COMUNE DI SILVI

(Provincia di TERAMO)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

(Piano di Recupero del Centro Storico) ed. 2022

L.R. n.18 del 12.04.83 e successive modificazioni e integrazioni

PROGETTO DEFINITIVO

ALLEGATI

All. 2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA

Progetto: arch. Antonino Di Federico

Collaboratori: arch. Antonino Antonelli, arch. Erika Di Felice, arch. Marco Di Federico

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI CHIETI
ARCHITETTO
ANTONINO
DI FEDERICO
ISCRITTO ALL'ALBO
N. 339

PROGETTISTA
Arch. Antonino Di Federico



STUDIO DI ARCHITETTURA

Arch. Antonino Di Federico. via D. Alighieri, 11/A. 66010 Miglianico (Ch) - tel. 0871.950528 | e.mail: antonino@difederico.it

COMUNE DI SILVI

Provincia di Teramo

Piano Particolareggiato [di Recupero] del Centro Storico

(Piano di Recupero del Centro Storico)

(Artt. 19, 20, 21, 27, 28 e 29 L.R. 18/1983 – Art. 27 e 28 L. 457/1978)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SETTEMBRE 2022

IL TECNICO

Arch. Antonino Di Federico

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI 2
Art. 1 - Ambito di applicazione 2
Art. 2 – Efficacia del PdR..... 5
Art. 3 – Validità del PdR..... 6
Art. 4 – Elaborati del PdR..... 6
Art. 5 – Eventuali contrasti col R.E. 8
Art. 6 – Stato di fatto fisico e giuridico del C.S. 8
Art. 7 - Parametri edilizi 9
Art. 8 - Dimensionamento ed utilizzazione degli spazi interni 14
Art. 9 - Suoli privati non edificati 15
Art. 10 - Definizione degli interventi 15
Art. 11 - Destinazione d'uso degli edifici 21
Art. 12 - Destinazione d'uso degli spazi scoperti 22
Art. 13 - Autorimesse 22
Art. 14 - Parcheggi 23
TITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE 23
Art. 15 – Modalità di attuazione 23
Art. 16 - Unità minime di intervento 23
Art. 17 - Fronti di intervento unitario 24
Art. 18 - Prospetto urbano 24
Art. 19 - Soggetti degli interventi e modalità di attuazione 24
TITOLO III - REGOLE ARCHITETTONICHE E TECNICHE 25
Art. 20 - Conservazione e restauro unitario dei prospetti urbani e delle facciate 25
Art. 21 - Arredo urbano e manutenzione degli edifici e delle aree 25
Art. 22 - Elementi aggettanti sullo spazio pubblico 26
Art. 23 - Nuove aperture di porte e finestre 26
Art. 24 - Priorità nello svolgimento dei lavori 27
Art. 25 - Scarico di materiali, demolizioni e pulizia dell'area di cantiere 27
Art. 26 - Rimozione delle recinzioni di cantiere su suolo pubblico 27
Art. 27 - Interventi sulle parti strutturali 28
Art. 28 - Paramenti esterni 28
Art. 29 - Ambienti interni 28
Art. 30 - Coperture 28
Art. 31 - Basamenti 29
Art. 32 - Cantonali, lesene e cornicioni 29
Art. 33 - Porte d'ingresso 29
Art. 34 - Finestre 30
Art. 35 - Balconi, terrazze e verande 30
Art. 36 - Infissi 30
Art. 37 - Facciate 30
Art. 38 - Scale 31
Art. 39 - Cortili ed aree di pertinenza 31
Art. 40 - Canali e discendenti di gronda 31
Art. 41 - Cancellate, ringhiere e parapetti 31
Art. 42 - Sopraelevazioni 31
Art. 43 - Manomissioni 32
Art. 44 - Fili telefonici, elettrici e condotte di acque bianche 32
Art. 45 - Caditoie, grondaie, canne fumarie e serbatoi d'acqua 32
Art. 46 - Servizi igienici 32
Art. 47 - Tinteggiature degli intonaci 32

TITOLO IV - DISPOSIZIONI VARIE.....33
Art. 48 – Definizioni per la presentazione dei progetti..... 33
Art. 49 – Elaborati da presentare.....33
Art. 50 – Norme transitorie e finali..... 35
Art. 51 - Norme di rinvio.....35

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Ambito di applicazione

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato [di Recupero] del Centro Storico di Silvi Alta (o Piano di Recupero del Centro Storico), regolamentano ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia da eseguire entro il "Centro Storico" o "Zona A", secondo l'art. 2 D.M. 2.4.1968 n° 1444, così come delimitata dal P.R.G. (v.)

Esse, quindi, si applicano agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, al restauro ed al risanamento degli edifici, alla ristrutturazione dei fabbricati, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, alla trasformazione d'uso degli immobili, alla realizzazione di servizi, impianti ed infrastrutture, nonché a qualsiasi altra opera che comporti mutamento dello stato fisico e d'uso del Centro Storico di Silvi Alta nel Comune di Silvi.

Ai sensi dell'art. 19 della L.R. n°18/1983, nel testo vigente, la normativa del Piano Particolareggiato [di Recupero] del Centro Storico (Piano di Recupero del Centro Storico), d'ora in avanti anche PPdRCS o anche PdR, disciplina altresì: la definizione e l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, le modalità ed i termini per realizzare o adeguare nell'intero Centro Storico opere ed attrezzature di interesse pubblico.

Il PPdCS (PdR), costituito dagli elaborati indicati nella presente normativa, si applica all'intero Centro Storico e le sue disposizioni prevalgono su ogni altra disposizione regolamentare del territorio comunale stesso.

Il PdR si attua attraverso l'applicazione e l'interazione degli elaborati sottoelencati.

Per la realizzazione degli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica occorre chiedere apposito Permesso di Costruire o S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività nelle varie declinazioni vigenti, ovvero altro titolo abilitativo) al Dirigente del Settore Urbanistica ed alle altre autorità competenti, nei termini di legge, secondo le vigenti leggi in materia.

Per quanto non espressamente specificato nelle presenti norme, si applicano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente e le norme delle vigenti leggi statali e regionali, con le eventuali successive modificazioni ed integrazioni, in materia di attività edilizia o di trasformazione o d'uso del territorio, nonché segnatamente:

- ✓ Legge 17/08/1942, n°1150 e s.m.i.;
- ✓ Legge 28/01/1977, n°10 e s.m.i.;
- ✓ Legge 02/02/1974, n°64;
- ✓ Legge 05/08/1978, n°457 e s.m.i.;
- ✓ Legge 28/02/1985, n°47 e s.m.i.;
- ✓ Legge 09/01/1989, n°13 e s.m.i.;
- ✓ Legge 05/03/1990, n°46;
- ✓ Legge 17/02/1992, n°179;
- ✓ D. Lgs. 30/04/1992, n°285;
- ✓ D.P.R., 16/12/1992 n° 495, testo coordinato in vigore
- ✓ Legge 26/10/1995, n°447;
- ✓ D.M. 16/01/1996;
- ✓ D.P.R. 16/09/1996, n°610;
- ✓ Legge 23/12/1996, n°662 e s.m.i.;
- ✓ D.L. n° 67 del 25/03/1997, convertito nella Legge n° 135 del 23/05/1997;
- ✓ D.P.R. 06/06/2001, n°380 "T.U. dell'Edilizia" e s.m.i.;
- ✓ Legge 21/12/2001, n°443;

- ✓ D.Lgs. 27/12/2002, n°301;
- ✓ D.Lgs. 22/01/2004, n°42;
- ✓ D.Lgs. 11/04/2006, n°152;
- ✓ D.M. 22.1.2008, n.37;
- ✓ Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni»";
- ✓ Legge 11.9.2020, n.120 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni);
- ✓ L.R. 12/04/1983, n°18, nel testo coordinato con le ss.mm.ii.;
- ✓ L.R. 13/07/1989, n°52;
- ✓ L.R. 24/04/1990, n°47;
- ✓ L.R. 11/08/2011, n°28, come modificata dalla L.R. 04/03/2016, n°8;
- ✓ D.G.R. n. 552 dell4/09/2020 di approvazione delle Linee Guida in materia di contenimento del rischio RADON;
- ✓ L.R. 13 ottobre 2020, n. 29 "Modifiche alla legge regionale 12 aprile 1983, n. 18 (Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo), misure urgenti e temporanee di semplificazione e ulteriori disposizioni in materia urbanistica ed edilizia.
- ✓ la legislazione sul contenimento dei consumi energetici;
- ✓ la legislazione sanitaria su igiene edilizia ed ambientale;
- ✓ la legislazione antinquinamento del suolo, del sottosuolo, dell'aria, dell'acqua, acustico, olfattivo ed elettromagnetico;
- ✓ la legislazione su sicurezza e fruibilità degli edifici;
- ✓ la legislazione regionale in materia di territorio, ambiente ed edilizia residenziale.

Tutti i riferimenti legislativi citati o richiamati nel testo sono automaticamente aggiornati alle nuove, corrispondenti e conseguenti disposizioni comunitarie, nazionali e regionali, emanate.

Art. 2 - Efficacia del Piano Particolareggiato del Centro Storico - Piano di recupero del Centro Storico

Il Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico (o semplicemente **Piano di Recupero del Centro Storico**) è adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale ed è soggetto alle procedure previste all'art. 19 e seguenti della L.R. n°18/83, nel testo vigente.

Esso entra, quindi, in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R.A, ovvero alla scadenza della pubblicazione per quindici giorni consecutivi, della deliberazione di approvazione definitiva del PdR, resa nota con manifesti e con annunci a mezzo stampa, emittenti radiofoniche e televisive.

Ai sensi dell'art. 57 della L.R. n°18/83, nel testo vigente, dalla data di adozione del Piano di Recupero e sino alla sua approvazione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 c. 3 del DPR 380/01, nonché le limitazioni previste della legislazione statale e regionale in materia urbanistica, ambientale e d'uso del suolo.

Dalla data di adozione del PdR e fino alla sua approvazione, il Responsabile del Settore Tecnico competente deve quindi sospendere ogni determinazione sulle istanze di Permesso di Costruire o di S.C.I.A. o di altro titolo abilitativo, comunque denominato, in contrasto con le disposizioni del Piano di Recupero.

Gli immobili che, alla data di adozione del Piano di Recupero, risultino in contrasto con la disciplina urbanistico-edilizia e con le prescrizioni grafiche del suddetto strumento urbanistico, possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle norme del medesimo PdR.

Art. 3 - Validità del Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico (Piano di Recupero del Centro Storico)

Il Piano di Recupero ha validità decennale. Prima della scadenza dei dieci anni, in ogni momento, in concomitanza o meno con l'adozione dei provvedimenti di programmazione temporale degli interventi pubblici e di trasformazione urbanistica, il PdR può essere soggetto a revisione periodica con modifiche e/o integrazioni, senza alcuna preventiva autorizzazione.

La revisione del Piano di Recupero, da effettuarsi nei modi e secondo le procedure di legge, con la pubblicazione dello strumento urbanistico nel suo insieme, ha validità temporale di dieci anni dall'approvazione ed ha efficacia in relazione alle disposizioni ed alle limitazioni operanti sul territorio comunale.

Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del Piano di Recupero, in caso di non corrispondenza tra norme tecniche ed elaborati grafici, prevale la norma scritta; in caso di difformità tra elaborati grafici di diversa scala, quella con denominatore minore.

Art. 4 - Elaborati del Piano di Recupero

Il Piano Particolareggiato [di Recupero] del Centro Storico (Piano di Recupero del Centro Storico) di SILVI Alta, elaborato ai sensi degli articoli 19, 20, 21, 27, 28 e 29 della L.R. 18/1983 e degli art. 27 e 28 L. 457, Titolo IV del 5.8.78, si compone dei seguenti elaborati:

	PIANO PARTICOLAREGGIATO [di Recupero] DEL CENTRO STORICO		
	ELENCO ELABORATI		
	PP	INQUADRAMENTO URBANISTICO DA P.R.G.	
1	PP.0	Inquadramento territoriale	
2	PP.1	Individuazione del Centro Storico	
3	PP.2	Vincoli	
4	PP.3	Delimitazione del Centro edificato	
5	PP.4	Zonizzazione foglio di mappa 5	
6	PP.5	Fasce di rispetto infrastrutturali	
7	PP.6	Zone a premio di cubatura	
8	PP.7	Carta della Pericolosità	
9	PP.8	Piano Regionale Paesistico (Trasposizione)	
10	PP.9	Piano Territoriale Provinciale (Trasposizione)	
11	PP.10	P.A.I. e P.S.D.A. (Trasposizione)	
12	PP.11	Carta delle M.O.P.S.	
	TAVOLE	ELABORATI GRAFICI	SCALA
	R.	RILIEVO DELLO STATO DI FATTO	
	R.1	Rilievo aerofotogrammetrico	
13	R.1.1	Aerofotogrammetria	1:1.000
14	R.1.2	Il Centro Storico	1:500
15	R.1.3	Rete viaria	1:500
16	R.1.4	Attrezzature e servizi d'interesse generale	1:500
	R.2	Rilievo dell'edificato	
17	R.2.0	Stato di fatto su base catastale	1:500
18	R.2.1	Rilievo fotografico	1:500
19	R.2.2	Destinazioni d'uso	1:500
20	R.2.3	Numero dei piani	1:500
21	R.2.4	Tipologie edilizie piani terra	1:500
22	R.2.5.1	Prospetti su Corso Umberto I *(Fronti nord)*	1:200
23	R.2.5.2	Prospetti su Corso Umberto I *(Fronti sud)*	1:200
24	R.2.5.3	Prospetti su Circonvallazione Boreale	1:200

25	R.2.5.4	Prospetti su Circonvallazione Meridionale (*Fronti sud*)	1:200
26	R.2.5.5	Prospetti su Circonvallazione Meridionale *(Fronti est)*	1:200
27	R.2.6	Coperture	1:500
	A.	ANALISI DELLO STATO DI FATTO	
28	A.1	Volumi edilizi	1:500
29	A.2	Spazi aperti	1:500
30	A.3	Classificazione delle unità edilizie e degli edifici storici	1:500
	P.d.R	PROGETTO del Piano di Recupero del Centro Storico	
31	P.d.R. 1	Stralcio dell'azzonamento	1:500
32	P.d.R. 2	Identificazione ambiti di intervento	1:500
33	P.d.R. 3	Categorie degli interventi	1:500
34	P.d.R. 4	Principali destinazioni d'uso ammissibili	1:500
35	P.d.R. 5	Schede di approfondimento (n.50 v. elenco allegato)	Varie
36	P.d.R. 6	Progetti Guida	Varie
37	P.d.R. 7	Piano del Colore (n. 6 v. Elenco allegato)	Varie
	ALLEGATI	TESTI	
38	All.1	Relazione Generale	
a	All.1.1	RG: Relazione illustrativa	
b	All.1.2	RG: Relazione storica	
c	All.1.3	RG: Programma di massima e fasi orientative dell'attuazione	
39	All.2	Norme Tecniche di Attuazione	
40	All.3	Prospetto globale del dimensionamento del P.d.R.	
41	All.4	Previsione di massima delle spese per l'attuazione del P.d.R.	

SCHEDE DI APPROFONDIMENTO

	P.d.R.			**Progetto del CENTRO STORICO** *(Piano di Recupero del Centro Storico)*	
35	**P.d.R.5**			**Schede di approfondimento (n.50 v. elenco)**	
	Cod.	FG.	Part.lla	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	Scheda
				FASCICOLO 1 - Corso Umberto I (Fronti sud)	
35.1	ED001	5	171	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	1
35.2	ED002	5	171	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	2
35.3	ED003	5	172	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	3
35.4	ED004	5	178	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	4
35.5	ED005	5	581	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	5
35.6	ED006	5	581	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	6
35.7	ED007	5	185	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	7
35.8	ED008	5	187	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	8
35.9	ED009	5	187	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	9
35.10	ED010	5	195	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	10
35.11	ED011	5	195	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	11
35.12	ED012	5	195	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	12
35.13	ED013	5	202-203	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	13
35.14	ED014	5	208	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	14
35.15	ED015	5	208	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	15
35.16	ED016	5	213	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	16
35.17	ED017	5	213	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	17
35.18	ED018	5	213	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	18
35.19	ED019	5	213	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	19
35.20	ED020	5	213	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	20
35.21	ED021	5	216	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	21
				FASCICOLO 2 - Corso Umberto I (Fronti nord)	
35.22	ED022	5	243	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	22
35.23	ED023	5	242	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	23

35.24	ED024	5	241	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	24
35.25	ED025	5	240	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	25
35.26	ED026	5	240	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	26
35.27	ED027	5	239	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	27
35.28	ED028	5	239	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	28
35.29	ED029	5	237	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	29
35.30	ED030	5	237	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	30
35.31	ED031	5	237	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	31
35.32	ED032	5	236	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	32
35.33	ED033	5	229	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	33
35.34	ED034	5	282	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	34
35.35	ED035	5	228	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	35
35.36	ED036	5	228	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	36
35.37	ED037	5	223	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	37
35.38	ED038	5	221	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	38
35.39	ED039	5	219	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	39
35.40	ED040	5	B	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	40
				FASCICOLO 3 - Circonvallazione Meridionale e Corso Umberto I (Fronti est)	
35.41	ED041	5	162	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	41
35.42	ED042	5	160	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	42
35.43	ED043	5	160	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	43
35.44	ED044	5	153	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	44
35.45	ED045	5	226	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	45
35.46	ED046	5	227-230	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	46
35.47	ED047	5	242	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	47
				FASCICOLO 4 - Circonvallazione Boreale	
35.48	ED048	5	216	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	48
35.49	ED049	5	581	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	49
35.50	ED050	5	205	Ubicazione, caratteristiche e definizione degli interventi particolareggiati	50
	Totale: Fascicoli 5, Schede 50, Pagine 50				

	ELENCO ELABORATI PIANO DEL COLORE			
	P.d.R.		**Progetto del CENTRO STORICO** *(Piano di Recupero del Centro Storico)*	
37	P.d.R.**7**		**Piano del Colore**	
37.1	P.d.R.**7.A**		NORME GENERALI	
37.2	P.d.R.**7.B**		ALLEGATI: Prospetti interessati dal Piano del Colore	SCHEDE
37.2.1	Allegato	P.d.R.7.B.1	*Prospetti su Corso Umberto I (Fronti nord)*	Scheda IA
37.2.2	Allegato	P.d.R.7.B.2	*Prospetti su Corso Umberto I (Fronti sud)*	Scheda I.B
37.2.3	Allegato	P.d.R.7.B.3	*Prospetti su Circonvallazione Boreale (Fronti nord)*	Scheda II
37.2.4	Allegato	P.d.R.7.B.4	*Prospetti su Circonvallazione Meridionale (Fronti Est)*	Scheda III
37.2.5	Allegato	P.d.R.7.B.5	*Prospetti su Circonvallazione Meridionale (Fronti sud)*	Scheda IV
	Totali: Elaborati 6, Schede 5			

Art. 5 - Eventuali contrasti con il Regolamento Edilizio

All'interno del perimetro del Centro Storico, l'attività di trasformazione edilizia o urbanistica del territorio è disciplinata dagli elaborati del P.d.R., dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, dalle Norme Generali del Piano del Colore e dal Regolamento Edilizio.

In caso di contrasto prevalgono le norme e gli elaborati grafici del P.d.R.

Art. 6 - Stato fisico e giuridico del territorio comunale

Gli elaborati del Piano di Recupero identificano gli edifici esistenti e le aree impegnate da

licenze o concessioni edilizie non ancora eseguite che nell'insieme configurano lo stato di fatto fisico e giuridico del territorio comunale.
Le destinazioni attuali di aree ed edifici sono registrate dal P.d.R. indipendentemente dall'esistenza di specifiche autorizzazioni d'uso.
Eventuali omissioni di rappresentazione o la mancanza di aggiornamento dello stato di fatto fisico e giuridico del territorio del P.d.R. non inficiano le previsioni urbanistiche di progetto.
Il PdR assume e conserva valore cogente esclusivamente per quanto attiene la localizzazione e la suddivisione delle categorie degli interventi, per la viabilità e per le presenti N.T.A., nonché per le Norme Generali del Piano del Colore.
L'inclusione nella cartografia del P.d.R. di edifici non autorizzati, di edifici eseguiti in difformità alle norme vigenti, di edifici le cui autorizzazioni possono essere assoggettate a riesame amministrativo o giudiziale non costituisce convalida degli stessi come stato di fatto fisico e giuridico. Tali edifici restano, dunque, sottoposti ai provvedimenti repressivi di legge.
La corretta ed esaustiva rappresentazione dello stato di fatto, da assumere a base delle richieste o della presentazione dei titoli abilitativi di ogni attività edilizia o di trasformazione urbanistica del territorio, resta di competenza e responsabilità esclusiva dei tecnici interessati.
Gli immobili di cui sia dimostrata l'esistenza legittima alla data di adozione del P.d.R. ma che, per mero errore materiale, non siano stati riportati nelle planimetrie del progetto urbanistico costituiscono a tutti gli effetti stato di fatto fisico e giuridico del territorio comunale.

Art. 7 – Parametri edilizi

Salvo quanto diversamente indicato nelle presenti Norme, i parametri edilizi da utilizzare negli interventi sono quelli indicati nelle presenti N.T.A., nelle Norme Generali del Piano del Colore e nel Regolamento Edilizio Comunale.
In caso di contrasto tra il P.d.R. ed il Regolamento Edilizio, prevalgono le Norme e gli elaborati grafici del P.d.R.
Il Centro Storico di Silvi e gli edifici che lo costituiscono, tutti ricompresi nel perimetro individuato dal PRG, sono compiutamente definiti circa la loro consistenza in superfici coperte, altezze e volumi di ognuno di essi e dell'intero.

Tale consistenza è stata stimata (cfr. Dimensionamento del PdR) come segue:
St (superficie territoriale) = mq. 20.520,00
Sc (superficie coperta) = mq. 10.600,00
Hm (altezza media) = mq. 7,50
Ve (volume edificato) = 79.500,00 mc. ca.
Le suddette consistenze urbanistiche non sono modificabili, poiché la Zona A, come definita dal P.R.G. risulta satura.
Sono consentiti interventi in aumento del volume v.p.p. unicamente per la ristrutturazione delle coperture che non partecipano alla definizione del volume urbanistico citato (cfr. anche parametri edilizi), anche ai fini del recupero abitativo dei sottotetti e del recupero parziale delle volumetrie residenziali dei piani terra che venissero trasformate in volumetrie (locali) commerciali; ciò sempreché gli edifici interessati vengano contestualmente migliorati sismicamente e per il contenimento del consumo energetico, in osservanza delle corrispondenti norme nazionali e regionali in materia.
Per quanto sopra **non** trovano generalmente applicazione i seguenti **parametri urbanistici** di base e/o definizioni:

SUPERFICIE TERRITORIALE (St);
SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)
SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (UP)
SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (Us)

SUPERFICIE OCCUPATA (So)
SUPERFICIE EDIFICABILE (Se)
SUPERFICIE COPERTA (Sc)
SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Sua)
SUPERFICIE PERMEABILE (Sp)
DENSITA' TERRITORIALE (Dt)
INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It)
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If)
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)
INDICE DI OCCUPAZIONE DEL SUOLO (Io)
INDICE DI PERMEABILITA' (Ip)
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA (p)

In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.
Nel Centro Storico, sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione esclusivamente per ragioni contingenti e di sicurezza o di adeguamento sismico, nel rispetto delle distanze preesistenti e dell'art. 2bis del D.P.R. 380/2001.

Criteri di utilizzazione delle aree – Parametri edilizi
Per l'applicazione della presente normativa ci si avvale dei seguenti criteri e parametri:

ALTEZZA DEL FABBRICATO (H)
L'altezza di un fabbricato si misura in metri lineari ed è pari alla media ponderata delle altezze delle pareti (HP), così come definite nel successivo paragrafo 12.4). Tale altezza non può superare i limiti fissati dalla disciplina urbanistica. (*v. anche Appendice 1 - SCHEMI ILLUSTRATIVI ED INTERPRETATIVI DEI PARAMETRI EDILIZI ai soli fini delle eventuali ristrutturazioni edilizie delle coperture*)
L'altezza minima netta interna dei locali residenziali è stabilita dal Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975.
Si stabilisce inoltre l'altezza minima netta dei locali commerciali aperti al pubblico in m. 3,00, mentre per i locali privati l'altezza minima netta resta fissata in m. 2,70.
Resta tuttavia stabilito che le altezze dei locali posti a p.t. o seminterrati di altezza inferiore a mt. 3 e superiore a mt. 2,40 di edifici esistenti possono essere destinati ad attività commerciali. Le attività e le abitazioni legittimamente esistenti all'interno di locali, collocati nei piani seminterrati così come definiti dalle presenti norme, di altezza inferiore a mt. 2,70 e, comunque in nessun caso inferiore a mt. 2,40, possono essere interessate dagli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e) dell'art.30 della L.U.R. n. 18/83 e della L.R. n.70/95 e conservare le destinazioni originarie, derogando dal rispetto della norma principale.
Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del P.d.R. e delle presenti NTA, come definiti nel successivo art. 5, lettere a), b), c), d) ed e), è consentita la conservazione delle altezze esistenti.

LINEA DI GRONDA (LdG)
La linea di gronda è quella linea orizzontale che coincide con l'intradosso dell'ultimo solaio piano di copertura del fabbricato. Nel caso di solaio inclinato la linea di gronda è individuata dall'intersezione tra la facciata esterna della parete perimetrale e la linea dell'intradosso del solaio di copertura.
Nel caso di edifici industriali, artigianali e commerciali la linea di gronda coincide con l'intradosso delle travi di copertura.

LINEA DI TERRA (LT)
La linea di terra è la linea che definisce l'andamento del marciapiede stradale o quello della sistemazione esterna dell'edificio, se sono previsti sbancamenti, o ancora della quota naturale del terreno, se a contatto con le pareti dell'edificio.

ALTEZZA DELLE PARETI (HP)
L'altezza di ciascuna delle pareti esterne del fabbricato è data dalla media ponderata delle distanze verticali, espresse in metri lineari, misurate dalla linea di terra all'intradosso del solaio piano di copertura (LdG). Nel caso di solaio inclinato si computa al punto medio dell'intradosso della falda di copertura.
Oltre l'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale sono consentite solo le coperture. Nel caso di copertura a terrazza l'eventuale parapetto pieno non può superare l'HP per più di metri 1,20.
Non si considerano le altezze relative ai volumi tecnici, come definiti nella Circolare Min. LL.PP. del 31/01/1973, n°2474, purché contenuti in limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta dell'edificio.
Le coperture a falda non possono avere pendenza superiore al 40 %.
I colmi delle stesse, unitamente ai volumi dei corpi scala, degli extracorse e dei locali motore degli ascensori, degli eventuali pergolati (in legno, in ferro o in muratura), non possono superare l'HP per più di metri 4,00. Essi in ogni caso non devono superare un'altezza pari alla metà del fronte del fabbricato cui si riferiscono. Gli aggetti delle falde di copertura, rispetto alle pareti perimetrali, non possono superare m.l. 1,50. Dovrà essere assunta la misura più restrittiva tra I suddetti limiti.
Le coperture, così come definite nella loro consistenza massima dal comma precedente, ferma restando tale consistenza, possono essere scomposte in figure e volumi elementari e questi ultimi, a loro volta, essere disgregati, ruotati, traslati, compenetrati e riaggregati, ma non sovrapposti, in forme diverse da quella iniziale. Nel caso di coperture curve, la medesima curva deve essere contenuta nella sagoma massima ammissibile come sopra definita.
Le suddette elaborazioni compositive dovranno essere compiutamente illustrate con opportuni grafici al fine di dimostrare la coerenza delle soluzioni progettuali adottate con la consistenza massima delle coperture così come definita nei precedenti commi del presente articolo.
I volumi elementari nei quali può essere scomposta la copertura ed i locali sottotetto, al netto delle intercapedini di isolamento e degli arredi a muro, non dovranno avere mai altezza all'imposta inferiore a mt. 1,80 per la loro eventuale destinazione residenziale.
Al di fuori della sagoma massima ammissibile sopra definita è consentita la previsione e realizzazione di sovrastrutture a carattere tecnologico – funzionale per il contenimento del consumo energetico (pannelli isolanti, strati di isolamento termico e simili), o di protezione dalle avversità atmosferiche (cornici, cornicioni, scossaline, copertine e simili) o, ancora, di protezione all'affaccio (parapetti e simili) o, infine, di protezione dal soleggiamento (pergolati e simili), purché coerenti con le soluzioni progettuali tecniche ed architettoniche.

VOLUME DEL FABBRICATO (V) – (ovvero, in analogia, Superficie edificabile in mq)
Il volume si misura in metri cubi ed esprime il prodotto tra la superficie coperta (Sc) e l'altezza dell'edificio (H).
Negli edifici ricadenti nella zona A (Centro Storico) sono esclusi dal computo del volume (ed anche dalla Superficie edificabile):

1. I portici e le gallerie ad uso pubblico (così definiti a mezzo di apposita convenzione da registrare e trascrivere);
2. I portici e le gallerie ad uso privato, posti ai livelli inferiori al primo, quando:
   a) sono addossati al fabbricato ed hanno profondità (per i portici) e larghezza (per le gallerie) non superiore a metri 3;
   b) ricadono all'interno della superficie coperta (Sc) senza limitazioni di profondità ed hanno superficie non superiore al 30% della medesima Sc.
3. Le logge poste ai piani superiori. La loro superficie non viene sommata alla superficie del portico e delle gallerie ad uso privato: per esse valgono le stesse limitazioni di quest'ultima.

4. gli spazi completamente aperti su due lati anche non consecutivi ed anche se interrotti dalle strutture portanti quali travi, pilastri, colonne, setti murari, ..., anche se coperti, quali balconi e simili;
5. i cortili (o patii) quando la loro superficie lorda è compresa nel limite del 30% della Superficie occupata (Sc) dall'edificio;
6. le chiostrine nel limite del 15% della Superficie coperta (Sc) dall'edificio ed i pozzi luce nel limite del 5% della Superficie coperta (Sc) dall'edificio;
7. i giardini d'inverno, purché la loro superficie utile interna non ecceda il 20% della Superficie utile abitabile;
8. Le parti di edificio e i locali interrati o seminterrati, di altezza netta interna non superiore a mt 2,40, purché non abitabili e destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive ovvero garage, con vincolo permanente d'uso da trascriversi nei registri immobiliari, la cui altezza media ponderata fuori terra - fino all'intradosso del solaio – non superi mt. 0,70. Qualora venga superato tale limite, l'eccedenza dovrà essere computata ai fini della determinazione delle altezze e del volume.
9. I locali a piano terra di altezza non superiore a mt 2,40 adibiti ad autorimesse, con vincolo permanente d'uso da trascriversi nei registri immobiliari, sino ad una superficie massima pari al 20% della superficie utile residenziale ed al 30% della superficie utile a diversa destinazione (commerciale, direzionale, turistica, ecc..).
10. I locali completamente interrati purché non siano destinati ad abitazione, uffici, sedi di attività commerciali e produttive.
11. Le autorimesse realizzate ai sensi della Legge 122/1989 a servizio delle residenze esistenti, purché contenute nel limite massimo di 0,10 mc/mq di Sf.

Le parti escluse dal computo del volume non concorrono alla determinazione dell'altezza delle pareti (HP) e del numero dei piani realizzabili, anche nel caso di loro destinazione residenziale.

I seguenti interventi che contribuiscono in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termica ed acustica e al contenimento dei consumi energetici non sono considerati, e quindi non vanno computati, ai fini del calcolo del volume (V), dell'altezza (HP) del presente comma e della superficie coperta (Sc).

Nel caso di edifici di nuova costruzione:

a) lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri;
b) il maggior spessore dei solai;
c) tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo.

Non sono considerati, e quindi non vanno computati, ai fini del calcolo del volume (V), dell'altezza (HP) del presente comma e della superficie coperta (Sc) del precedente art. 11.7, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei già menzionati limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro

stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.
Le suddette caratteristiche dovranno essere formalmente documentate sia in fase di progettazione, sia in fase di realizzazione, sia infine di collaudo finale, se ed in quanto finalizzate all' uso di fonti energetiche alternative ed al miglioramento ambientale e qualitativo dell'edificato e del territorio in genere, nonché alla resistenza termica passiva degli edifici, e dimostrate mediante apposite relazioni tecniche, corredate da calcoli e grafici esplicativi completi, sia degli aspetti termici ed acustici sia dei parametri edilizi (Superficie coperta - Sc, Altezza delle pareti – HP, Volume del fabbricato - V) , comprendenti anche le sezioni significative dell'edificio ed i particolari costruttivi, integrative degli atti progettuali necessari per l'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi e delle permessi di costruire, nonché mediante gli atti di collaudo finali.
Le modalità di calcolo di cui agli ultimi tre capoversi si applicano agli interventi edilizi sulle costruzioni esistenti, di cui alle lettere b), c), d) ed e) dell'art.30 della L.R. 18/1983 nel testo vigente, compatibilmente con la salvaguardia della composizione architettonica delle facciate, murature, elementi costruttivi e decorativi di pregio storico – artistico, nonché con le eventuali necessità di rispettare gli allineamenti esistenti, sia orizzontali sia verticali, caratterizzanti cortine continue di edificazioni urbane.

SAGOMA DEL FABBRICATO
La sagoma del fabbricato è la figura geometrica solida emergente dal livello stradale o di campagna o di sistemazione del terreno, cui si riferiscono i precedenti parametri edilizi ai fini della determinazione di quelli urbanistici, delimitata dai vari piani – verticali, orizzontali ed inclinati – che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, compresi eventuali corpi di fabbrica aggettanti, ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico come le coperture, le pensiline ed i balconi a sbalzo (quando non superano l'aggetto che comporta rispetto delle distanze, v.), i cornicioni e gli spioventi, gli elementi ornamentali.

FRONTE DELL'EDIFICIO
Il fronte di un edificio è la figura piana delimitata dai vari spigoli – verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna dell'elevazione dell'edificio stesso, senza tenere conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni e spioventi".

DISTANZA TRA FRONTI
Per distanza tra i fronti degli edifici si intende la distanza tra le proiezioni verticali della parte fuori terra dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, tra le pareti prospicienti. Sono compresi, pertanto, bow-windows e balconi chiusi ma sono esclusi:
i balconi aperti, le pensiline, i cornicioni e simili fino a ml 1,50 di sporgenza complessiva;
le gradinate aperte, anche se coperte, di larghezza complessiva non superiore a ml 1,50;
le rampe di accesso.
Nel caso di aggetti di maggiore sporgenza, il distacco dovrà essere aumentato di una quantità pari alla differenza tra la misura effettiva della sporgenza e quella sopra stabilità.
La distanza tra pareti di edifici prospicienti è fissata in ml 10,00 ovvero pari a quella della massima altezza dei fronti.
Nel caso di facciate con direttrici non parallele, la distanza tra pareti da considerare è quella definita dalla proiezione dello spigolo di un edificio sulla facciata dell'altro. Non costituisce, però, distanza la parte della facciata non proiettante.
Nel caso di fronti non paralleli alla linea di confine, la distanza va misurata dai punti più vicini.
In caso di fabbricati esistenti edificati sulla linea di confine con pareti cieche, è consentita al confinante la costruzione in aderenza o in appoggio, nel rispetto delle norme del Codice civile.

In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.
Nel Centro Storico, sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione esclusivamente per ragioni contingenti e di sicurezza o di adeguamento sismico, nel rispetto delle distanze preesistenti e dell'art. 2bis del D.P.R. 380/2001.

DISTACCO DAI CONFINI E DAL FILO STRADALE
È la distanza tra la linea di confine tra diverse proprietà o tra il confine stradale, così come definito nell'art. 3 del D.Lgs. 30 aprile n° 285, e la proiezione della parte fuori terra del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, compresi i bow-windows o balconi chiusi e le gradinate aperte (anche se coperte) di aggetto complessivo superiore a mt 1,50, esclusi però i balconi aperti, le pensiline, i cornicioni e simili fino a mt 1,50 di sporgenza complessiva, le rampe di accesso.
Nel caso di aggetti di maggiore sporgenza, il distacco dovrà essere aumentato di una quantità pari alla differenza tra la misura effettiva della sporgenza e quella sopra stabilita.
Il distacco dei fabbricati dai confini, dalle strade e dagli altri fabbricati è quello esistente alla data di adozione del P.d.R.
Le pensiline e le tettoie delle recinzioni costruite in corrispondenza degli accessi dalle strade, non possono in alcun caso sporgere verso il fronte stradale oltre la distanza ammessa per le recinzioni.

SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI
Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del Perimetro.
Sono classificati nei seguenti tipi:
a) Patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, e all'ultimo piano di un edificio a più piani, con visuali minime non inferiori a m.4 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4.
b) Cortile: si intende per cortile uno spazio interno nel quale la visuale libera normale davanti ad ogni finestra è superiore a m.6 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quella delle pareti che lo circondano.
c) Chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m.20 e con visuale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m.4.

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.
Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune, a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione dei suddetti spazi, se non realizzati con siepi.
Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi, gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.
Ove non sia possibile rispettare le distanze minime tra edifici stabilite dalle presenti NTA e non ricorrano nemmeno le condizioni per la configurazione e progettazione di spazi interni agli edifici come sopra definiti e caratterizzati, si potrà prevedere l'accostamento o aderenza di edifici purché il "collegamento" interessi stabilmente tutto il fronteggiamento degli edifici ed abbia una copertura integrata, sia architettonicamente che nella struttura, con quella dell'edificio.

Art. 8 - Dimensionamento ed utilizzazione degli spazi interni

Nelle nuove costruzioni ovvero negli interventi di ristrutturazione, i criteri di dimensionamento ed utilizzazione degli spazi interni sono quelli già indicati in termini generali nelle N.T.A. del

P.R.G. e nel Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 9 - Suoli privati non edificati

I suoli privati non edificati alla data di adozione delle presenti Norme sono destinati a "verde privato" e sono regolamentati nel successivo art. 5 lettera (e).
Qualora la superficie non edificata sia tale da consentire una nuova edificazione, dovranno essere utilizzati gli indici ed i parametri edilizi stabiliti dalle N.T.A. del P.R.G. per la Zona B - "Zona residenziale di completamento" e dovranno essere computati, ai fini del calcolo plano-volumetrico, tutte le superficie e tutti i volumi, esistenti e di progetto, gravanti sull'area. Le parti non occupate dall'ingombro degli edifici sono destinate, invece, a "spazi di pertinenza" degli stessi e la loro sistemazione è regolamentata nei successivi artt. 7 e 8.

Art. 10 - Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale sono classificate secondo le seguenti categorie di intervento, che discendono direttamente da quelle indicate dall'art. 30 della L.R. n°18/83, nel testo in vigore, e ne costituiscono un approfondimento.
In sede di presentazione di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o di richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere precisata la categoria di intervento che si intende realizzare.

(a) ORDINARIA MANUTENZIONE

"gli interventi edilizi 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."

Comprende gli interventi di: riparazione, rinnovamento e sostituzione, senza modifica, di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne; riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni; riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.
Sono ammessi per tutti gli edifici.
Configurano interventi di manutenzione ordinaria i seguenti lavori:
Relativi alle opere di finitura:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi, delle pavimentazioni e dei rivestimenti interni;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti (delle controsoffittature non portanti), degli infissi interni;
- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche degli ambienti;
- sostituzione o posa in opera di tegole lesionate o mancanti compresa la revisione della relativa porzione del sistema di impermeabilizzazione;
- sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane;
- riparazione o rinnovo delle parti deteriorate delle coperture piane.

Relativi agli impianti tecnologici:

- riparazione, sostituzione e integrazione dei serbatoi, delle cassette di distribuzione, delle canalizzazioni o tubazioni di adduzione distribuzione e scarico, dei pozzetti di raccolta e di ispezione, degli apparecchi igienico-sanitari, delle canne di aerazione e dispersione dei fumi, delle centrali termiche e di ogni altra opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, ecc.;
- riparazione, sostituzione e integrazione dei sistemi meccanici di sollevamento verticale (ascensori e montacarichi) eventualmente presenti.

(b) STRAORDINARIA MANUTENZIONE

"..le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42" (lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

Essa riguarda essenzialmente gli edifici di più recente costruzione e recentemente ristrutturati.
Sono consentiti gli interventi definiti al punto b) dall'art. 31 Titolo IV° della L. n° 457 del 5.8.78.
Il Permesso di Costruire, o altro titolo abilitativo, può essere richiesto anche per parti dell'organismo architettonico.
Sono interventi di "straordinaria manutenzione" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.
Comprende gli interventi di: tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o altri rivestimenti esterni; parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne; parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali, architravi, solai, coperture senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse; demolizioni con spostamenti di tramezzi divisori non portanti; destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici; rifacimento degli elementi architettonici esterni – inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc. – purché senza cambiamenti di dimensione e disegno.
È comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe; nonché, di norma, del tipo e della pendenza delle coperture, salvo che non si provveda alla ristrutturazione delle coperture con le modalità e le limitazioni fissate dalle presenti Norme.
L'Amministrazione Comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi aggiuntivi al fabbricato originario.
Configurano interventi di manutenzione straordinaria i lavori volti a:

- rinnovamento e sostituzione delle opere di tamponamento, tramezzature e varie:
- rinnovamento, sostituzione e nuova costruzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;
- rinnovamento, sostituzione e nuova costruzione di controsoffitti non praticabili;
- rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane;

- tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate, e interessanti porzioni limitate di esse, quali la ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il restauro degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura, ecc.;
- risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.);
- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, ecc. .

I lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari:

- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
- ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
- realizzazione di nuovi locali per servizi igienici.

Le opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione:

- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi;
- consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;
- consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
- rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali;
- ogni opera provvisoria di sostegno, riparazione dei carichi, protezione.

Per le unità edilizie per le quali è previsto l'intervento di restauro conservativo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere comunque eseguiti con i criteri del restauro.

(c) RESTAURO CONSERVATIVO

"gli interventi edilizi 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 consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo 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".

(lettera modificata dall'art. 65-bis della legge n. 96 del 2017)

Comprende gli interventi di:

- restauro di tutti gli elementi interni ed esterni senza alcuna modificazione planimetrica od altimetrica degli stessi;
- consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- realizzazione di sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture – grande e piccola armatura – con quote e materiali, ove possibile, identici a quelli originari;
- demolizioni di superfetazioni, di sopraelevazioni, di ampliamenti, di aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;
- riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni ed interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne;
- demolizione di tramezzi divisori interni non portanti;
- realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole

modifiche distributive interne che non alterino o che ripristino l'organizzazione tipologica originaria;
- esecuzione di parziali modifiche dei fronti esterni, purché riconducibili al ripristino delle caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie e purché vengano salvaguardati elementi di particolare valore stilistico, con obbligo di documentazione atta a dimostrarne la valenza da sottoporre all'insindacabile parere della C.E.C. .

Configurano interventi di restauro conservativo i seguenti lavori:
- il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
- il restauro o il ripristino dei fronti interni ed esterni;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne sia esterne;
- solai, volte e scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

(d) RISANAMENTO IGIENICO-SANITARIO

Comprende i lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standards igienici ed edilizi correnti, conservando l'organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture. Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corsi o su spazi interni anche se comuni a più proprietà.

Sono compresi:
- la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico e sociale;
- la sistemazione delle aree libere al servizio dell'unità immobiliare.

(e) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

"..gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2

aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;

(lettera modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020, poi dall'art. 28, comma 5-bis, lettera a), legge n. 34 del 2022, poi dall'art. 14, comma 1-ter, legge n. 91 del 2022)"

Comprende gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con nuove organizzazioni distributive, igieniche e funzionali e più precisamente:

- sostituzione di elementi strutturali;
- eliminazione di parti dell'edificio;
- riorganizzazione dei collegamenti verticali ed orizzontali nonché dei servizi di uso comune;
- l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti di nuovi impianti tecnologici;
- aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente in misura non superiore al 10% della superficie utile stessa;
- qualora sia dimostrata l'impossibilità del recupero mediante perizia giurata di un tecnico abilitato, demolizione e fedele ricostruzione dell'immobile oggetto dell'intervento con il supporto di materiale fotografico.

Comprende altresì i lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standards igienici ed edilizi correnti, conservando l'organizzazione tipologica, le facciate principali e le relative aperture, purché non ci siano aumenti della superficie utile interna maggiori del 10% e/o del volume preesistente superiori al 10%, ferme restando le restanti limitazioni riportate nel presente articolo.

E' compresa la demolizione di superfetazioni, di sopraelevazioni, di ampliamenti, di aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale.

E' compresa, inoltre, la sistemazione delle aree libere al servizio dell'unità immobiliare. Qualora si sia in presenza di fabbricati con altezza di interpiano inferiore ai minimi di legge, è consentita la demolizione e la ricostruzione del manufatto, con possibilità di:

- aumento delle altezze interne fino a:
  mt. 2,70 per vani destinati ad abitazione;
  mt. 3,00 per vani destinati ad attività commerciali o similari;
  mt. 2,40 per locali destinati a magazzini, ripostigli o similari;
- aumento del volume preesistente (ottenibile esclusivamente con aumento dell'altezza dell'edificio) fino ad un massimo del 10%, fermo restando il limite massimo di sopraelevazione di cm 60 da misurarsi internamente quale distanza tra l'estradosso dell'ultimo solaio di copertura abitabile e l'intradosso del solaio di copertura.

Comprende altresì i lavori che riguardano le unità edilizie di recente costruzione o realizzate in sostituzione di precedenti manufatti, in buono stato di conservazione, ma in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio di vecchia formazione. Sono consentiti:

- la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante il ridisegno dei fronti esterni ed interni sui quali sono ammesse modifiche delle aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e purché le nuove aperture si inseriscano con armonia nel contesto del fronte urbano;
- interventi sulle parti strutturali dell'edificio con cui è possibile modificare quote e giaciture dei solai e delle scale, rimanendo fisse la quota della linea di gronda.

Comprende inoltre l'insieme sistematico di opere volto a riedificare in tutto o in parte un manufatto edilizio preesistente partendo dalle sue rovine e/o dalla documentazione storica

della sua conformazione.
Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.
L'intervento può prevedere anche, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, piccoli incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.
Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.
Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.
Restano, in qualsiasi caso, salvi i diritti di terzi circa il rispetto delle distanze dai confini privati, delle distanze minime tra pareti finestrate, dei diritti di vedute, eccetera.
Restano, in qualsiasi caso, salvi i diritti di terzi circa il rispetto delle distanze dai confini privati, delle distanze minime tra pareti finestrate, dei diritti di vedute, eccetera.

(f) AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI
Non sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni degli edifici esistenti. Resta tuttavia salva la possibilità delle ristrutturazioni delle coperture alle condizioni espresse nello precedente specifico paragrafo.

(g)RESTAURO CONSERVATIVO PER EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE MONUMENTALE L'intervento assumerà il carattere della conservazione del monumento nella sua inscindibile unità formale e strutturale, di valorizzazione o ripristino dei suoi caratteri architettonici- decorativi, delle parti alterate, preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale e tipologico dell'interno, con le relative parti decorative, di eliminazione dei volumi effetto di sopraelevazioni e superfetazioni.
In particolare:
- Il consolidamento ed il risanamento del complesso murario originario nelle sue strutture orizzontali, verticali e di copertura, sarà eseguito senza spostamenti di strutture verticali e orizzontali, senza modifiche di tetto, da ripristinare con il manto di copertura tradizionale; il restauro-ripristino dei fronti esterni ed interni degli ambienti sarà eseguito eliminando le superfetazioni ed anche i manufatti minori (come gli elementi di chiusura delle luci) che, oltre a non rivestire interesse per la storia dell'edificio, ne impediscono una corretta lettura;
in particolare, le corti e gli spazi inedificati dovranno essere sistemati a giardino o lastricati con materiale tradizionale.
- Per quanto attiene la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originario, sono consentite limitate modifiche interne, per la dotazione di adeguate attrezzature igienico-sanitarie (anche con l'impiego di aerazione forzata quando non alteri sostanzialmente le caratteristiche di ambienti principali) e per adeguare l'organismo a funzioni diverse dalle originarie, ma compatibili con la struttura edilizia o per adeguare il taglio delle unità abitative alle attuali modalità d'uso.
- La ricostruzione di parti di edificio crollato o la demolizione e ricostruzione di parti recenti che contrastino con l'organismo potrà essere consentita all'interno di interventi di nuova destinazione funzionale e di adeguamento del complesso; questi interventi dovranno essere

vagliati in sede di esame del progetto di massima. Nel caso di parti rilevanti rispetto all'insieme dovranno essere leggibili i nuovi criteri progettuali in rapporto all'impianto esistente; nel caso di parti minori dovrà essere eseguito una ricostruzione filologica desunta dai caratteri dell'edificio. Per gli interventi ai sensi del presente articolo, che interessano organismi da salvaguardare dal punto di vista dell'unità architettonica, è necessario che i proprietari presentino insieme domanda di concessione.
E' possibile presentare una proposta di trasformazione anche da parte dei proprietari che rappresentino metà del valore catastale degli immobili interessati; in tal caso il Consiglio Comunale su parere della Commissione per il C. S., può accettare la proposta; il Sindaco inviterà quindi i proprietari restanti ad aderire all'iniziativa entro un termine stabilito dalla stessa delibera di accettazione; in caso di risposta negativa o mancata risposta (inerzia) il Comune subentrerà a questa parte della proprietà dando luogo ad un intervento misto pubblico-privato, regolato da apposita convenzione. In caso di inerzia di tutti i proprietari il Comune procederà ad intervento pubblico sostitutivo ai sensi del Titolo IV° L. n° 457.
È consentita la presentazione di domanda di concessione, da parte dei singoli proprietari solo per opere di adeguamento edilizio interno.

(h) VERDE PRIVATO
Si definiscono "verde privato" le aree di proprietà privata esistenti, utilizzate a giardino o ad orto, interessate da piantumazione di valore ambientale e vegetazionale, meritevoli di essere conservate o potenziate.
Non è consentita la realizzazione di baracche, magazzini, depositi e tettoie con coperture di eternit, ondolux, lamiere, e simili; sono altresì esclusi i ricoveri per animali da cortile (pollai, colombaie, gabbie per conigli ecc.) di qualunque tipo e dimensione.
Sono, invece, consentiti interventi di manutenzione, di livellamento, di impianto e/o di sostituzione di alberature di alto e basso fusto, siepi di recinzione, colture ortive ed alberature da frutto.

(i) RISTRUTTURAZIONE URBANMISTICA
Non sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art. 11 - Destinazione d'uso degli edifici

Per tutti gli interventi che ai sensi delle leggi vigenti richiedono il rilascio di Permesso di Costruire devono essere osservate le seguenti norme sulle destinazioni d'uso degli edifici.
Negli edifici che ricadono all'interno della Zona A sono ammesse funzioni residenziali sia pubbliche sia private.
Le prevalenti destinazioni d'uso degli edifici ammesse sono:

1) pubbliche
   a) edifici per il culto;
   b) attività sociali, culturali, ricreative;
   c) attrezzature sanitarie ed assistenziali;
   d) musei, biblioteche ed attrezzature per la cultura, lo spettacolo, il tempo libero e lo sport;
   e) uffici pubblici, civili;
   f) autorimesse;
2) private
   a) residenza;
   b) locali accessori della residenza (cantine, depositi, autorimesse);
   c) alberghi, pensioni, case per ferie ed ostelli;
   d) esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.) e botteghe per attività artigianali le cui installazioni o lavorazioni non producano rumori o odori molesti (come lavanderie, parrucchieri, sartorie, scuola guida, ecc.);
   e) uffici privati e studi professionali;

f) attività amministrative e di servizio a carattere locale (agenzie di banche o assicurazioni, agenzie turistiche, agenzie di pratiche, ambulatori medici e veterinari, stazioni di carabinieri, ecc.).

La destinazione d'uso a carattere commerciale, artigianale, ricreativo, culturale deve comunque garantire la compatibilità con la conservazione dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici.
Per le destinazioni d'uso consentite negli edifici privati, con particolare riferimento alle nuove costruzioni, occorre verificare le dotazioni delle aree a standards ai sensi di legge.

Sarà consentito, mediante l'adattamento di immobili, la realizzazione di pensioni, locande, esercizi di affitta camere, aziende della ristorazione a conduzione familiare e di piccola e media dimensione (fino a 50 posti letto); tali interventi, normalmente di iniziativa privata, potranno essere anche realizzati con intervento pubblico, segnatamente nelle parti più degradate del patrimonio edilizio esistente, dove l'intervento privato presenta oneri iniziali elevati.
L'individuazione di tali interventi, previo parere del Responsabile dell'Area Tecnica competente, verrà effettuata con delibera del C.C.

Art. 12 - Destinazione d'uso degli spazi scoperti

Le prevalenti destinazioni d'uso degli spazi liberi ammesse sono:
1) chiostri, cortili e cavedi;
2) orti e giardini;
3) verde privato;
4) verde pubblico;
5) percorsi pedonali;
6) percorsi misti;
7) parcheggi;
8) aree di sosta.

Tutti gli interventi devono tendere alla valorizzazione delle aree.
In tutte le aree sopra elencate sono vietate nuove costruzioni, ad eccezione di quelle previste nel successivo art. 8.
Sono ammessi interventi di restauro e ripristino delle pavimentazioni, di elementi architettonici significativi (fonti, vasche, sedili, ecc.) e del verde.

Art. 13 - Autorimesse

Per le aree private destinate a orti e giardini è consentito realizzare, in base alla L. n°122/89, autorimesse fuori terra, seminterrate o interrate purché rispondenti alle norme di seguito riportate.
Ai fini dell'applicazione delle presenti disposizioni, inoltre, si definiscono interrati i garages aventi un'altezza media fuori terra inferiore a cm 70.

CARATTERISTICHE DELLE AUTORIMESSE FUORI TERRA O SEMINTERRATE
Caratteristiche dimensionali:

- superficie massima consentita	mq 30,00
- altezza media utile interna	ml 2,50
- distacco dai confini	ml 1,50, oppure a confine o in aderenza previo specifico accordo tra i proprietari confinanti
- distacco dai fabbricati	ml 3,00, oppure in aderenza
- distacco dalla strada	ml 2,50

Caratteristiche architettoniche:
il manufatto dovrà essere realizzato con le attuali tecniche costruttive e dovrà presentare

finiture analoghe a quelle previste dalle presenti Norme per tutti gli altri edifici della Zona A per quanto riguarda intonaci, tinteggiature, infissi, discendenti, ecc. .
La copertura sarà di norma, dal punto di vista morfologico, del tipo piano con "tetto- giardino" in modo da lasciare a vista solo il fronte principale del manufatto; dove ciò non è possibile la copertura avrà una falda inclinata con pendenza non superiore al 30% con manto di copertura analogo a quello previsto dalle presenti norme per gli altri edifici della Zona A.

CARATTERISTICHE DELLE AUTORIMESSE INTERRATE
Nel caso di autorimesse interrate non valgono le limitazioni dimensionali ed architettoniche sopra riportate. I proprietari degli immobili possono, ai sensi dell'art 9 della Legge n°122/89, realizzare nel sottosuolo del fabbricato o anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne ai fabbricati (art 17, comma 90, della Legge 15/05/1997, n°127) garages-parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.
Tali autorimesse o parcheggi devono avere superficie non inferiore a mq 1 per ogni 10 mc di costruzione esistente (art. 2, comma 2, Legge n°122/89 e successive modificazioni).
La copertura sarà del tipo piano con "tetto-giardino" in modo da lasciare a vista solo il fronte principale del manufatto.
L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma precedente è soggetta a S.C.I.A.

Art. 14 – Parcheggi

Conformemente a quanto indicato in termini generali nelle N.T.A. del P.R.G., in ottemperanza a quanto disposto dalla L. n°122/1998, nelle nuove costruzioni ovvero negli interventi di ristrutturazione che prevedono demolizione e ricostruzione, ampliamento, debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.
Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nelle aree di pertinenza dello stesso o in altra area di cui si dimostri la disponibilità.

TITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art. 15 – Modalità di attuazione

Gli interventi previsti nel P.d.R. potranno essere attuati:
- dai proprietari singoli o riuniti in consorzio secondo le modalità previste dalle presenti Norme;
- dal Comune nei seguenti casi:
  a) per interventi su patrimonio pubblico;
  b) per gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico che il Comune riterrà tali nel corso dell'attuazione del P.d.R.; per tali ultimi l'individuazione dovrà avvenire con delibera Comunale nella quale sia indicata la funzionalità dell'intervento alla attuazione del PdR; tale delibera costituisce variante al presente P.d.R. e viene approvata nei termini di cui all'art. 28 della L. 457 del 5/agosto/78;
  c) in caso di inerzia dei proprietari, previa diffida.

Art. 16 - Unità minime di intervento

Le presenti Norme si attuano attraverso le Unità Minime di Intervento (art. 28, comma l, Legge n°457/1978).
Le U.M.I. riguardano gli edifici o parti di edifici interssati ad un'unica ipotesi di progetto, in funzione della massima utilità sociale e/o architettonica conseguibile mediante il coordinamento, nello spazio e nel tempo, dei programmi di intervento dei diversi soggetti proprietari dei suoli e di immobili.
Esse coincidono con le singole particelle catastali o, in alcuni casi, con frazioni di esse

individuabili però con le singole unità abitative.

Le unità minime di intervento, di cui all'art. 28 della L. n° 457 del 5.8.78, sono definite in relazione alle modalità ed al tipo delle operazioni di trasformazione edilizia.

- La manutenzione ordinaria, di cui al punto a) dell'art. 31 Legge n° 457 del 5.8.78, è sempre consentita con semplice autorizzazione del Sindaco;
- per la manutenzione straordinaria l'unità minima dell'intervento coincide con la proprietà immobiliare del richiedente;
- per il ripristino conservativo e la ristrutturazione edilizia parziale (cioè non riferita all'intera unità immobiliare), l'unità minima di intervento è estesa almeno all'intero fabbricato interessato per le categorie di opere che riguardano le parti esterne o gli elementi comuni dell'edificio; per le opere interne di adeguamento delle unità d'uso è consentito l'intervento coincidente con la proprietà immobiliare del richiedente;
- per il restauro conservativo e la ristrutturazione edilizia completa l'unità minima di intervento è estesa almeno all'intero fabbricato interessato.

L'amministrazione Comunale può obbligare mediante sua ordinanza il restauro delle facciate o altre categorie di opere ritenute motivatamente urgenti ed indifferibili per la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente e della pubblica incolumità; inoltre, i proprietari interessati agli immobili potranno richiedere autorizzazione per le categorie di lavoro sopra descritte, anche se non raggiungono il totale degli interessati.
Il Sindaco, sentito il parere del Responsabile dell'Area Tecnica competente, qualora ritenga necessario o pure semplicemente utile procedere ai lavori, può ordinare alla restante parte di concorrere all'esecuzione dei lavori ritenuti motivatamente urgenti ed indifferibili.
Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dovranno essere sempre eseguite ordinariamente o dietro ordinanza del Sindaco a spese del proprietario; in caso di inadempienza provvederà l'amministrazione comunale rivalendosi per le spese verso la proprietà inadempiente; ciò vale anche per il ripristino di facciate e la rimozione di opere eseguite senza la prescritta autorizzazione (bucature, rivestimenti, infissi, stipiti, grondaie, ecc. v. anche Piano del Colore allegato).
Qualora dette opere siano state precedentemente autorizzate, l'Amministrazione potrà ordinare la rimozione ed il ripristino del precedente assetto, in coerenza con il Piano del Colore e/o con i progetti per gli ambiti unitari sopra descritti, determinando un indennizzo commisurato alla spesa da affrontare, ovvero realizzando direttamente le opere.

Art. 17 - Fronti di intervento unitario

Per i fronti di intervento unitario, come definiti in planimetria nella tavole relative alla "Zona A", è auspicabile la presentazione di un'unica soluzione di progetto di facciata.
Essi coincidono, generalmente, con le singole particelle catastali o, talvolta, con frazioni di esse individuabili però con le singole unità abitative.
In casi particolari, invece, i F.I.U. interessano più proprietà catastalmente definite in modo da coordinare e rendere armonici interventi tecnicamente più complessi.

Art. 18 – Prospetto urbano

Per prospetto urbano si intende un fronte edificato, generalmente su spazio pubblico, strada o piazza, che si vuole caratterizzare, in caso di ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione, assumendo elementi architettonici o di adeguamento e miglioramento dello spazio pubblico circostante.

Art. 19 - Soggetti degli interventi e modalità di attuazione

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

Gli interventi di "Ristrutturazione edilizia", che prevedono anche interventi sulle coperture o demolizione e ricostruzione, una volta attuati non possono essere reiterati ed il fabbricato può in seguito essere assoggettato esclusivamente ad interventi di manutenzione.

TITOLO III - REGOLE ARCHITETTONICHE E TECNICHE

Art. 20 - Conservazione e restauro unitario dei prospetti urbani e delle facciate

Gli edifici le cui facciate costituiscono un F.I.U. devono obbligatoriamente prevedere interventi di manutenzione esterna e di restauro che mantengano le soluzioni architettoniche, formali e decorative.
Tali interventi riguardano:
- rifacimento degli intonaci e rivestimento delle facciate;
- colori e colorazioni delle parti murarie, lignee e metalliche delle facciate;
- mostre e cornici di porte e finestre, marcapiani e davanzali ove esistenti;
- infissi da ripristinare;
- canali e discendenti di gronda;
- eventuale demolizione di parti aggiunte che alterino la compiutezza delle "linee" dell'edificio, senza il recupero dei volumi demoliti (superfetazioni);
- ripristino delle pavimentazioni originarie, se tipologicamente interessanti, in caso di lavori stradali;
- rimozione di insegne pubblicitarie, cartelli, bacheche e simili, di dimensioni spropositate al contesto ambientale e di elementi ormai fatiscenti o in disuso;
- modifica di insegne commerciali, vetrine, bacheche, cartelloni, ecc. e localizzazione degli spazi per l'affissione.

L'Amministrazione Comunale potrà intervenire, mediante ordinanza, per fare eseguire restauri, ripristini e ripulitura delle facciate degli edifici che rientrano in questa categoria.

Art. 21 - Arredo urbano e manutenzione degli edifici e delle aree

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse, devono essere progettate e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.
In particolare, si prescrive che:
1) negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, eccetera) devono essere realizzati con materiali e cura dei dettagli tali da garantire la qualità e la buona conservazione delle opere nel tempo;
2) sulle vie principali è vietata l'installazione esterna di tubi di scarico, canne di ventilazione o fumarie e simili ad eccezione dei soli pluviali e delle canalizzazioni di adduzione del gas con relativi vani contatore;
3) le alberature, in linea generale, devono coincidere con le specie locali e devono essere conservate;
4) non è consentita l'installazione di apparati tecnologici (condizionatori d'aria, caldaie

esterne, antenne paraboliche, ecc.) a vista sui prospetti esterni degli isolati al di sotto della linea di gronda degli edifici e prospicienti spazi pubblici;

5) l'installazione di pannelli solari potrà essere autorizzata previa presentazione di un progetto che ne riduca l'impatto visivo in particolare dagli spazi pubblici;
6) le antenne televisive, sia tradizionali che paraboliche, devono essere centralizzate e poste sulla copertura dei fabbricati in posizione non visibile dagli spazi pubblici;
7) L'illuminazione pubblica è realizzata a cura dell'Amministrazione Comunale sulla base di uno specifico progetto esecutivo tendente all'eliminazione degli eventuali sistemi di illuminazione con corpi illuminanti sospesi su cavi e garantendo l'illuminazione delle strade e delle piazze per mezzo di corpi illuminanti apposti su bracci a muro e/o su lampioni, con l'eventuale aggiunta integrativa di fari alogeni collocati a muro ed opportunamente posizionati.

Art. 22 - Elementi aggettanti sullo spazio pubblico

NORME GENERALI
Nessun aggetto superiore a cm 10 può essere ammesso sotto la quota di m 3,00 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio.
Nel caso di infissi posti a quota inferiore a m 3,00, gli stessi devono avere apertura verso l'interno.
Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con apertura verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.
Per elementi architettonici sporgenti inseriti in facciate di pregio architettonico, di volta in volta il Responsabile dell'Area Tecnica competente può disporre diversamente valutando attentamente i rischi, vantaggi e svantaggi che il caso specifico comporta.

BALCONI
Non sono consentiti balconi e pensiline al di sotto dell'altezza effettiva di m 3,00 dal marciapiede rialzato sempre che tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre cm 90 e non superino la larghezza del marciapiede rialzato.
Nel caso di assenza di marciapiede, i balconi devono essere posti ad un'altezza minima di m 3,50 dal piano stradale e dal percorso pedonale.
Nel caso di fabbricati contigui, i balconi aperti o chiusi dovranno terminare a m 1,50 dal confine di proprietà, fatti salvi diversi accordi che potranno essere sottoscritti tra i diversi proprietari delle unità immobiliari al fine di ottenere una completezza architettonica delle opere o per restituire coerenza a facciate precedentemente manomesse. Tale ultima possibilità, sottoposta a parere di merito del Responsabile dell'Area Tecnica competente, dovrà essere suffragata da apposita dichiarazione sottoscritta dai proprietari degli immobili, con firme autenticate ai sensi di legge.
Con gli adattamenti dei balconi esistenti ovvero con la costruzione di nuovi balconi, non si possono ottenere balconi aventi una profondità superiore a cm 90 ed una lunghezza superiore a cm 300.
La definitiva profondità di cm 90 non potrà superare i cm 70 nel caso i balconi siano prospicienti vie di larghezza inferiore a mt 3,00.
Nei vicoli aventi larghezza inferiore a cm. 200 non sono consentiti balconi in aggetto, mentre i cornicioni non dovranno superare l'aggetto di cm. 65.

Art. 23 - Nuove aperture di porte e finestre

Per le pareti esterne in cui sono previste le nuove aperture si procederà ad uno studio preliminare del rapporto tra i pieni e i vuoti dell'intera facciata interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi.
La possibilità di aerazione ed illuminazione artificiale dei servizi e delle cucine deve limitare al minimo indispensabile le nuove aperture, ricorrendo di norma a sistemi artificiali e meccanici

sostitutivi (tubi-luce, ventilazione meccanica controllata, ecc..).
La presente norma non si applica agli edifici per cui si prescrivono interventi di "Restauro conservativo".
A parziale deroga di quanto sopra detto, ove non siano riconosciuti particolari architettonici definiti e altri elementi di pregio, "vincolanti" nei profili o da vincolarsi a giudizio del Responsabile dell'Area Tecnica competente, è consentita la realizzazione di nuove bucature al fine di migliorarne le condizioni di abitabilità e agibilità purché omogenee per forma e materiali con quelle esistenti.
Le modifiche delle aperture esistenti al piano terra relative a negozi o locali aperti al pubblico dovranno uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensione dell'apertura proporzionata all'entità della superficie della facciata ed alle preesistenti aperture;
- salvaguardia dell'impianto compositivo della facciata esistente;
- rispetto delle condizioni strutturali delle murature esistenti, previa verifica strutturale a norma delle NTC 2018;
- rispetto del Piano del Colore, anche per le aperture esistenti.

Art. 24 - Priorità nello svolgimento dei lavori

La presente norma si applica a tutte le pratiche di Comunicazione di Inizio Lavori (CIL), Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Semplice (CILAS), di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o anche sostitutiva del Permesso di Costruire e di Permesso di Costruire che prevedano interventi sui prospetti delle unità edilizie.
Gli interventi sulla facciata principale dell'immobile (quella prospiciente su una strada principale o su una piazza), consistenti nella modifica delle aperture e/o nell'inserimento/eliminazione di elementi architettonici, comportano obbligatoriamente il rifacimento delle opere di finitura (quali tinteggiatura, sostituzione degli infissi, delle ringhiere, dei canali di gronda, ...) della stessa in conformità con le disposizioni delle presenti Norme e del Piano del Colore allegato.
Nell'ipotesi che i lavori interessino anche l'interno dell'unità edilizia, non appena eseguite le modifiche alla facciata principale, dovrà darsi corso alla finitura esterna della stessa in maniera prioritaria rispetto agli altri lavori.
Il mancato rispetto delle prescrizioni del presente articolo comporta la revoca dell'atto autorizzativo o del titolo abilitativo.
Detta norma è dettata dall'esigenza di non compromettere per lungo tempo il decoro dello spazio pubblico circostante l'unità oggetto di intervento.

Art. 25 - Scarico dei materiali, demolizioni e pulizia dell'area del cantiere

È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici materiali di qualsiasi genere.
Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.
Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.
Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito o accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Sindaco.

Art. 26 - Rimozione delle recinzioni di cantiere su suolo pubblico

Dopo il compimento dei lavori il costruttore dovrà provvedere alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre trenta giorni.

In caso di inadempienza il Sindaco può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

Art. 27 - Interventi sulle parti strutturali

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia dovranno presentare opere di finitura e caratteri di intervento conformati anche alle norme definite nel presente Titolo e nel Piano del Colore.
Gli interventi sulle parti strutturali dell'edificio, fermo restando le normative specifiche, dovranno tendere comunque alla conservazione delle strutture originali piuttosto che alla loro sostituzione, sempreché le strutture e gli infissi esistenti siano conformi o coerenti con il Piano del Colore.

Art. 28 - Paramenti esterni

Sono ammessi:
a) l'eventuale apertura di nuovi vani di porte e finestre (che di norma non sono ammesse) purché nel rispetto degli allineamenti e delle proporzioni delle partiture esistenti e dietro comprovata e documentata necessità e verifica strutturale, in accordo con quanto indicato nelle categorie di intervento;
b) il mantenimento degli elementi della partitura architettonica (basamento, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni), delle opere di finitura (cornici delle porte, delle finestre, dei balconi e delle loro mensole, infissi e ringhiere) e delle parti tipologiche funzionali (scale esterne, scaloni e ballatoi) quando non risultino estranee alla logica formale e tipologica dell'edificio;
c) l'uso dei materiali della tradizione nelle opere di integrazione o sostituzione di elementi fatiscenti (integrazione della pietra, infissi di legno verniciato, ringhiere di ferro);
d) l'esclusione di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche degli edifici del Centro Storico (serrande avvolgibili, ringhiere ed infissi in alluminio anodizzato ed in lamierino).

Art. 29 - Ambienti interni

Gli interventi interni devono tendere ad assicurare:
a) il mantenimento degli schemi architettonici originari a volte o a solai;
b) il mantenimento, anche attraverso il restauro, di pareti e soffitti con decorazioni di pregio;
c) il mantenimento della giacitura, delle dimensioni, nonché delle caratteristiche formali e tipologiche degli scaloni principali;
d) il mantenimento, per quanto possibile, della giacitura e delle dimensioni delle scale di servizio all'abitazione; eventuali modifiche o integrazioni devono comunque rispettare il rapporto originario tra scala e tipologia edilizia, nonché le obbligatorie verifiche strutturali;
e) il mantenimento della funzione e delle caratteristiche architettoniche degli androni di ingresso;
f) il mantenimento, anche attraverso il restauro o il rifacimento degli acciottolati, o selciati, o basolati degli androni di ingresso e delle corti degli edifici.

I nuovi interventi, anche di ripristino delle recenti manomissioni e modifiche, devono riferirsi alla tradizione del luogo ed adottare soluzioni formalmente semplici, anche nel rispetto del Piano del Colore.

Art. 30 - Coperture

È prescritta la conservazione del manto di coppi in cotto esistenti e l'eventuale realizzazione di nuovi manti con coppi (ovvero con tegole a canale, alla romana o alla portoghese) in cotto di colore giallo, rosato o similare, con l'esclusione di qualsiasi altro tipo (marsigliesi ed altri tipi piani).
In caso di ripristini o di rifacimenti, anche parziali, è possibile l'integrazione dei coppi non recuperabili con coppi nuovi o di recupero da altri cantieri dalle caratteristiche simili, da utilizzare preferibilmente nella parte inferiore (controcoppi) del sistema di copertura.
Non sono ammesse nello stesso fabbricato tegole di tipo diverso.

Art. 31 - Basamenti

Costituisce basamento di un edificio la fascia orizzontale di attacco a terra del manufatto, che corre tutto intorno al perimetro dell'edificio.
L'intervento sul basamento è collegato alla risoluzione dei problemi strutturali dell'edificio (previa verifica ex NTC 2018) e a quelli di isolamento dagli agenti atmosferici esterni, pioggia, umidità, che possono compromettere l'abitabilità dei piani terra degli immobili.
Tutti i basamenti originari, in pietra a faccia vista squadrata, vanno riportati alla luce, eliminando eventuali rivestimenti di intonaci o altro che, oltre a manomettere il valore architettonico dell'edificio, impediscono una corretta traspirazione della pietra.
I basamenti di edifici fatti ad intonaco, con eventuali modanature, vanno liberati di eventuali aggiunte successive e vanno reintegrate le parti in modo che si ricomponga il paramento originario.
Si fa espresso divieto di rivestire con qualsiasi materiale diverso dall'intonaco le parti basamentali degli edifici che ne siano prive salvo un documentato accertamento della loro preesistenza.

Art. 32 - Cantonali, lesene e cornicioni

Costituisce cantonale di un edificio l'elemento d'angolo avente funzione strutturale di conclusione delle murature, costruito prevalentemente in pietra squadrata o in mattoni a faccia vista ma che può essere anche semplicemente realizzato in intonaco o stucco, simulando il materiale lapideo.
Costituiscono lesene o paraste gli elementi verticali a fusto piatto, o decorati ad intagli o a semicolonna, formanti una trama strutturale decorativa ed in genere raccordati con capitelli alle fasce o alle cornici principali.
Costituiscono cornicioni le cornici di dimensioni rilevanti poste a conclusione dei prospetti degli edifici.
Paraste e cornici sono anche ottenute con intonaci a rilievo su opera muraria opportunamente predisposta.
Gli interventi devono in ogni caso essere volti al rispetto strutturale e formale delle partiture architettoniche.
La pietra (o il mattone) va lasciata a faccia vista; se già ricoperta da colori, va pulita e integrata nelle parti mancanti.
Gli intonaci di cantonali, lesene e cornicioni devono essere consolidati e, se necessario, ripresi adeguatamente e colorati con tono diverso al resto della facciata a simulare le pietre locali.

Art. 33 - Porte d'ingresso

Le porte d'ingresso alle abitazioni presentano caratteri tipologici variamente articolati: hanno cornici in pietra o in intonaco oppure non sono caratterizzate da alcun tipo di decorazione. La pietra (o il mattone) va lasciata a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso, può essere colorato in tono omogeneo al colore della facciata.
Nel rifacimento delle aperture, qualora se ne presentasse la necessità, occorre inserirsi in

armonia con il preesistente e in ogni caso attraverso elementi semplici.
Gli interventi di restauro devono essere rivolti al rispetto dei materiali e degli elementi di decoro architettonico e le eventuali manomissioni vanno risarcite in caso di intervento.

Ar. 34 - Finestre

Le finestre delle abitazioni presentano caratteri tipologici variamente articolati: hanno cornici in pietra o in intonaco oppure non sono caratterizzate da alcun tipo di decorazione.
La pietra (o il mattone) va lasciata o riportata a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso, può essere colorato in modo omogeneo al colore della facciata.
Nel rifacimento dei davanzali è di norma preferito l'uso della pietra o dei marmi già adoperati in situ. Nel rifacimento di nuove aperture, qualora se ne presentasse la necessità, occorrerà inserirsi in armonia con il preesistente e in ogni caso attraverso elementi semplici.

Art. 35 – Balconi, terrazze e verande

È ammessa l'apertura di balconi e la realizzazione di terrazze e verande quando ciò non ricada su facciate prospicienti strade, larghi o piazze. In questo ultimo caso è ammessa nei limiti di cui al precedente articolo 16.
È altresì ammessa la copertura a terrazzo di corpi di fabbrica aventi altezza inferiore rispetto al corpo principale, laddove le realizzazione del tetto possa arrecare pregiudizio e limitazioni all'aerazione, alla luminosità e alle finestrature del corpo principale.
L'Amministrazione Comunale potrà disporre la rimozione di superfetazioni e tettoie realizzate con materiali tipo eternit, ondulit ecc. o di strutture precarie incompatibili con la destinazione residenziale ovvero con il decoro della zona.

Art. 36 – Infissi

Gli infissi originari di finestre e di portoni devono essere per quanto possibile recuperati nella loro consistenza materiale e formale.
Nel caso di deterioramento degli infissi originari, la sostituzione deve essere fatta con un nuovo infisso di legno verniciato e realizzato secondo la tradizione.
Se prospettanti su strade, slarghi o piazze principali, dovranno essere del tipo tradizionale, in legno, con persiane anch'esse in legno, anche se scorrevoli.
Gli infissi di ingresso alle abitazioni ed alle cantine-magazzino dovranno essere pure in legno o con esso rivestiti, verniciati o al naturale sulla parte in vista dalla strada.
Sulle facciate prospicienti aree private non visibili dalle strade classificate principali (quelle dei prospetti del Piano del Colore), si potranno usare anche infissi in alluminio (purché non anodizzato, di colore naturale o in armonia con i colori stabiliti dal Piano del Colore per le facciate principali ed i relativi infissi) o in ferro verniciato e persiane avvolgibili in legno naturale.
In ogni caso non è consentito l'uso di infissi esterni in plastica.
Per i negozi sono ammesse vetrine e serrande in ferro verniciato o in alluminio opportunamente verniciato in elettrocolore (in armonia con i colori stabiliti dal Piano del Colore per le facciate principali ed i relativi infissi del medesimo edificio) e pertanto con assoluta esclusione dell'anodizzazione a colore naturale o a colore ottone; non sono inoltre consentiti i laminati plastici.

Art. 37 - Facciate

Nel caso di interventi sulle facciate in tutto o in parte costituite da materiali lapidei, le azioni

ammesse devono essere tese al recupero della loro consistenza materiale e formale.
Le murature in materiale incoerente, dopo opportune opere di consolidamento, devono essere rivestite con intonaco, evitando di ricoprire quelle parti (architravi, cornici, ecc.) costituite da conci di pietra squadrata o mattoni a faccia a vista.
Il rinnovo, il ripristino e il rafforzamento degli intonaci devono essere eseguiti utilizzando le tecniche e i materiali della tradizione, compatibili con la struttura muraria sottostante. I materiali da utilizzare dovranno essere prevalentemente calce idraulica, calce aerea e pozzolana.
Non sono permessi intonaci plastici, quarzo-plastici e simili.
Non sono consentiti rivestimenti esterni in lamiera o in altri materiali isolanti non eseguiti in opera muraria. Quelli esistenti, in caso di intervento, vanno eliminati, risolvendo il problema dell'isolamento termico con la protezione dell'intonaco esterno e la coibentazione interna delle pareti esposte.

Art. 38 - Scale

È prescritto, ove possibile, il mantenimento dei gradini in massello di pietra di scalinate esterne sia private che pubbliche, con la possibilità di sostituzione dei gradini consunti con altri di uguale forma e materiale.
È altresì prescritto, sempre per le scale esterne, il mantenimento dei parapetti in muratura.

Art. 39 - Cortili ed aree di pertinenza

È prescritto che gli spazi privati non edificati destinati a cortile e/o pertinenza degli edifici devono essere pavimentati con materiali e tecnologie tradizionali (mattonato, acciottolato, pietra) e mantenuti in uno stato di decoro coerente con la destinazione residenziale dell'edificio circostante.

Art. 40 - Canali e discendenti di gronda

E' prescritto l'uso di canali e discendenti di gronda del tipo in rame, in lamiera zincata (o comunque in metallo) verniciata di color rame ossidato, e con terminali in ghisa.
Non sono ammessi discendenti in materiale plastico o comunque diversi dai tipi prescritti.

Art. 41 - Cancellate, ringhiere e parapetti

Le cancellate, le ringhiere e i parapetti dovranno essere realizzati in metallo, legno o in mattoni; sono esclusi materiali quali la plastica e similari.

Art. 42 - Sopraelevazioni

Le sopraelevazioni in genere costituiscono danno alla originaria struttura muraria ed all'impianto urbanistico generale, riducendo il soleggiamento delle unità edilizie circonvicine. Non sono quindi consentite.
E' consentita solo la ristrutturazione delle coperture, nei limiti della "Ristrutturazione edilizia", così come specificato nell'articolo 10, rispettivamente al comma (d) e al comma (e), previa verifica strutturale a norma delle NTC 2018, finalizzata al recupero abitativo dei sottotetti ovvero al recupero delle superfici residenziali dei piani terra che hanno subito una trasformazione ad uso commerciale o terziario, sempreché si consegua contestualmente il miglioramento del comportamento sismico dell'edificio interessato ed il miglioramento di almeno due classi superiori del comportamento termico dello stesso edificio.

Art. 43 - Manomissioni

Le ricostruzioni devono tendere alla ricomposizione dei volumi originari. Quando vi sono elementi di riferimento del precedente stato di fatto è preferibile tendere ad una ricostruzione della primitiva configurazione.

Art. 44 - Fili telefonici, elettrici e condotte di acque bianche

Tutti gli interventi sugli edifici devono prevedere una revisione dei fili esterni di conduzione degli impianti telefonici ed elettrici, nonché delle condotte di acque bianche, attraverso un intervento complessivo di sistemazione in appositi condotti sotterranei, orditi in relazione al tracciato viario ed agli elementi di facciata
In ogni caso, tutti i fili (conduttori) esterni devono passare in verticale lungo le linee di perimetro o di quelle che costituiscono l'orditura della facciata, ed in orizzontale lungo le linee di marcapiano delle unità edilizie.
Le condotte di acque bianche devono essere alloggiate nella muratura o passare sotto la quota stradale all'interno dell'unità edilizia servita.

Art. 45 - Caditoie, grondaie, canne fumarie e serbatoi dell'acqua

Caditoie e grondaie, laddove non è possibile includerle nell'opera muraria, possono essere costruite in aderenza alla muratura.
Esse devono seguire l'ordito architettonico delle facciate ed essere allocate lungo le linee di raccordo tra unità edilizia ed unità edilizia. Devono essere realizzate in materiale di colore scuro preferibilmente tradizionale, comunque in conformità o coerenza con il Piano del Colore.
Sono vietate le materie plastiche.
Canne fumarie e fognarie devono essere realizzate, quando è possibile e le condizioni dello sviluppo della proprietà nei vari piani lo consentono, all'interno dell'unità edilizia e comunque negli spazi di pertinenza interni alle unità edilizie (chiostrine, cortili, ecc.).

Particolare cura va posta negli interventi relativi alle opere a carattere monumentale e di rilevante qualità architettonica.
I serbatoi dell'acqua vanno collocati in modo da non essere visibili sul fronte strada e comunque all'interno dei volumi degli edifici, nei sottotetti o sui terrazzi in modo che non superino la quota del relativo parapetto in muratura.

Art. 46 - Servizi igienici

I servizi igienici relativi alle singole unità immobiliari vanno ricavati all'interno delle stesse unità immobiliari o anche delle unità edilizie.
È fatto divieto di allocare i servizi igienici sui balconi o con nuovi aggetti sulle strade o anche sulle chiostrine e cortili interni alle unità edilizie.
I servizi igienici esterni o in aggetto, già ricavati in difformità alle presenti norme devono essere rimossi, ripristinando contestualmente le primitive condizioni e ricavando i servizi all'interno delle unità immobiliari o delle unità edilizie.

Art. 47 - Tinteggiature degli intonaci

I colori degli intonaci delle facciate devono essere quanto più possibile simili all'originaria coloritura. In linea generale, la scelta della tinta, da adottare, tra quelle della tradizione cromatica dell'area geografica, sarà guidata dal riconoscimento della categoria tipologica

cui è riferibile l'edificio e i suoi elementi componenti e dall'osservazione e giudizi sulle caratteristiche della composizione cromatica dell'intorno costruito.
Sono escluse le tinteggiature con idropitture lavabili, non traspiranti, quali al quarzo plastico o in granigliati plastici.
Le tinteggiature dovranno essere eseguite con vernici a base di silicati e con opportuno fissaggio a tinteggiatura ultimata, o similari.
La scelta cromatica dovrà avvenire secondo le seguenti indicazioni:
- sono tassativamente esclusi, se violenti e decisi, i colori come l'arancio, il rosso, il blu, eccetera;
- sono consentiti i colori tenui derivanti dalle miscele di toni base delle terre bruciate (ocra, terra gialla di Siena, terra bruciata di Siena, rosso mattone, rosa mattone, ...) oppure il bianco gesso.

Per ogni più approfondito trattamento della tematica si veda il Piano del Colore e le relative Norme di Attuazione che costituiscono parte integrante ed essenziale delle presenti Norme.

TITOLO IV – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Art. 48 - Definizioni di riferimento per la compilazione dei progetti

- Per "parti o strutture esterne" si intendono quelle a contatto con l'atmosfera esterna, quindi non solo le facciate ed i portici, ma anche gli androni (anche se chiusi da vetrate o simili), i cortili, le logge, le scale esterne, le coperture;
- per "coperture" si intende il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda principale, comprese le sovrastrutture quali altane, torrini, torrette e camini;
- per "strutture interne" si intendono le strutture portanti su fondazione continua o puntiforme;
- per "tipologia edilizia" si intende l'organizzazione e distribuzione degli spazi interni ai vari piani di vita che si presenta su schemi tipici ripetuti;
- per "superfetazioni" si intendono tutti i manufatti che, costruiti in data posteriore all'organismo originale, non rivestono alcun interesse per la lettura filologica del momento o per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio. Si intende ancora come "superfetazione" qualsiasi manufatto, che, a carattere precario per la consistenza delle strutture, è comunque non assimilabile nelle strutture e/o nelle funzioni ad un edificio di civile abitazione, occupi totalmente o parzialmente aree originariamente libere.

Art. 49 - Elaborati da presentare

a) Stralcio del P.d.R. rapp. 1:500
b) Planimetria generale rapp. 1:500 con altezze e distacchi degli edifici confinanti
c) Relazione tecnica contenente:
   - descrizioni per cenni della storia edilizia del fabbricato;
   - descrizione delle condizioni allo stato di fatto;
   - descrizione delle operazioni che si intendono eseguire, con specifica del loro contenuto tecnico ed elencazione dei materiali principali e del loro impiego;
   - calcolo dei volumi esistenti e nuovi ed indicazioni delle destinazioni d'uso;
   - numero degli abitanti attuali e di quelli previsti.
d) Rilievo dello stato di fatto:
   - piante dei vari piani di vita, compreso seminterrati o sottotetti, con indicazione delle destinazioni d'uso attuali. Rapp. 1:100 (1:50 per gli edifici di maggior pregio);
   - sezioni longitudinali o trasversali rappresentanti anche le quote stradali o di terreno adiacenti; nel caso di sopraelevazioni e ricostruzioni, ove ammesse, dovranno essere riportate le sezioni schematiche degli edifici adiacenti. Rapp. 1:100 (1:50 per gli edifici di maggior pregio);
   - pianta della copertura, come descritta nelle presenti Norme. Rapp. 1:100;
   - tutti i prospetti esterni e le fronti interne e retrostanti; nel caso di sopraelevazione e ricostruzione, ove ammesse, dovranno essere riportate le sagome di ingombro

altimetriche degli edifici adiacenti, con l'indicazione dei particolari architettonici rilevanti (cornicioni, aperture significative, ecc.).
Dovranno essere indicati con scritte i materiali di finitura esistenti (intonaco, paramenti in mattoni, pietra). Rapp. 1:100;

- particolari architettonici o costruttivi di rilievo, ove esistenti (obbligatorio per gli edifici di maggior pregio) Rapp. 1:20;
- rilievo del verde con indicazione delle alberature esistenti e di ogni elemento qualificante gli spazi esterni, dei muri, fontane, dislivelli, pavimentazioni, ecc. Rapp. 1:200;
- particolari architettonici per gli edifici di maggior pregio sono anche le rifiniture interne ed esterne (ringhiere, gradini, soglie, stipiti, ecc.);
- per gli edifici di maggior pregio, dovranno essere evidenziati nei grafici, attraverso una lettura filologica i vari processi di trasformazione subiti dagli edifici, registrando gli elementi architettonici (anche tracce) delle varie epoche;
- per tutti gli edifici dovranno essere evidenziate graficamente le superfetazioni come definite dalle presenti N.T.A;
- documentazione fotografica dello stato di fatto, estesa alle adiacenze d'insieme e dei particolari significativi;
- tutti gli elaborati dovranno essere forniti di dati metrici esaurienti;

Il rilievo deve rappresentare l'unità edilizia oggetto della trasformazione nella sua interezza e nelle relazioni di contiguità, aderenza o vicinanza con altri edifici, nelle parti che la compongono; per qualsiasi trasformazione, anche parziale, la rappresentazione dello stato di fatto dovrà essere estesa all'intera unità edilizia comprendente anche le parti dell'organismo non interessato ma necessarie per la comprensione dell'assetto distributivo, funzionale, tipologico. A tal fine potrà essere presa in esame una documentazione ridotta solo per casi inerenti limitate modifiche distributive interne che non comportino cambiamenti strutturali: in questo caso sarà sufficiente documentare lo stato di fatto con:

1) pianta completa del Piano interessato con indicazione del sistema di accessibilità orizzontale e verticale dall'esterno. Rapp. 1:100;
2) sezione schematica dell'intero edificio con indicazione dell'intervento e del sistema di accessibilità. Rapp. 1:100;
3) prospetti completi dei fronti interessati dalla trasformazione. Rapp. 1:100;
4) documentazione fotografica.

e) Progetto

- piante dei vari piani di vita compreso seminterrati e sottotetti, con le indicazioni delle nuove destinazioni d'uso; dovranno essere segnati in pianta gli ingombri dell'arredo fisso. Rapp. 1:100 (1:50 per gli edifici di maggior pregio);
- sezioni longitudinali e trasversali rappresentanti anche le quote stradali e di terreno adiacenti. Dovranno essere riprodotti gli elementi di contorno rappresentati nello stato di fatto. Rapp. 1:100 (1:50 per gli edifici di maggior pregio);
- pianta della copertura. Rapp. 1:100;
- tutti i prospetti esterni e i fronti interni e retrostanti come risulteranno dopo l'intervento. Rapp. 1:100 (1:50 per gli edifici di maggior pregio);
- planimetria della sistemazione esterna verde, alberature, pavimentazioni, dislivelli, ecc. (Rapp. 1:200);
- particolari architettonici e costruttivi introdotti, anche schematicamente, se l'intervento è limitato; dovranno essere comunque rappresentate le sezioni ed i prospetti dei particolari significativi (gradini, stipiti, cornicioni, ecc.) Rapp. 1:20;
- nel caso di interventi che comportino la tinteggiatura o il rivestimento di facciate dovrà essere allegato al progetto un campione cromatico del rivestimento che si intende adottare. Scelte particolari, coerenti con la soluzione architettonica prescelta dovranno essere discusse tra progettista Responsabile dell'Area Tecnica competente;
- tutti gli elaborati dovranno essere provvisti di dati metrici esaurienti.

Per i casi inerenti limitate modifiche distributive interne che non comportino cambiamenti strutturali, potrà essere presa in esame una documentazione più ridotta che rappresenti il

progetto con lo stesso tipo di elaborati indicati per la rappresentazione dello stato di fatto sugli stessi casi, descritti al punto d).

TITOLO V – DISPOSIZIONI VARIE, TRANSITORIE E FINALI

Art. 50 – Norme transitorie e finali

Per gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia completa e per particolari complessi di edifici ed aree indicati nella tav. PdR3, fino alla data di presentazione del progetto da parte degli interessati, nelle modalità previste dalle presenti Norme o di intervento da parte del Comune, sono consentite solo operazioni di manutenzione straordinaria o di restauro conservativo con ammissione di interventi interni di migliore ripartizione degli ambienti e di dotazione di servizi igienici. Sono sempre consentiti interventi di manutenzione urgente ed indifferibile, previa comunicazione telegrafica al Sindaco.

Art. 51 – Norme di rinvio

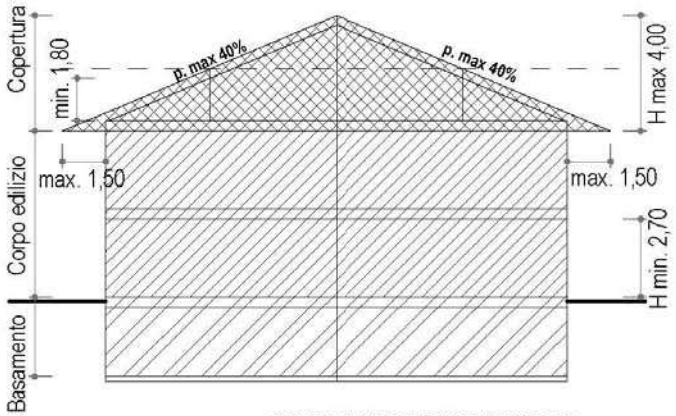
Per quanto non espressamente riportato nelle presenti Norme e in quelle del Piano del Colore, si rinvia alla Normativa Tecnica d'Attuazione del P.R.G., al Regolamento Edilizio Comunale ed alle Leggi e Regolamenti Regionali e Nazionali, segnatamente alla legislazione sulle norme antisismiche.

IL TECNICO INCARICATO
Arch. Antonino Di Federico

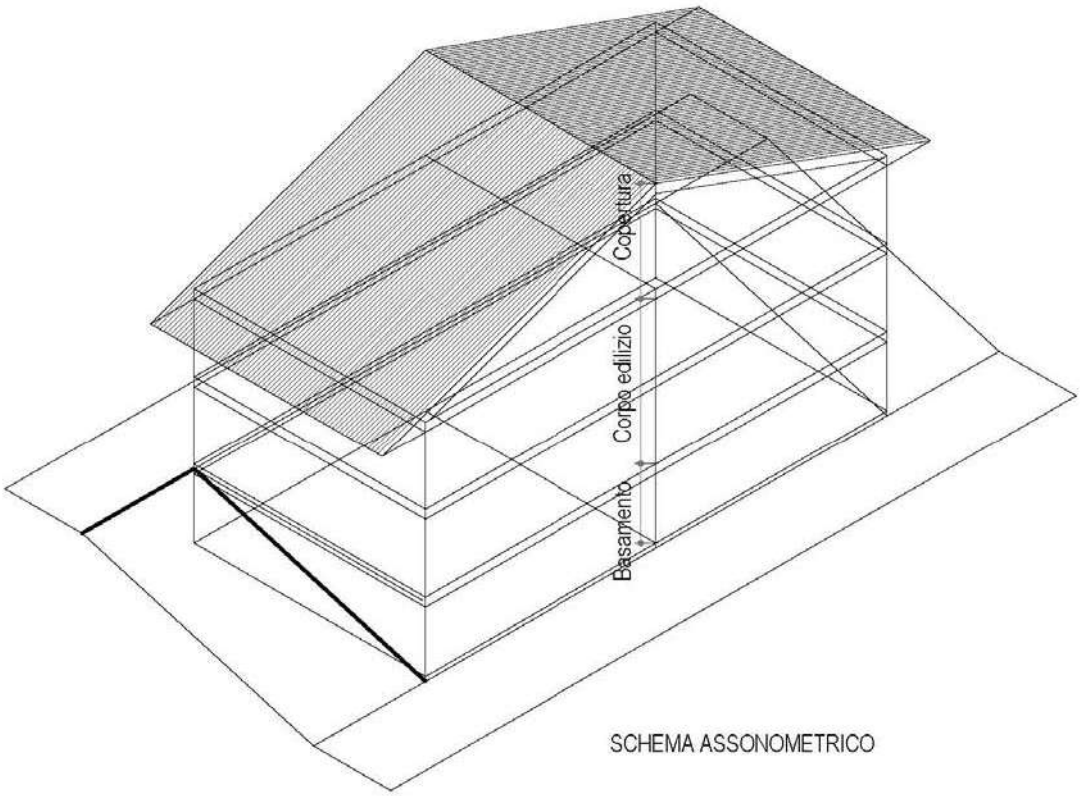
Piano Particolareggiato [di Recupero] del Centro Storico
(Piano di Recupero del Centro Storico)
(Artt. 19, 20, 21, 27, 28 e 29 L.R. 18/1983 – Art. 27 e 28 L. 457/1978)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APPENDICE 1:
SCHEMI ILLUSTRATIVI ED INTERPRETATIVI DEI PARAMETRI EDILIZI

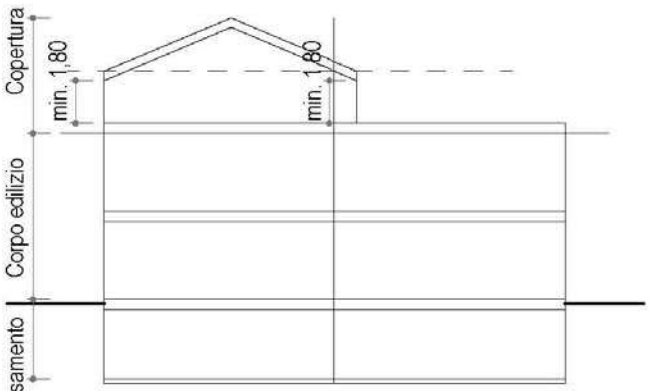


SCHEMA PROSPETTO/SEZIONE

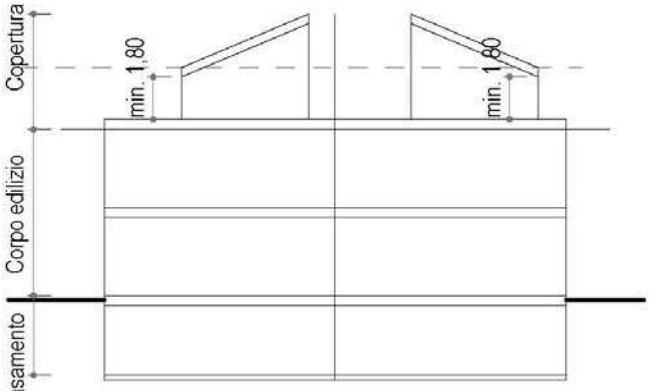


SCHEMA ASSONOMETRICO

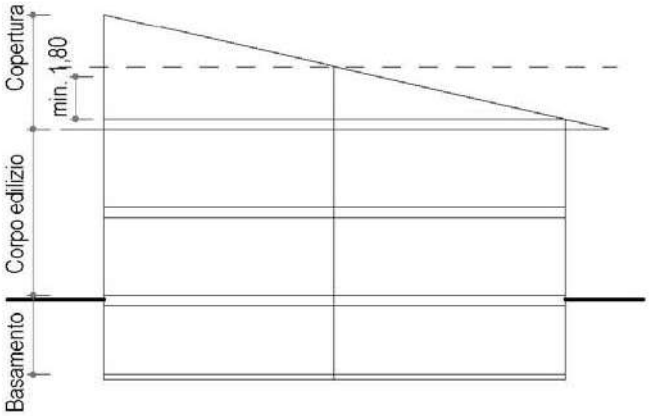
POSSIBILI CONFIGURAZIONI (GLI ESEMPI NON SONO ESAUSTIVI)



SCHEMA PROSPETTO/SEZIONE

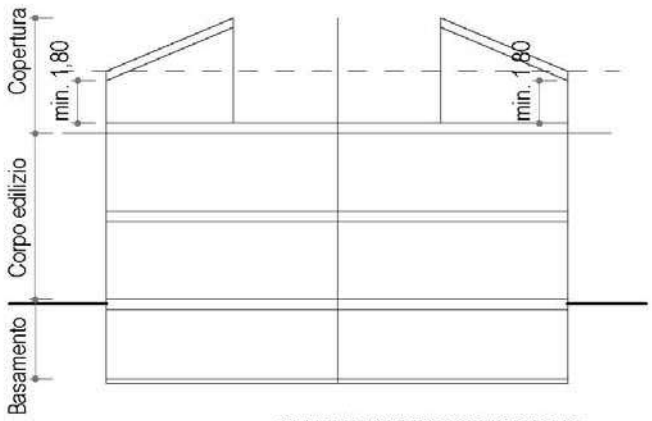


SCHEMA PROSPETTO/SEZIONE

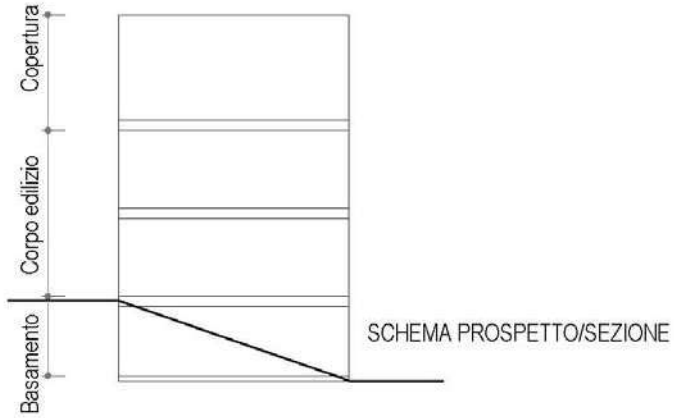


SCHEMA PROSPETTO/SEZIONE

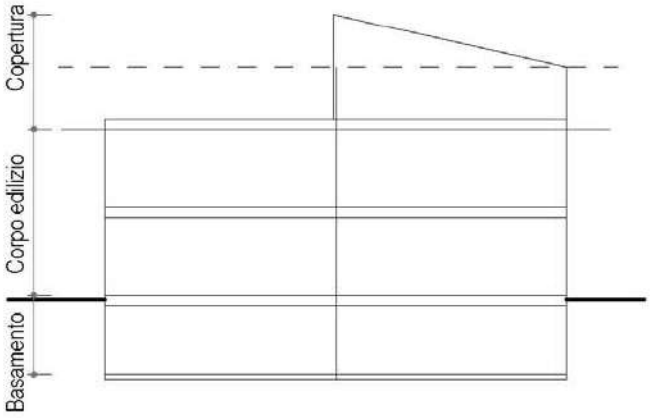
POSSIBILI CONFIGURAZIONI (GLI ESEMPI NON SONO ESAUSTIVI)



SCHEMA PROSPETTO/SEZIONE



SCHEMA PROSPETTO/SEZIONE



SCHEMA PROSPETTO/SEZIONE