori a quelle richieste dal Regolamento Edilizio.

Nelle ristrutturazioni edilizie, le altezze dei piani debbono adeguarsi alla media delle altezze

esistenti nell'isolato a cui appartiene l'unità edilizia ed in ogni caso non possono superare i tre piani e l'altezza massima di m. 10,00

Art. 15

COSTRUZIONI DI NUOVI BALCONI

Le sporgenze dei nuovi balconi nel massimo aggetto saranno regolate secondo la larghezza della via come appresso specificato:

- nelle strade fino a 3,00 metri di larghezza non sono permessi balconi di sporgenza maggiore di 30 cm;
- nelle strade oltre a 3,00 e fino a 8,00 metri di larghezza, la sporgenza potrà consentirsi fino a cm. 75.

I balconi non potranno collocarsi ad altezze inferiori a metri 4,30 sopra il piano stradale.

Rispetto al massimo aggetto, la ringhiera dovrà stare indietro di cm. 3 almeno.

In ogni caso lo sporto del balcone non dovrà essere maggiore dell'altezza che intercorre tra il piano della lastra del balcone stesso e la piattabanda del vano di porta o balcone o finestra sottostante.

Art. 16

ALTEZZA NUOVI BALCONI

Quando i balconi da ripararsi o ricostruirsi anche parzialmente non raggiungono l'altezza di mt 4,30, si applicheranno le norme seguenti:

- a) i balconi che non raggiungono l'altezza di mt 3,00 dal piano stradale saranno ridotti a petto;
- b) quelli che superano l'altezza di mt 3,00 ma non raggiungono i mt 4,30 avranno per massima sporgenza 30 cm nelle strade che non siano superiori a mt. 3,00 di larghezza, e cm 45 per quelli che sporgono in strade di larghezza maggiore di mt. 3,00;
- c) per i balconi alti dal piano stradale mt 4,30 o più saranno applicate le disposizioni stabilite nell'art 15

Art. 17

VUOTI URBANI

Nei vuoti urbani e nelle aree verdi pubbliche e

private ricadenti nel Centro Storico e nelle zone di recupero non sono consentite nuove costruzioni.

Nelle aree private (orti e giardini) possono essere realizzati gazebi ed arredi che non superino un rapporto di copertura del 15% e che, comunque non compromettano l'aspetto e le funzioni tradizionali, previo rilascio di autorizzazione da parte del Sindaco.

Nelle aree pubbliche possono essere realizzati impianto ed arredi di interesse pubblico, nel rispetto del tradizionale aspetto dei luoghi.

Non sono consentiti:

- l'abbattimento di alberature esistenti in buono stato vegetativo. Quelle malate o essiccate devono essere sostituite con tipi della stessa essenza;
- la modifica dell'aspetto esteriore dei terrapieni;
- è consentita la sostituzione delle piante malate con altre di essenza diversa solo previo organico progetto di riorganizzazione del giardino e solo essenze tipiche siciliane.

E' consentito, per comprovate esigenze igieniche, l'inserimento di elementi tecnologici in terrapieni, purchè il volume finito risulti totalmente interrato ed il piano del terreno ricostituito come in precedenza.

Art. 18

SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO

E' prescritto il recepimento della normale dotazione di spazi di sosta e parcheggi di cui alla normativa vigente, ridotta la 50% per gli interventi di ristrutturazione totale di edifici, cui si accompagni la modifica della destinazione d'uso, da realizzare nelle zone regolate dalle presenti norme.

Art. 19

TOPONOMASTICA ESISTENTE ED ANTICA

Ove possibile nelle strade del Centro Storico si raccomanda di procedere al ripristino delle antiche denominazioni viarie, da collocarsi in corsivo al di sotto delle attuali denominazioni.

CAPITOLO V

MATERIALI AMMESSI E LORO USI

Art. 20

INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

1) Coperture

Nelle coperture a tetto è prescritto l'uso del tradizionale coppo di argilla cotta di colorazione giallo-rosaceo. La pendenza delle falde sarà di norma del 30% - 35%. Nei sottotetti abitabili il manto di copertura in coppi dovrà essere posto in opera su tavolato, sostenuto da ordinatura lasciata in vista. E' tassativamente vietato ogni altro tipo di copertura (tegole marsigliesi, olandesi, canadesi, eternit, lamiera, materiale plastico, ecc); pena l'obbligo della messa in pristino da parte dei proprietari ed aloro spese. Le coperture piane o a terrazza, potranno essere mantenute e la pavimentazione dovrà essere conseguita in cotto artigianle di colore giallo-rosaceo; o smaltato opaco.

E' consentito eseguire ai bordi delle falde dei tetti percorsi di ispezione pavimentati con mattoni di cotto rosso o smaltato opaco

E' fatto l'obbligo di proteggere i muretti d'attico ed i timpani su cui risvolta la guaina di impermeabilizzazione con analoghi mattoni

E' vietato installare sulle falde dei tetti cupole in perspex, finestre inclinate (tipo velux, ecc) e simili.

E' vietata la installazione sui tetti di impianti di qualsiasi tipo: pannelli solari, impianti di condizionamento, antenne non tradizionali, abbaini con elementi prefabbricati, recipienti idrici, ecc
Per comprovati casi di necessità tecnica, è ammessa la installazione di una sola antenna televisiva centralizzata.

E' vietata la trasformazione di tetti a falda inclinata in coperture piane o a terrazza

2) Rifacimenti dei tetti esistenti

Nei rifacimenti di tetti, le quote preesistenti devono rimanere inalterate.

Qualora sia necessario realizzare cordoli in cemento armato sulla testa dei muri portanti, l'altezza in gronda del tetto può essere

rialzata, per comprovate esigenze funzionali e nel rispetto dell'architettura degli edifici contigui, in misura pari all'altezza del cordolo.

In ogni caso, il cordolo in c.a., non sarà mai vista all'esterno.

Tale modifica del tetto è, comunque, non consentita negli edifici monumentali

3) Riordino delle falde di copertura

Nei rifacimenti del tetto, è consentito il riordino compositivo e la razionalizzazione funzionale delle falde di copertura, nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'edificio.

In tal caso, anche modestissimi incrementi di volume o di quota, che tale riordino possa comportare, sono presenti, previo rilascio di Concessione Edilizia.

4) Finitura delle pareti

Gli interventi devono rispettare lo schema originario dei vuoti e dei pieni, il mantenimento degli elementi architettonici di tale partitura originale, l'uso dei materiali tradizionali e l'esclusione di finiture non adatte agli edifici del Centro Storico

E' obbligatorio, per i paramenti murari esterni,

l'impiego delle tradizionali murature di mattoni pieni in laterizio, che possono essere lasciate a faccia vista con opportuni protettivi trasparenti non isolati o rifiniti con intonaco di malta di calce, tinteggiato o trattato a stucco.

Particolari di finitura, quali paraspigoli, soglie, copertine, zoccoli, gradini, ecc., dovranno essere di norma in pietra naturale non lucidata, o in cotto artigianale.

Nella esecuzione dei lavori riguardanti i prospetti esterni, dovrà prevedersi la realizzazione di una zoccolatura, in pietra naturale, di altezza media pari a mt. 1,00

5) Grondaie e pluviali

Le grondaie e i pluviali in vista saranno realizzati in rame o in lamiera zincata verniciata del colore dell'intonaco, con il tratto terminale in tubo di ferro, alto almeno mt. 2,00.

Esse dovranno seguire l'ordito architettonico delle facciate ed i pluviali essere alloggiati fra le varie unità edilizie.

6) Tinteggiature delle facciate

Dovranno essere scelte fra le seguenti tinte:

- bianco calce naturale, eventualmente corretta.

soprattutto nelle grandi superfici, con l'aggiunta di terre colorate tenui. Possono essere usate anche, sulla base di appositi colori in gradazione chiara:

- giallo ocra chiaro
- beige
- terra di Siena
- azolo
- rosso pompeiano e le relative sfumature

E' vietato l'uso di tutta la gamma del grigio. L'uso del colore sulle facciate deve essere tale da rispettare l'articolazione delle unità edilizie costituenti i vari isolati, nonché l'articolazione strutturale e formale degli edifici. Le differenti colorazioni vanno preferibilmente ottenute attraverso variazioni di toni. I contrasti di tinte sono consigliabili per mettere in evidenza la composizione architettonica del prospetto. E' tassativamente vietato l'uso di pitture sintetiche impermeabili al quarzo ed esplicitamente gli intonaci plastici. Sono assolutamente vietate le colorazioni delle parti in pietra da taglio e bugnati con qualsiasi tinta.

La riforma o decorazioni del prospetto di un

edificio dovrà compiersi in unica soluzione.

7) Sostituzione degli elementi architettonici

Gli elementi costruttivi e decorativi, quali cornicioni, capitelli, mensole, lesene, ghiera, balaustre, cornici, bugnati decori lapidei che siano deteriorati in maniera irrecuperabile devono essere sostituiti impiegando esclusivamente gli stessi materiali di origine (tufo, pietra calcarea, ecc.) e, per quanto possibile, le stesse tecniche di lavorazione tradizionale.

E' vietata ogni contraffazione di tali elementi con materiali diversi da quelli originari.

8) Infissi

E' vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato e, ove già collocato, è fatto obbligo ai proprietari di sostituirli con infissi di tipo tradizionale.

Gli infissi esterni ed interni dovranno essere realizzati in legno, secondo le lavorazioni tradizionali

Sono ammesse le persiane di legno alla romana, mentre vi è divieto assoluto di ogni altro tipo di chiusura, come avvolgibili, veneziane, che vanno ugualmente sostituite, le ante vetrate potranno

essere dotate di sportelli interni (scuri)

Sono ammesse le ringhiere in ferro o di ghisa di tipo semplice per i parapetti dei balconi e delle finestre o, in alternativa, la pietra naturale non lucidata (tufo, pietra da taglio, ecc). Al piano terra sono vietate le saracinesche in ferro di qualsiasi tipo; sono tollerati cancelli in ferro di lavorazione artigianale.

Sia le persiane alla romana che i portoni esterni saranno tinteggiati nei colori verde scuro, verde oliva o marrone, turchese per le persiane

E' tollerato l'uso di persiane in alluminio preverniciato nei colori sopra menzionati.

Infissi esterni, (finestre e porte vetrate) dovranno essere dipinti a smalto bianco o panna in presenza delle persiane. In mancanza di persiane gli infissi esterni (finestre e porte vetrate) vengono essere dipinti a smalto verde scuro, verde oliva, marrone, turchese

In ogni caso gli scuri interni dovranno essere di colore bianco o panna.

Le parti in ferro, quali ringhiere dei balconi, inferriate, ecc. saranno dipinte in grigio piombo, nero o bianco panna

E' vietato l'uso di ringhiere in allumnio ed ove già collocate devono essere sostituite con altre di tipo approvato dalle presenti norme

Gli aggetti dei balconi dovranno essere realizzati con mensole in ferro, semplici o con l'aggiunta di elementi tradizionali in ghisa ove esistano o siano recuperabili, o in pietra modanata o decorata, con sovrapposta lastra di marmo bianco di opportuno spessore.

Sono vietati gli aggetti pieni in c.a. o realizzati con laterizi, ove già esistenti è obbligatorio il ripristino delle mensole tradizionali.

E' vietato l'accorpamento di più balconi in balconata unica e ove già modificati è obbligatorio il ripristino dei balconi singoli.

9) Impianti

In tutti gli interventi sugli edifici deve prevedersi una revisione di tutti i fili delle varie utenze e tutte le condotte di adduzione e di reflusso delle abitazioni e deve essere disposto il loro incavediamento o passaggio sotto traccia. Sulle pareti esterne è vietata pertanto la sistemazione di tubi di scarico, canne di ventilazione, tubi di adduzione, cavi elettrici o

telefonici e simili. Per questi condotti dovranno essere realizzati appositi incassi, salvaguardando, comunque, il particolare trattamento del paramento murario (presenza di bugnati, marcapiani, vani di apertura, intagli, ecc.) Sono vietati impianti e prese d'aria per condizionatori e antenne esterne. Le colonne montanti di impianti tecnologici e prese d'aria per condizionatori, possono essere collocate su facciate esterne non di pregio, ma ponendole in modo che siano scarsamente visibili alla vista e rifinite con intonaco e con tinteggio uguale alle pareti dell'edificio.

Art. 21

TIPI DI INFISSI TOLLERARI

Negli edifici di possibile sostituzione, è tollerato, nelle opere di manutenzione straordinaria, l'uso di infissi esterni del tipo a semibotte, in lamiera zincata, con copertina in marmo o pietra naturale, paramento esterno murario e con telio in lamiera zincata o alluminio preverniciato, e, a piano terra, l'uso di porte in ferro, da verniciare entrambi nei colori di cui al precedente articolo

E' in ogni caso vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato, avvolgibili di qualsiasi tipo e persiane metalliche.

Quanto sopra non è tollerato, per gli edifici di possibile sostituzione, quando gli stessi costituiscono quinte prospettive di edifici monumentali o di spazi pubblici (scalinate, piazze, slarghi)

Appartengono a tale contesto tutti i fronti prospicienti edifici monumentali e spazi pubblici, o comunque siano da essi visibili.

Parimenti, gli infissi di cui al presente articolo non sono tollerati nei corsi principali e nelle strade ed isolati con fronti o fabbricati costituiti nella maggior parte da edifici monumentali o di pregio storico-ambientale.

Art. 22

INTERVENTI SULGI SPAZI

- 1) Pavimentazioni e rifiniture degli spazi esterni
Per strade carrabili e piazze è prescritto il basalto tradizionale realizzato con grossi elementi di pietra calcarea lavorati su una sola faccia disposti a spina.

Per percorsi pubblici pedonali (vie, vicoli, rampe e cordonate) è ammesso oltre che il basalto suddetto anche l'acciottolato tradizionale, realizzato con frammenti di pietra calcarea o ciottoli di fiume di pezzatura per quanto possibile uniformi.

Anche i cordoni dei gradoni delle cordonate devono essere sulle due facce in vista e di forma allungata. Sono consentiti inserti in pietra lavica o in mattoni cotti

I marciapiedi saranno pavimentati con basalto ed il cordone di bordo dovrà essere di massello di pietra scura (silicea, o pietra lavica), di misura normalizzata, con pezzi speciali per le curve e le caditoie.

I gradini delle scale esterne, sia pubbliche che private devono essere realizzati in massello di pietra squadrata e lavorata su due facce.

Le corti, i cortili, le terrazze e in genere gli spazi liberi annessi agli edifici, oltre ai materiali suddetti potranno avere pavimentazioni e finiture di mattoni artigianali in argilla

Cigli di aiuole, muri di cinta, parapetti e relative copertine e soglie di spazi sia pubblici

che privati dovranno essere di pietra calcarea squadrata, o di cotto artigianale

I muretti di dislivello tra strade o marciapiedi devono essere eseguiti con muratura di pietrame a faccia vista secondo le opportunità con pietrame rasa a testa scoperta, a corsi regolari.

2) Illuminazione

L'illuminazione viaria esterna, sia pubblica che privata, dei cortili e dei passaggi deve essere adattata e proporzionata alla natura e dimensioni degli spazi serviti.

Gli apparecchi diffusori saranno sporgenti a mensola dai muri dei manufatti architettonici con divieto assoluto di fili volanti; i cavi di allaccio devono essere in traccia nelle murature. Soluzioni differenti per l'illuminazione devono essere stabilite in loco, quando riguardino casi particolari di complessi monumentali o ambiti di particolare interesse ambientale.

Le piazze e le nuove aree verdi vanno illuminate con lampioni a gambo. In materia valgono le direttive di cui alla circolare 03.04.86 prot. 5608 della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali, in appendice alle presenti norme.

3) Arredo urbano

Nell'ambito della zona del Centro Storico è vietata qualsivoglia forma di pubblicità; sono vietate altresì le insegne a bandiera e su palo (art. 14 L. 1497/39). Il Comune con riferimento alle insegne esistenti potrà imporre la rimozione, la demolizione ed il ripristino dello "stato quo ante" per tutte le insegne in contrasto con la presente normativa. Non saranno in ogni caso consentiti i seguenti interventi:

- a) modifiche alla struttura e allo spartito architettonico, con particolare riguardo alle aperture su strade, di edifici di interesse storico-artistico o ambientale;
- b) costruzioni di pavimentazioni, recinzioni, chiusure, chioschi e manufatti anche temporanei, di vetrine appoggiate o incassate in muri perimetrali, nuove chiusure esterne con materiali, dimensioni e forme tali da modificare la continuità ambientale ovvero di interrompere visuali e prospettive.
- c) rivestimenti paramentali non coerenti con i materiali della facciata dell'edificio (quali lastre di alluminio, acciaio, marmo, graniti,

*Decorazioni Temporanee
permanenti > 1 anno*

BAA

ecc) La apposizione di insegne dovrà avvenire con dimensioni ridotte, collocate in modo da non alterare la sogoma e lo spartito architettonico degli edifici, in modo da non formare nuove sporgenze rispetto al filo delle facciate ed in modo da non alterare comunque le condizioni di visibilità e di illuminazione

Le insegne di negozi, botteghe e simili vanno realizzate all'interno dei vani di porte e finestre poste al piano terra

Fuori dei vani di porte e finestre sono tollerate le scritte in corsivo con tubi fluorescenti del diametro massimo di mm. 15 fissati direttamente al muro.

Targhe vanno applicate ai portoni di ingresso; ogniuna non potrà superare le dimensioni di cm. 24 x 16, con l'esclusione dell'alluminio e di materiali sintetici.

Non sono ammesse insegne luminose esterne e la collocazione di tende parasole esterne. L'inserimento di nuovi elementi di arredo (panchine, cestini porta rifiuti, vari, ecc.) deve essere ispirata alla maggiore semplicità

possibile. E' preferibile l'uso di materiale tradizionale con disegno moderatamente semplice

4) Muri di contenimento

I muri di contenimento da realizzarsi nel Centro Storico e nelle zone di recupero, dovranno essere in pietra naturale lavorata a massello, non è ammesso l'uso di pietrame lavorata a fil di sega di qualsiasi spessore

L'uso del cemento armato e/o calcestruzzo è subordinato al parere vincolante della competente Soprintendenza BB CC AA.

CAPITOLO VI

PRESCRIZIONI SUGLI INTERVENTI E SULL'USO DEI MATERIALI PER LE NUOVE COSTRUZIONI IN CENTRO STORICO

Art. 23

I nuovi edifici in Centro Storico debbono realizzarsi in muratura a vista di mattoni pieni in laterizio

Art. 24

a) Manti di copertura

Le coperture debbono essere a tetto ed è prescritto l'uso di coppi siciliani. La pendenza massima dei tetti sarà del 35% e le falde saranno continue. Sono vietate le mansarde e le terrazze.

Anche per le nuove costruzioni restano valide le prescrizioni dettate nell'art. 20 (pag. 37).

b) Cornicioni-grondaie e pluviali

Gli edifici devono avere un cornicione di coronamento stilizzato all'altezza della linea di gronda con una sporgenza massima di cm. 30.

La grondaia sarà contenuta all'interno di tetto cornicione. Tranne i balconi sono vietati altri aggetti, o sporgenze. I pluviali devono essere incassati nel prospetto e collegati direttamente con la rete di smaltimento delle acque bianche.

c) Facciate

Le aperture possono raggiungere una superficie massima pari al 35% dell'intero prospetto.

d) Balconi

I balconi possono avere un aggetto massimo di cm 70 e la larghezza pari alla somma della luce dell'apertura più cm. 70 per ogni lato. Le balconate continue sono vietate, pertanto ad ogni balcone dovrà corrispondere una sola apertura.

La struttura del balcone può essere realizzata:

- con mensole in ferro e lastra di marmo;
- con struttura in c.a. in questo caso all'estremità lo spessore massimo sarà di cm. 10 (pavimentazione compresa)

Le ringhiere devono essere realizzate con ferro pieno lineare e con motivi tradizionali

e) Infissi

E' vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato naturale o bronzato. Gli infissi possono essere

realizzati in legno secondo la lavorazione tradizionale o in alluminio preverniciato con persiane, colorati come previsto al punto 8 dell'art. 20.

E' consentito l'uso di telaio del tipo a semibotte, in lamiera zincata con blocco avvolgibile a scomparsa e stipiti esterni in mattoni a faccia vista, o rifascio con intonaco. Le aperture a piano terra (garages, magazzini, negozi ecc.) possono avere una larghezza massima di m 2,40.

CAPITOLO VII

DESTINAZIONE D'USO

Art. 25

MANTENIMENTO DI DESTINAZIONE D'USO FUNZIONALE

All'interno delle zone regolate dalle presenti norme il cambio di destinazione d'uso di immobili o parte di essi, anche se non accompagnato da opere edilizie, è soggetto ad autorizzazione del Sindaco, ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale n° 37 del 10 08.85

Ogni cambio di destinazione d'uso deve essere richiesto facendo riferimento, tanto per la descrizione dello stato attuale quanto per la nuova destinazione d'uso di progetto, alla classificazione catastale di cui alla legge istituita del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, ai sensi del D.P.R. 1 dicembre 1949 n° 1142. In base al 2 e 3 comma dell'art. 11 della L. 1089/39 tali cambiamenti debbono essere vagliati dalla Soprintendenza BB.CC.AA che darà eventuale Nulla Osta

Art. 26

DESTINAZIONE D'USO

In linea di massima, le destinazioni d'uso compatibili con l'impianto urbano e le strutture edilizie del Centro Storico, sono le seguenti:

- residenze permanenti e temporanee;
- abitazioni collettive (collegi, convitti, conventi, alberghi);
- pubblici servizi (bar, ristoranti, trattorie);
- attrezzature per lo spettacolo (cinema, teatri e sale polivalenti);
- commercio al dettaglio;
- uffici pubblici di rappresentanza, studi professionali, agenzie, servizi amministrativi decentrati;
- artigianato di servizio
- sedi di associazioni sindacali, politiche, culturali, di categoria, sportive, previdenziali assistenziali e piccole attrezzature sanitarie;
- asili nido, scuole materne e scuole elementari.

Le destinazioni diverse dall'uso residenziale sono da insidiare esclusivamente al piano terra;

sono tollerate al primo piano se collegate al piano terra.

Sono assolutamente incompatibili con le strutture edilizie e l'impianto urbano del Centro Storico le seguenti destinazioni d'uso:

- commercio all'ingrosso;
- complessi commerciali;
- artigianato di produzione e industrie;
- magazzini e depositi a cielo aperto;
- strutture tecniche e operative di uffici pubblici o di uso pubblico di ambito territoriale;
- attrezzature e servizi collettive di interesse generale e di ambito territoriale (sanitari, ospedalieri, culturali, sportivi);
- attrezzature militari

Art. 27

SUPERIFICI AD USO RESIDENZIALE

Negli edifici del Centro Storico è ammessa la presenza di superfici destinate ad uso non residenziale per una percentuale massima pari al 30% della superficie lorda di pavimento dell'intero

edificio, escludendo, da quest' ultima, la superficie lorda del pavimento dei piani interrati

Tale percentuale comprende autorimesse uffici, locali commerciali, artigiani, ecc., e va calcolata riferendosi all'intero edificio comunque individuata dall'unità catastale e della composizione unitaria della facciata (unità edilizia)

Non si procede alla verifica della percentuale di cui sopra, per l'utilizzo ad uso non residenziale; per i piani terra, seminterrati ed interrati, per i quali non viene previsto l'uso abitativo.

Art. 28

LOCALI PER ATTIVITA' COMMERCIALI E ARTIGIANALI

Nel rispetto del precedente articolo, gli esercizi commerciali ed artigianali possono essere collocati ai piani terra degli edifici con possibilità di espansione al piano superiore e al piano inferiore, purchè nel collegamento tra i vari piani, non vengano impegnati vani scala condominiali

Art. 29

LOCALI PER AUTORIMESSE

Ai sensi dell'art. 9 della legge 24 03 89 n° 122, è consentito ai piani terreni dei fabbricati, la realizzazione di parcheggi per autovetture.

L'eventuale allargamento delle porte richiesto per tale uso, può essere concesso solamente nel rigoroso mantenimento della simmetria della facciata, con aperture ad arco, e con paramenti murari, infissi e coloriture conformi ai punti 4,6,8 dell'art. 20 delle presenti norme

L'allargamento di aperture non è ammesso per gli edifici monumentali e in presenza di elementi architettonici di pregio

CAPITOLO VIII

IMPIANTI ELETTRICI

Art. 30

IMPIANTI ELETTRICI PRIVATI

- 1) In occasione di qualsiasi intervento di manutenzione, restauro o ristrutturazione che riguardi in maniera unitaria i prospetti degli edifici esposti alla pubblica vista, si dovrà contestualmente provvedere alla revisione e modifica degli impianti aerei di distribuzione di energia elettrica installati sui prospetti medesimi, in modo che tali impianti aerei di distribuzione di energia elettrica installati sui prospetti medesimi, in modo possibile appariscente e non pregiudizievoli per il tradizionale aspetto esteriore dell'ambiente urbano.

A tal fine il comune darà avviso del progettato intervento al competente Ufficio di zona dell'Enel, non appena sia pervenuta alla domanda di concessione o autorizzazione, in modo da consentire all'Ente la

tempestiva predisposizione delle opere necessarie, per le quali dovranno essere adottate le indicazioni che seguono.

- 2) I conduttori (cavi di distribuzione) delle rete a bassa tensione fino agli apparecchi misuratori, dovranno essere alloggiati nel sottosuolo ogni qualvolta sia già disponibile (o sia possibile realizzare) l'opportuna sede; i relativi nodi (scatole di derivazione) potranno essere collocati in appositi armadietti.
- 3) Gli apparecchi di misurazione (contatori), di cui sia necessaria l'istallazione, sia per l'allaccio di nuova utenza che per il trasferimento o la modifica di impianti già esistenti, dovranno di norma essere alloggiati negli androni, nei vani scala, nelle chiostrine o in altri ambienti, sia interni che esterni all'edificio, comunemente accessibili ai vari comproprietari, senza manomettere le facciate esposte alla pubblica vista, ne tanto meno eventuali vani che presentino pregievoli elementi architettonici e decorativi
- 4) In deroga a quanto sopra, potranno essere istallati, sui paramenti che prospettino direttamente su pubblica via, solo quei contatori

(o gruppi di misura) destinati a servire unità immobiliari dotate esclusivamente di un proprio accesso, indipendente, sulla strada. In tali casi, gli apparecchi dovranno essere alloggiati entro appositi vani rispetto delle caratteristiche e delle modalità esecutive indicate nella relativa scheda grafica

Tutti i misuratori da poter realizzare all'esterno di cui al presente punto, sono esclusivamente riferiti ad unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale.

- 5) in caso di edifici vincolati ex L. 1497/39, l'autorizzazione comunale, per gli interventi relativi ai paramenti esterni, dovrà essere rilasciata previo nulla-osta dell'organo competente ai sensi della predetta legge; per tutti gli edifici a carattere monumentale o soggetti alla Legge n° 1089/39, sarà invece necessario in tutti i casi il nulla-osta della locale Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

Nei casi di cui sopra, l'Ente erogante, dopo aver segnato sul muro il punto in cui ritiene di realizzare il vano contatore, avvisa l'utente e non appena questi avrà ripotato i rispettivi

nulla-osta ed autorizzazioni. l'ente medesimo
provvederà al montaggio del misuratore

CAPITOLO IX

IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DEL GAS

Art. 31

1) Condotture interrato.

Gli impianti rientrano fra le "opere di urbanizzazione" definite dall'art. 4 della legge 29.06.64 n° 847 e dell'art. 44 della Legge 22.10.71 n° 865, e sono soggetti alle procedure relative ai progetti di opere pubbliche, in quanto realizzati dall'Amministrazione Comunale o altri enti pubblici.

Per le parti di tali impianti interamente alloggiate nel sottosuolo, si provvederà, finiti i lavori, al completo ripristino della superficie di scavo senza che ne risulti alterato l'originario aspetto esteriore.

Le parti invece che si diramano dalla condotta interrata alle singole unità immobiliari, sia per il collegamento di nuove utenze che per la modifica o il trasferimento di impianti già esistenti, sono soggette alle norme

che seguono

2) Giunto e valvola di intercettazione

Il giunto dielettrico e la valvola di intercettazione relativi a ciascuna diramazione dovranno essere collocati al piede delle facciate che prospettano sulla via come richiesto dalle specifiche norme di sicurezza; tali apparecchiature e le relative tubature di raccordo, dovranno essere incassate per tutto il loro spessore entro apposite traccie praticate nella muratura, e chiuse con unò sportellino, come indicato nella scheda grafica allegata (v. allegato 1 impianti gas)

Dovranno comunque essere salvaguardati elementi di pregio architettonico di cui al successivo art. 3

3) Contatori

Gli apparecchi di misurazione potranno essere alloggiati negli androni, nei vani scala, le corti, nelle chiostrine, e in altri ambienti sia interni che esterni all'edificio, che risultino normalmente accessibili ai vari comproprietari ed idonei rispetto alle norme di sicurezza, escludendo comunque prospetti esposti alla pubblica vista, come pure eventuali vani o strutture che presentino

pregevoli elementi architettonici e decorativi. Se l'installazione ha luogo in ambienti interni non sufficientemente ventilati, il contatore potrà essere posto in un armadietto a tenuta, munito di doppio foro di esalazione collegato con l'esterno, il tubo di collegamento tra il giunto e il contatore attraverso la muratura, dovrà essere incamiciato.

Tutti i fori dovranno essere di sezione circolare perfettamente regolare, possibilmente praticati con apparecchi a rotazione e diametro massimo di cm. 10.

La protezione dei fori dovrà essere applicata interamente ai fori medesimi.

In via subordinata i contatori potranno essere installati sui paramenti esterni delle murature che abbiano funzione di prospetti secondari e siano comunque privi di elementi architettonici e decorativi; potranno invece essere collocati sulle facciate principali solo quando venga accertata l'impossibilità delle soluzioni sopra descritte, e comunque mai in numero superiore a due misuratori per ogni facciata del medesimo edificio.

Gli apparecchi installati sui paramenti esterni

esposti alla pubblica vista dovranno essere alloggiati, insieme alla valvola ed il giunto dielettrico, entro appositi vani ricavati nella muratura, di sezione perfettamente regolare e muniti di sportelli a raso, secondo le modalità, descritte nella scheda grafica allegata (v allegato 2 impianti gas); tali vani non potranno essere contigui, nè posti ad una distanza inferiore a cm. 80 da altri vani, dagli spigoli della muratura o da qualsiasi apertura esistente; potranno invece essere sovrapposti verticalmente, purchè non interrompano il perimetro delle zoccolature, lesene contraffori, nonchè il contorno di porte e finestre, ed altri elementi architettonici e decorativi, ma siano semmai contenuti all'interno di questi in modo da non alterarne le caratteristiche plastiche e cromatiche.

- 4) Tubature di adduzione alle singole unità immobiliari.

Anche le tubature che collegano ciascun contatore con gli stessi apparecchi di utilizzazione situati all'interno delle unità immobiliari dovranno, camminare nei vani interni, o lungo le pareti di

corti, chiostrine, cavedi, intercapedini ecc
esclusi comunque i vani e le strutture di cui al 1
comma del precedente punto 3

Sulle facciate prospicienti la pubblica via potranno
essere collocate tubature solo quanto venga
accertata l'impraticabilità tecnica delle soluzioni
precedenti, e comunque mai numero superiore a due
utenze; a meno che nel caso di facciate intonacate,
tutta la rete di distribuzione non possa essere
realizzata sottotraccia, contestualmente ad
interventi di rifacimenti degli intonaci e delle
relative tinteggiature dell'intera facciata.

Il percorso in facciata delle tubature a vista
dovrà essere limitato esclusivamente al tratto
verticale necessario all'unità immobiliare servita

5) Tinteggiatura.

Tutti gli sportelli e le tubature applicate fuori
traccia sui prospetti intonacati dovranno essere
tinteggiati nello stesso grigio chiaro se
interessano paramenti a "faccia vista" in pietra

6) Le condutture e le apparacchiature installate sui
prospetti rivolti alla pubblica vista sono soggetti
a preventivo nulla-osta rilasciato dal Sindaco, in
quanto opere di manutenzione che modificano

l'aspetto esteriore;

il nulla-osta potrà essere rilasciato anche in deroga alle norme di cui ai precedenti punti 2,3, e 4 qualora ciò risulti necessario che motivate esigenze di carattere tecnico

7) Presentazione dell'istanza

L'istanza per il nulla-osta preventivo dovrà essere compilata secondo il modello allegato in appendice alle presenti norme, indirizzata al Comune di Vallelunga, e dovrà essere corredata da planimetria con individuazione dell'immobile interessato e da fotografie a colori formato minimo cm. 13x18, datate e controfirmate nella parte retrostante in cui sia tracciata con segno continuo la posizione del vano contatore ed il percorso delle tubature di progetto lungo le facciate esterne; qualora queste ultime siano sotto-traccia, dovranno essere indicate con linea tratteggiata. La documentazione di cui sopra deve essere prodotta in duplice copia.

La società distributrice il gas cittadino non potrà procedere all'allaccio di utenze nel Centro Storico e nelle zone di recupero in mancanza del Nulla-osta preventivo rilasciato dal Sindaco

CAPITOLO X

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Art. 32

DOMANDE DI CONCESSIONE E DI AUTORIZZAZIONE

Le domande di autorizzazione o di concessione per i lavori da eseguirsi nelle zone regolate dalle presenti norme dovranno essere presentate in carta legale e corredate dai seguenti allegati

- a) relazione tecnica in triplice copia, di cui una in bollo, dalla quale risulti:
- 1) l'eventuale formazione storica dell'edificio e della sua destinazione d'uso, con allegato stralcio delle antiche mappe catastali;
 - 2) la collocazione dell'edificio in una tipologia architettonica (a schiera, a corte, ecc);
 - 3) lo stato igienico e statico dell'edificio e la natura dei vari materiali componenti le facciate e le coperture;
 - 4) descrizione degli elementi interni all'edificio con indicato il tipo, la forma e la collocazione

FO

94



- scale
 - portici, solai e strutture del tetto
 - opere d'arte (pitture, sculture e particolari architettonici di pregio) facenti parte della struttura architettonica dell'immobile
- 5) descrizione degli elementi esterni dell'edificio con indicato il tipo, la forma; la collocazione e lo stato di conservazione di:
- coperture
 - gronde, cornicioni, marcapiani
 - lesene
 - altri elementi verticali decorativi e funzionali
 - cornici di finestre
 - tipi di tessiture muraria in vista
 - intonaci (con tipo di tinteggio e colore)
 - tipo di balconi
 - tipo di logge
 - mensole e ramponi
 - infissi di finestre, persiane e porte
 - grate
 - calate di tubazioni
 - canalizzazione di luce, acqua, gas e telefono
 - camini

- vani extra corsa per ascensori
 - abbaini
 - lucernari
 - antenne
 - scale
 - pavimentazioni
 - giardini e verde in genere
 - recinzioni
 - terrapieni
 - opere di sostegno
 - illuminazione pubblica privata
 - eventuali cartelli o altra forma di pubblicità
- 6) descrizione degli elementi di particolare valore architettonico e ambientale circostanti l'edificio quali:
- condizioni dell'area di pertinenza dell'edificio come pavimentazione e sistemazione generale
 - condizioni e tipo di manufatti di valore monumentale e di arredo in generale
- 7) gli eventuali precedenti recuperi evidenti nelle strutture e nelle facciate;
- 8) la consistenza dell'intervento e la destinazione

d'uso delle varie parti dell'immobile e dell'area in progetto;

- 9) i tipi di lavoro che si intendono eseguire con particolare riferimento agli interventi di risanamento statico, consolidamento, ripristino e sostituzione di parti strutturali, ripristino delle componenti tipologiche e adeguamento tecnologico;
- a) planimetria catastale, estesa anche agli immobili limitrofi, con l'individuazione dell'immobile o la parte di esso da sottoporre a recupero e l'elenco catastale delle proprietà;
- b) stralcio aereofotogrammetrico con l'individuazione dell'intervento;
- c) stralcio del vigente P.R.G.;
- d) documentazione fotografica in formato non inferiore a cm 13x18 che illustri il luogo urbano dell'intervento, lo stesso delle facciate esterne o interne, qualsiasi spazio aperto o coperto di pertinenza dell'edificio e, ove esistono, particolari elementi costruttivi (portali, cornici, ecc.)
controfirmata e datata nella parte retrostante;
- e) rilievo dello stato attuale dell'edificio, con le

quote delle gronde e dei colmi rispetto al piano di spiccato corrispondente;

- f) progetto in triplice copia, di cui una in bollo, redatto in grafici a scala 1 : 100 o 1 : 50 che comprenda planimetrie quotate ai vari livelli, compresa quella della copertura. prospetti almeno due sezioni significative che coinvolgono anche parte dell'intorno.

I grafici debbono altresì illustrare, con disegno particolareggiato l'eventuale tipo di faccia a vista dei paramenti esterni e gli elementi costruttivi statici, decorativi e tecnologici. Le demolizioni e le nuove costruzioni dovranno essere evidenziate coi colori rispettivamente rosso e giallo;

- g) titolo di proprietà in copia conforme all'originale;
- h) incarico ed accettazione della Direzione dei Lavori ad un tecnico abilitato;
- i) certificato catastale dell'immobile interessato (nel caso di richiesta di autorizzazione a variazione d'uso, comprendente anche primi piani, dovranno esibirsi i certificati di tutti gli immobili dell'edificio);

1) per gli interventi di ristrutturazione edilizia, dovrà presentarsi la relazione e la dichiarazione del progettista, di conformità degli elaborati alla legge 09 01.89 n° 13 in materia di barriere architettoniche.

Art. 33

DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PER LA COLLOCAZIONE DI INSEGNE

Le istanze in bollo rivolte all'Amministrazione Comunale per la collocazione di insegne dovranno essere corredate dalla seguente documentazione:

- a) relazione tecnica sulle modalità di esecuzione ed i materiali da impiegare;
- b) corografia della zona interessata, con individuazione dell'edificio dove sarà collocata l'insegna;
- c) prospetto dell'edificio interessato con riporto in colorazione rossa della sagoma dell'insegna;
- d) particolare in scala adeguata, e comunque non inferiore ad 1:50, dell'insegna, con indicazione della dicitura, dei colori, delle dimensioni e

dell'altezza rispetto al piano stradale;

e) documentazione fotografica del prospetto o dei luoghi interessati, controfirmate e datate sul retro;

La documentazione richiesta ai punti a,b,c,d, dovrà essere prodotta in triplice copia, redatta e firmata da un tecnico abilitato.

Art. 34

VALIDITA' DELL'AUTORIZZAZIONE

L'autorizzazione alla esecuzione di opere, ha validità di un anno, entro il quale devono compiersi i lavori.

Per comprovati motivi l'autorizzazione può essere rinnovata.

E' fatto obbligo alla ditta di comunicare al Comune l'inizio e la fine dei lavori, al fine di poter procedere agli accertamenti relativi alla conformità delle opere realizzate con quelle oggetto dell'autorizzazione

Nel provvedimento di autorizzazione dovrà essere indicato il Direttore dei Lavori delle opere autorizzate.

I N D I C E

CAPITOLO I	- FINALITA' DEL PIANO	Pag. 1
CAPITOLO II	- RIPFERIMENTI DI LEGGE	Pag. 12
CAPITOLO III	- CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE UNITA' EDILIZIE	Pag. 13
CAPITOLO IV	- MODALITA' DI INTERVENTO	Pag. 18
CAPITOLO V	- MATERIALI AMMESSI E LORO USI	Pag. 38
CAPITOLO VI	- PRESCRIZIONI SUGLI INTERVENTI E SULL'USO DEI MATERIALI PER LE NUOVE COSTRUZIONI NEL C.S.	Pag. 53
CAPITOLO VII	- DESTINAZIONE D'USO	Pag. 56
CAPITOLO VIII	- IMPIANTI ELETTRICI	Pag. 61
CAPITOLO IX	- IMPIANTI GAS	Pag. 65
CAPITOLO X	- MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	Pag. 71

INDICE ANALITICO
CAPITOLO I°
FINALITA' DEL PIANO

Art. 1	- Finalità di piano	Pag. 1
Art. 2	- Ambito di applicazione delle norme	Pag. 1
Art. 3	- Tavole di progetto e norme tecniche	Pag. 2
	Elenco Elaborati	" 3/11

CAPITOLO II°
RIFERIMENTI DI LEGGE

Art. 4	- Riferimenti di legge.	Pag. 12
--------	-------------------------	---------

CAPITOLO III°
CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLA UNITA'
EDILIZIA

Art. 5	- Unità minima di intervento	Pag. 13
Art. 6	- Classificazioni	Pag. 14
Art. 6 A	- Edifici monumentali	Pag. 15
Art. 6 B	- Edifici di pregio storico-ambientale	Pag. 15
Art. 6 C	- Edifici di pregio storico-ambientale con modifiche	Pag. 16
Art. 6 D	- Edifici fatiscenti	Pag. 16
Art. 6 E	- Edifici di nuovo impianto	Pag. 17

CAPITOLO IV°
MODALITA' DI INTERVENTO

Art.7	- Interventi art.20/457	Pag.18
Art.8	- Manutenzione ordinaria	"18/20
Art.9	- Manutenzione straordinaria	"20/22
Art.10	- Restauro e risanamento conservativo	"22/27
Art.11	- Ristrutturazione edilizia	"27/30
Art.12	- Opere interne a singole unità edilizie	"30/31
Art.13	- Salvaguardia elementi architettonici esistenti	"32/33
Art.14	- Altezza piani	"33/34
Art.15	- Costruzione nuovi balconi	Pag.34
Art.16	- Altezza nuovi balconi	Pag.35
Art.17	- Vuoti urbani	"35/36
Art.18	- Spazi di sosta e parcheggio	Pag.37
Art.19	- Toponomastica esistente ed antica	Pag.37

CAPITOLO V°
MATERIALI AMMESSI E LORO USI

Art.20	- Interventi sugli edifici esistenti	Pag.38
1	- Copertura	
2	- Rifacimenti tetti esistenti	Pag.39
3	- Riordino falde copertura	Pag.40

4 - Rifinitura pareti esterne	Pag. 40
5 - Grondaie	Pag. 41
6 - Tinteggiatura facciate	"41/42
7 - Sostituzione elementi architettonici	Pag. 43
8 - Infissi	"43/44
9 - Impianti	"45/46
Art. 21 - Tipi di infissi tollerati	"46/47
Art. 22 - Interventi sugli spazi esterni	Pag. 47
1 - Pavimenti e rifiniture spazi interni	"47/48
2 - Illuminazione	Pag. 49
3 - Arredo Urbano	"50/52
4 - Muri di contenimento	Pag. 52

CAPITOLO VI°

PRESCRIZIONI SUGLI INTERVENTI E SULL'USO DEI MATERIALI

PER LE NUOVE COSTRUZIONI IN CENTRO STORICO

Art. 23 - Nuovi edifici in Centro Storico	Pag. 53
Art. 24 - a) Manti di copertura	Pag. 53
b) Cornicioni grondaie e pluviali	"53/54
c) Facciate	Pag. 54
d) Balconi	Pag. 54
e) Infissi	Pag. 54

CAPITOLO VII°
DESTINAZIONE D'USO

Art.25	-	Mantenimento destinazione d'uso funzionale	Pag.56
Art.26	-	Destinazione d'uso	"57/58
Art.27	-	Superfici ad uso residenziale	"58/59
Art.28	-	Locali per attività commerciali e artigianali	Pag.59
Art.29	-	Locali per autorimesse	Pag.60

CAPITOLO VIII°
IMPIANTI ELETTRICI

Art.30	-	Impianti elettrici privati	"61/62
	1	- Revisione e modifica impianti aerei	"61/62
	2	- Conduttori	Pag.62
	3	- Contatori	Pag.62
	4	- Deroga	Pag.62
	5	- Edifici vincolati	Pag.63

CAPITOLO IX°
IMPIANTO DISTRIBUZIONE GAS

Art.31	-	Impianti distribuzione gas	Pag.65
	1	- Condutture interrate	Pag.65
	2	- Giunto e valvole di intercettazione	Pag.66
	3	- Contatori	"66/68

4 - Tubature adduzione Unità edilizie	"68/69
5 - tinteggiatura	Pag. 69
6 - Autorizzazioni	"69/70
7 - Presentazione interna	Pag. 70

CAPITOLO X°

MODALITA' PRESENTAZIONE PROGETTI

Art. 32 - Domande di Concessione e di autorizzazione	Pag. 71
a - Relazione Tecnica	Pag. 71
b - Planimetria Catastale	Pag. 74
c - Stralcio A.F.G.	Pag. 74
d - Stralcio P.R.G.	Pag. 74
e - Documentazione fotografica	Pag. 74
f - Rilievo stato attuale	Pag. 74
g - Progetto 3 copie	Pag. 75
h - Titolo proprietà	Pag. 75
i - Incarico ed accettazione D.L.	Pag. 75
l - Certificati catastali	Pag. 75
m - Relazione e dichiarazione L. 13	Pag. 75
Art. 33 - Domanda autoriz. collocazione insegne	Pag. 76
Art. 34 - Validità autorizzazione	Pag. 77

INDICE GENERALE

INDICE ANALITICO