

# COMUNE DI RACALMUTO (PROVINCIA DI AGRIGENTO)

## PIANO PARTICOLAREGGIATO ATTUATIVO DI RECUPERO DELLA ZONA "FONTANA"

ASSESSORATO REGIONALE BB. CC. AA. E PI.  
SOPRINTENDENZA PER I BENI CULTURALI  
E AMBIENTALI — AGRIGENTO  
Sezione per i Beni Paesistici,  
Naturali, Naturalistici e Urbanistici

REGIONE SICILIANA  
UFFICIO DEL GENIO CIVILE  
AGRIGENTO

Elaborato con riferimento alla nota n. 6121  
del 12 OTT. 2007

N. 1544 di posta. Visto in linea  
tecnica ai sensi dell'art. 13 delle legge  
2-2-1974 n. 61, con riferimento al P.P.T. n. 05  
di pari numero del 05 NOV. 2003

IL DIRETTORE DELLA SEZIONE  
IL DIRETTORE DEL SERVIZIO  
BENI PAESISTICI  
(Dott. Arch. VINCENZO CARUSO)

Agrigento, il \_\_\_\_\_  
Il Funzionario \_\_\_\_\_ Il Capo Sezione \_\_\_\_\_  
L'INGEGNERE CAPO \_\_\_\_\_

**CAPO SEZIONE 16**  
**DIRIGENTE TECNICO**  
*(Ing. Alfonso Casarino)*

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E DI REGOLAMENTO EDILIZIO

ELABORATO E ELABORATO COSTITUISCE ALLEGATO ALLA DELIBERA DI  
CONSIGLIO COMUNALE N° 11 DEL 31-10-2007

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

IL CONSIGLIERE ANZIANO

IL SEGRETARIO COMUNALE

RACALMUTO LI



Il Sindaco

Avv. LUIGI RESTIVO

Progettista incaricato

Arch. Urb. OLINDO TERRANA

Arch. TERRANA OLINDO

Via G. Cesare, 10 - 92010 Agrigento

Tel. / Fax 0923 411111 - 411112

C.F. 01800940911 - P.I. 0003520911

Collaboratori:

arch. Alaimo, arch. Enrichetta Rita Fiorella,

arch. Laurita, arch. Daniele Motta, arch. Claudia

arch. Medea Terrana, geom. Paolo Terrana.

Service E.P.I.S. - Euro Progetti Integrati di Sviluppo S.A.S.

Data elaborazione

**30/11/2006**

Data di adozione

Data di approvazione

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo I

#### Elementi e finalità del Piano, destinazioni urbanistiche.

#### Art. 1

##### *Elementi del Piano*

Sono elementi costitutivi del Piano Particolareggiato di Recupero della Zona Fontana di Racalmuto:

- A. Relazione descrittiva dello stato di fatto e delle previsioni progettuali;
  - B. Norme Tecniche di attuazione e di Regolamento Edilizio;
- Tav. 1 – Inquadramento territoriale;
  - Tav. 2 – Centro Storico;
  - Tav. 3 – Planimetria catastale della zona Fontana;
  - Tav. 4 – Rilievo aereofotogrammetrico della zona Fontana;
  - Tav. 5 – Isolati ed unità edilizie;
  - Tav. 6 – Edifici di valore ambientale, architettonico e complessi monumentali;
  - Tav. 7 – Consistenza delle elevazioni fuori terra delle unità edilizie;
  - Tav. 8 – Condizioni di occupazione delle unità edilizie;
  - Tav. 9 – Condizioni d'uso dei piani terra delle unità edilizie;
  - Tav. 10 – Stato della conservazione e tipologie dei materiali edilizi delle unità edilizie;
  - Tav. 11 – Condizioni igieniche delle unità edilizie;
  - Tav. 12 – Servizi ed attività;
  - Tav. 13.1 – Planimetrie e profili delle strutture edilizie esistenti e profili regolatori di adeguamento volumetrico: Isolati 1 e 2;
  - Tav. 13.2 – Planimetrie e profili delle strutture edilizie esistenti e profili regolatori di adeguamento volumetrico: Isolati 3 e 4;
  - Tav. 13.3 – Planimetrie e profili delle strutture edilizie esistenti e profili regolatori di adeguamento volumetrico: Isolati 5 e 6;
  - Tav. 13.4 – Planimetrie e profili delle strutture edilizie esistenti e profili regolatori di adeguamento volumetrico: Isolati 7 e 8;
  - Tav. 13.5 – Planimetrie e profili delle strutture edilizie esistenti e profili

- regolatori di adeguamento volumetrico: Isolati 9 e 10;
- Tav. 13.6 – Planimetrie e profili delle strutture edilizie esistenti e profili regolatori di adeguamento volumetrico: Isolati 11 e 12;
- Tav. 13.7 – Planimetrie e profili delle strutture edilizie esistenti e profili regolatori di adeguamento volumetrico: Isolati 13 e 14;
- Tav. 13.8 – Planimetrie e profili delle strutture edilizie esistenti e profili regolatori di adeguamento volumetrico: Isolati 15 e 16;
- Tav. 13.9 – Planimetrie e profili delle strutture edilizie esistenti e profili regolatori di adeguamento volumetrico: Isolati 17, 18, 19 e 20;
- Tav. 13.10 – Planimetrie e profili delle strutture edilizie esistenti e profili regolatori di adeguamento volumetrico: Isolati 21 e 22;
- Tav. 13.11 – Planimetrie e profili delle strutture edilizie esistenti e profili regolatori di adeguamento volumetrico: Isolati 23 e 24;
- Tav. 14 – Destinazioni d'uso e Categorie d'intervento delle unità edilizie.

Nel caso che tra tavole a scala diversa si rilevi una mancata corrispondenza fa riferimento la tavola a scala più particolareggiata.

Per ciò che non è riportato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione e di Regolamento Edilizio si fa esplicito riferimento al Regolamento Edilizio Comunale ed alle disposizioni di legge vigenti in materia.

## Art. 2

### *Applicazioni del Piano Particolareggiato di Recupero della Zona Fontana e San Francesco del Comune di Racalmuto*

Il Piano Particolareggiato di Recupero della Zona Fontana del Centro Storico del Comune di Racalmuto, successivamente denominato il "P.P.A.R." o il "Piano", assoggetta le aree del Centro Storico del comune di Racalmuto, delimitate nella tavola 5 con la definizione *Perimetro Ambito d'intervento del P.P.A.R.A.*

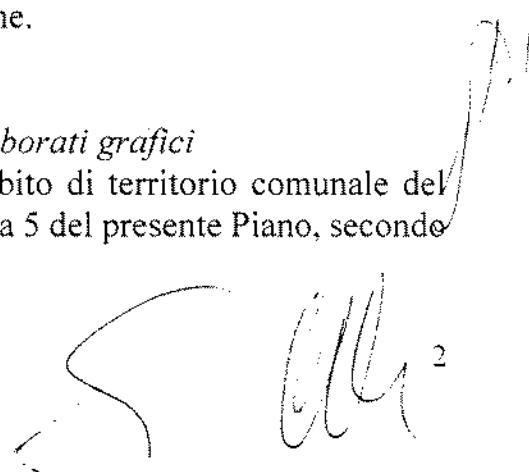
Il piano opera in conformità della L. n. 457 del 5 agosto 1978 e successive modifiche e integrazioni, della Legge Regionale del 06/05/1981 n. 86 e della circolare A.R.T.A. dell' 11 luglio 2000, n. 2-DRU, nonché nel rispetto della vigente legislazione urbanistica sia statale che regionale.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio del centro storico deve attenersi alle presenti norme.

## Art. 3

### *Finalità delle norme e degli elaborati grafici*

La disciplina del "P.P.A.R." si applica all'ambito di territorio comunale del centro storico di Racalmuto, delimitata nella tavola 5 del presente Piano, secondo

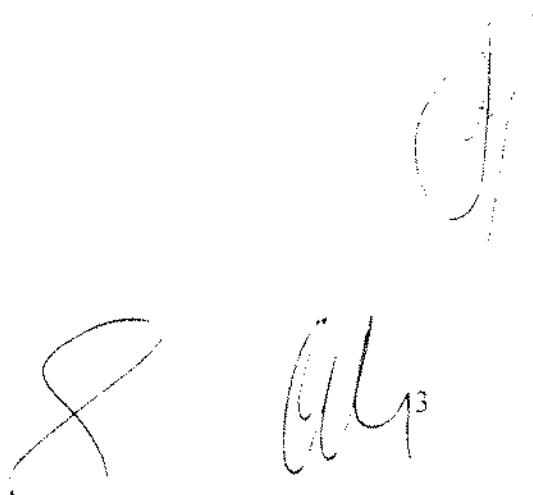


le disposizioni delle seguenti norme e le indicazioni dei grafici elencati nell'articolo 1.

Le norme e gli elaborati grafici disciplinano l'attività di ristrutturazione urbanistica, il restauro ed il risanamento conservativo nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria e gli interventi di ristrutturazione edilizia dei fabbricati dell'ambito di territorio comunale del centro storico di Racalmuto, delimitato nella tavola 5 del presente Piano. In ogni costruzione, l'intervento sul preesistente anche se frutto della iniziativa privata, costituisce una modifica dell'ambiente, che supera per durata e rapporto con la collettività, l'ambito delle decisioni personali del proprietario e del progettista ed ha interesse collettivo.

Il potere di indirizzo e di controllo del Comune sugli interventi dell'ambito di territorio comunale del centro storico di Racalmuto, delimitato nella tavola n. 5 del presente Piano, si esercita mediante il P.P.A.R., i suoi piani e progetti di attuazione ed attraverso l'esame delle richieste di concessione o autorizzazione nei casi previsti dall'art. 48 della L. 457/78, e sue successive modifiche e integrazioni, in armonia con i principi della partecipazione e del decentramento amministrativo al fine di garantire la validità, funzionale e sociale, dei servizi e delle costruzioni.

Pertanto il P.P.A.R. ha la finalità del risanamento, del recupero edilizio, della salvaguardia dei valori storici urbanistici, architettonici, ambientali e paesaggistici, nell'ambito della rivitalizzazione e valorizzazione economica e sociale dell'ambito di territorio comunale del centro storico di Racalmuto, delimitato nella tavola 5 del presente Piano.

The bottom right corner of the page contains several handwritten marks. At the top right, there is a large, faint signature. Below it, there are two distinct signatures: one on the left that appears to be a stylized 'S' or 'R', and one on the right that appears to be 'ALP'.

## Capo II

### Definizioni ed indici urbanistici ed edilizi

#### Art. 4

##### *Contesto*

Si definisce *Contesto* un allineamento viario urbano con caratteri di centralità comprensivo delle unità edilizie e dei sistemi architettonici che vi si affacciano e che, anche se sviluppatosi nel tempo, presenta caratteri di forme generali esterne (morfologia), di tipi edilizi (tipologia), di allineamenti degli edifici, di conformazione degli ingressi alle unità edilizie, ed alle vie secondarie afferenti, omogenei.

#### Art. 5

##### *Tessuto*

Si definisce *Tessuto* un'area urbana prevalentemente residenziale contenuta tra contesti e da essi dipendente per viabilità principale con caratteri di impianto viario e di tipologia edilizia omogenei.

#### Art. 6

##### *Sistema di ambiti e ambito di intervento*

Si definisce *Ambito di intervento* la porzione di contesto e di tessuto urbano dove è necessario un intervento omogeneo ed unitario per ragioni urbanistiche ed architettoniche, o socio economiche.

#### Art. 7

##### *Isolato*

Si definisce *Isolato* una porzione di centro storico perimetrata da strade a carattere urbano o da spazi pubblici.

#### Art. 8

##### *Unità edilizia*

Si intende per *Unità Edilizia* il complesso immobiliare realizzato a seguito di un unico atto costitutivo e/o per rifusione, accorpamento e ampliamento di unità edilizie monocellulari, o per frazionamento di tipi edilizi anche se con modifiche o superfetazioni, che presentano comunque caratteri strutturali, morfologici, stilistici e tipologici unitari.

L'unità edilizia, che si individua attraverso un'attenta analisi tipologica del patrimonio edilizio è individuabile, ed in quanto tale definibile, attraverso i seguenti principali parametri di individuazione:

- a. *Unità di prospetto* (caratteri stilistici omogenei, allineamento delle bucatore, delle modanature marcapiano, dei cornicioni di coronamento, dell'altezza comprensiva dei tetti).
- b. *Unità di volume* (allineamento dei tetti, omogeneità complessiva dell'altezza e della profondità del corpo di fabbrica).
- c. *Unità di servizio* (almeno una rampa scale che serva una o più unità unità residenziali dell'unità edilizia quando essa contiene più unità immobiliari o si sviluppa su più livelli).

#### Art. 9

##### *Sistema architettonico*

S'intende per *Sistema architettonico* un organismo architettonico complesso che risulta avere caratteri stilistici, morfologici e tipologici omogenei, e che può essere suddiviso in parti ed elementi.

Sono individuabili due generi di sistemi architettonici complessi:

- a. l'edificio a carattere monumentale;
- b. l'edilizia residenziale minore aggregata in modo omogeneo e con caratteri ripetitivi ed elencali.

#### Art. 10

##### *Parte*

Si definisce *Parte* ogni porzione di edificio che presenta ragioni funzionali unitarie (gli ingressi, i vani scala, le cellule abitative, ecc.).

#### Art. 11

##### *Elemento*

Si intende per *Elemento* ogni corpo decorativo o strutturale atto a definire le qualità architettoniche, statiche ed abitative di un edificio (i cantonali, le cornici delle finestre, gli stipiti e gli architravi delle porte, le lesene, le cornici di coronamento, i timpani, ecc.).

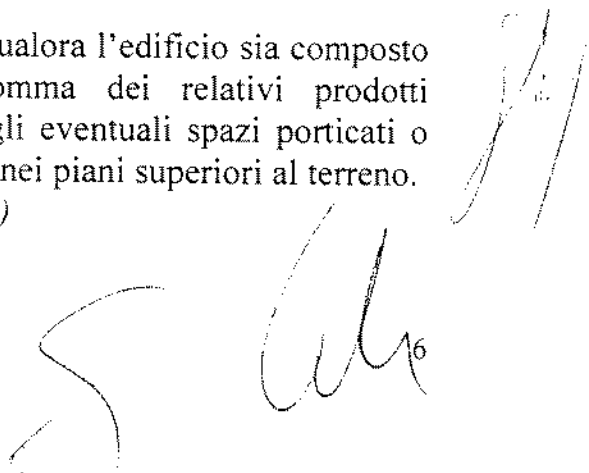
## Art. 12

### *Finalità e Definizione degli indici*

Solo ai fini della individuazione corretta delle caratteristiche quantitative e di alcuni aspetti della qualità delle opere realizzabili, anche nel rispetto della legislazione in materia urbanistica, il P.P.A.R. adotta alcuni indici.

Gli indici sono così definiti:

- *St. (superficie territoriale)*  
misura in mq l'intera area che forma oggetto di uno strumento preventivo di attuazione del P.P.A.R. al netto delle strade perimetrali e delle relative zone di rispetto, nonché di eventuali superfici soggette a vincolo specifico, e comprende sia i terreni di pertinenza degli edifici sia quelli destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria incluse nel perimetro dell'area stessa.
- *Sf. (superficie fondiaria)*  
misura in mq l'area di pertinenza degli edifici al netto delle aree da riservare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque di uso pubblico.
- *Sc. (superficie coperta)*  
misura in mq l'area racchiusa entro la proiezione sul terreno del volume di un edificio, compresi gli spazi porticati, le logge ed i cavedi, esclusi i terrazzi a sbalzo e i cornicioni, oltre le corti e altri analoghi spazi scoperti.
- *Rc. (rapporto di copertura)*  
misura la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta (sc/sf).
- *H. (altezza del fabbricato)*  
misura in ml – anche al fine di rispettare l'altezza massima ammissibile – la differenza tra la quota del marciapiede e, nel caso questo non esista, del terreno finito alla base del fabbricato e la linea d'incontro delle fronti dell'edificio, sia perimetrali sia arretrate, col piano di posa del tetto, oppure con l'intradosso del solaio di copertura nel caso che questo sia orizzontale.
- *V. (volume del fabbricato)*  
misura in mc il prodotto  $Sc. \times H.$ . Qualora l'edificio sia composto da vari corpi di fabbrica, la somma dei relativi prodotti analogamente calcolati detraendone gli eventuali spazi porticati o sottostanti a parti che siano in aggetto nei piani superiori al terreno.
- *It. (indice di fabbricabilità territoriale)*



- indica il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie territoriale (mc/mq)
- *If. (indice di fabbricabilità fondiaria)*  
indica il massimo volume costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (mc/mq).
  - *Su. (superficie utile)*  
misura la somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio dentro e fuori terra, al netto di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale, cavedi, ecc.). Da tale somma sono esclusi porticati, balconi e logge aperte. Sono anche esclusi la centrale termica, la cabina elettrica, gli immondezzai, le autorimesse e le cantine con relative scale d'accesso a condizione che tali servizi tecnici e locali accessori non emergano rispetto al piano di sistemazione del terreno circostante di più di cm. 70 misurati dall'intradosso del solaio, che non siano distaccati dalla costruzione principale e comunque per una superficie complessiva non eccedente il 20% della superficie utile destinata agli usi principali. La superficie eccedente tale aliquota viene computata come superficie utile.
  - *Uf. (indice di utilizzazione fondiaria)*  
indica il rapporto tra la superficie utile dei fabbricati e la relativa superficie fondiaria.

### Art. 13

#### *Utilizzazione degli indici*

L'utilizzazione totale degli indici corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulla zona interessata, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. L'area d'intervento minimo definita dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà confinanti.

In questo caso la concessione sarà subordinata alla stipulazione, tra i proprietari interessati, di una specifica convenzione da trascrivere nei registri immobiliari.



## Capo III Destinazioni urbanistiche

### Art. 14

#### *Destinazioni d'uso*

Nella Tavola 14 sono indicate, per ciascuna delle aree comprese entro il perimetro del P.P.A.R., le destinazioni d'uso ammesse.

In particolare le aree vengono classificate in aree di uso pubblico ed aree di uso privato.

Le aree di uso pubblico comprendono le aree e gli immobili relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le aree di uso privato (Unità Edilizie Residenziali) comprendono tutte e solo le aree di pertinenza degli alloggi, coperte e scoperte, sia di pertinenza di singoli alloggi che condominiali.

All'interno di ciascuna delle suddette aree vanno osservate, in aggiunta alle prescrizioni contenute negli elaborati grafici, tutte le prescrizioni contenute negli articoli seguenti.

### Art. 15

#### *Unità edilizie residenziali*

Le unità edilizie residenziali comprendono sia le aree su cui insistono gli edifici che le relative aree di pertinenza quali le aree scoperte private e condominiali e le aree destinate a posti macchina.

Le unità edilizie residenziali sono accorpate in isolati contraddistinti nelle Tavole del P.P.A.R. dai numeri progressivi da 1 a 24.

Nelle unità edilizie residenziali sono consentiti, oltre alle abitazioni, uffici, alberghi, pensioni, case di riposo, pubblici esercizi e, limitatamente ai piani terreni e cantinati, negozi, garages, depositi e botteghe artigiane.

Le destinazioni non abitative dovranno di norma riguardare solo quegli edifici, parti di edifici o ambienti la cui organizzazione tipologica ed i cui caratteri architettonici, dimensionali ed igienico-sanitari non siano compatibili con l'uso abitativo.

Le attività commerciali e produttive ammesse in combinazione con la residenza devono essere non nocive, non inquinanti, non rumorose.

Le destinazioni d'uso per ciascun edificio dovranno essere assentite anche in funzione richiesta e, per quanto attiene le attività commerciali, con riferimento alle eventuali specifiche previsioni dei piani di settore.

Nell'ambito delle destinazioni d'uso sopraelencate sono consentiti, previo parere dell'UTC e del Responsabile della Igiene pubblica, cambi di destinazione da sottoporre ad autorizzazione secondo le modalità stabilite dall'art. 10 della L.R. 37/1985 e successive modifiche ed integrazioni sempre che le nuove destinazioni risultino compatibili con le norme sopradescritte.

Art. 16

*Aree a destinazione pubblica*

Le aree a destinazione pubblica comprendono, oltre gli spazi destinati alla viabilità pedonale e carrabile, gli spazi di mediazione tra gli spazi pubblici e privati, quali vicoli e cortili, gli spazi destinati alla realizzazione di piazze, aree a verde nonché quelli destinati alla realizzazione, anche da parte di privati, di attrezzature pubbliche e di interesse collettivo.

## Titolo II ATTUAZIONE DEL P.P.A.R.

### Capo I Categorie di intervento per l'edilizia abitativa e monumentale

#### Art. 17

##### *Definizione degli interventi*

Le categorie di intervento per l'edilizia abitativa e monumentale sono indicate, per ciascuna unità edilizia nella Tav. 14 e sono distinte per modalità di conservazione e trasformazione.

La modalità di conservazione è articolata nelle seguenti categorie:

- Manutenzione ordinaria;
- Opere interne;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro
- Risanamento conservativo.

La modalità della trasformazione è articolata nelle seguenti categorie:

- Ristrutturazione edilizia;
- Ristrutturazione edilizia con adeguamento ai volumi preesistenti;
- Demolizione e ricostruzione entro la volumetria preesistente o con adeguamento volumetrico;
- Edifici recentemente ricostruiti su preesistenti unità edilizie.

#### Art. 18

##### *Manutenzione ordinaria*

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, nonché quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Sono comprese nella manutenzione ordinaria le seguenti opere, sempre che siano eseguite con materiali, caratteri e colorazioni simili a quelli preesistenti:

1. Il rifacimento degli intonaci esterni;
2. La riparazione e/o sostituzione di infissi esterni, grondaie, pluviali, canne fumarie, ringhiere, recinzioni, inferriate, manti di copertura;

3. La riparazione e/o sostituzione di pavimenti, rivestimenti interni, infissi interni;
4. Le tinteggiature interne ed esterne;
5. La riparazione o il parziale rinnovamento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, che non comportino costruzione di nuovi locali;
6. La bonifica delle murature e dei vespai e la riparazione e il rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane.

Per quanto attiene le caratteristiche degli elementi di finitura valgono le norme contenute al Titolo III.

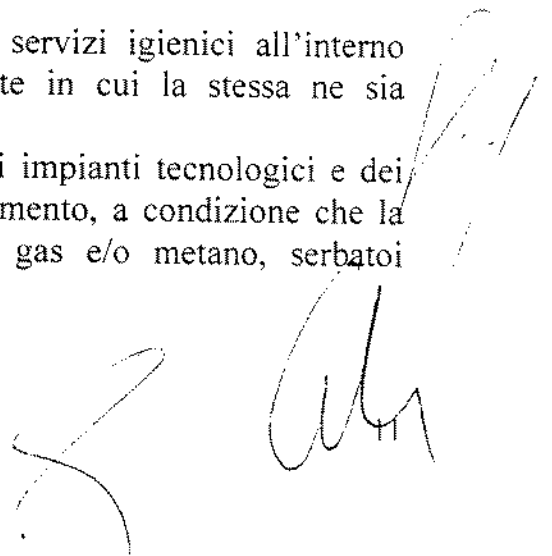
### Art. 19

#### *Opere interne*

Rientrano all'interno di questa sottocategoria gli interventi da effettuarsi all'interno dei volumi edificati che non comportino modifiche della sagoma degli edifici, delle fronti prospicienti su pubbliche vie o piazze, nè aumento della superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Le opere interne possono riguardare singole unità immobiliari o anche l'intera unità edilizia e comprendono le seguenti fattispecie di interventi edilizi:

1. Ampliamenti delle unità immobiliari all'interno della unità edilizia, mediante accorpamento totale o parziale di unità contigue, anche nei casi in cui, per ottenere l'accorpamento tra due unità, occorre realizzare un collegamento verticale tra due livelli, previa eliminazione della parte di solaio necessaria per l'inserimento della scala interna.
2. Eliminazione o spostamento, tramite demolizione e ricostruzione, di pareti divisorie o parti di esse al fine di ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare.
3. Rinnovo e/o sostituzione di parti strutturali, sempre che non riguardino l'esterno dell'edificio.
4. Sostituzione di singoli elementi costitutivi dell'edificio sempre che non costituiscano, per tipo di ampiezza, un insieme sistematico di opere con la finalità tipica della ristrutturazione edilizia.
5. Realizzazione ex novo e/o integrazione di servizi igienici all'interno dell'unità immobiliare anche nel caso limite in cui la stessa ne sia sprovvista.
6. Realizzazione ex novo e/o integrazione negli impianti tecnologici e dei macchinari esterni necessari al loro funzionamento, a condizione che la collocazione di tali macchinari (caldaie a gas e/o metano, serbatoi



prefabbricati per la riserva idrica, etc.) non riguardi i fronti dell'edificio prospicienti su pubbliche vie o piazze.

7. Chiusura, con strutture precarie, di balconi e verande non prospicienti pubbliche vie o piazze.
8. Realizzazione di piccoli soppalchi con luce libera inferiore a ml 2,40, da destinare a locali di sgombero, a condizione che gli stessi non superino il 20% della superficie del vano a cui afferiscono ed in ogni caso la cui superficie massima non deve essere superiore a mq 6,00.

Le opere interne non possono in ogni caso comportare negli edifici modifiche dell'aspetto esterno e della copertura e devono essere eseguite nel rispetto delle originarie caratteristiche costruttive.

Gli interventi sopra descritti possono essere realizzati in qualsiasi unità edilizia, secondo le procedure stabilite dall'art. 9 della L.R. 37/1985.

La realizzazione di opere interne nelle unità edilizie soggette a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 29.10.1999, n. 490, resta subordinata alla autorizzazione edilizia comunale che verrà rilasciata previa acquisizione del Nulla Osta da parte della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA.; se l'immobile è solo parzialmente vincolato, la procedura sopradescritta riguarda soltanto la parte vincolata.

Per tutto quanto riguarda le caratteristiche degli elementi di finitura valgono le norme contenute nel Titolo III.

#### Art. 20

##### *Manutenzione straordinaria*

Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi complessivi delle unità edilizie.

Sono compresi in questa categoria:

1. I lavori di manutenzione ordinaria, volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di finitura e complementari, quando siano eseguiti con materiali, caratteri e colori radicalmente diversi da quelli preesistenti e non riguardino esclusivamente parti interne degli edifici.
2. I lavori volti alla realizzazione ed alla integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari che non rientrino negli articoli precedenti.
3. Le opere tese a restituire alla originaria funzione statica elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione; precisamente:

- Il consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la parziale sostituzione e la realizzazione di sottomurazioni;
  - Il consolidamento e/o la sostituzione dei solai, del tetto e delle scale;
  - Il consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
  - La realizzazione di vespai e scannafossi;
  - Il rafforzamento anche con nuovi elementi di sostegno, graffiature e staffe, di singole parti strutturali.
4. Limitate modificazioni delle bucatore delle facciate purché non alterino i criteri compositivi originari e migliorino l'abitabilità complessiva dell'edificio.
  5. Il cambiamento di destinazione d'uso delle unità edilizie o loro parti, realizzato anche senza opere.
  6. L'accorparmento e la rifusione di più unità edilizie o loro parti.
- Per quanto attiene le caratteristiche degli elementi di finitura valgono le norme contenute al Titolo III.

#### Art. 21

##### *Restauro*

In questa categoria sono compresi gli interventi orientati a recuperare le caratteristiche originarie degli edifici che rivestono un elevato interesse storico-artistico, e a ristabilirne, attraverso una serie sistematica di opere, le relazioni spaziali e l'equilibrio formale tra le parti.

Per la particolare natura di questi edifici non si ritiene di poter precisare norme di carattere generale, i singoli interventi di restauro dovendo corrispondere alla qualità degli elementi architettonici da recuperare ed al loro stato di conservazione, dovranno essere attuati con le tecnologie specifiche di conservazione e ricostruzione.

Tali interventi sono quindi svincolati dalla corrispondenza ad una particolare destinazione d'uso e trovano giustificazione nell'esigenza di garantire, attraverso una metodologia critica di intervento, la continuità temporale degli edifici interessati, considerati come opere d'arte.

Le destinazioni d'uso ammesse sono di norma quelle originarie; sono ammesse destinazioni diverse solo se compatibili con il rispetto dell'organismo architettonico.

Possono assentirsi ripristini di volumi preesistenti, sempre che a testimonianza della loro preesistenza possa essere prodotta adeguata documentazione storico-scientifica.

Per quanto attiene le caratteristiche degli elementi di finitura valgono le norme contenute al Titolo III.

## Art. 22

### *Risanamento conservativo*

In questa categoria sono compresi gli interventi orientati a conservare le caratteristiche originarie dell'edificio rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, e a ristabilire, attraverso una serie sistematica di opere, il grado di efficienza richiesto dalla destinazione d'uso prevista.

A tal fine gli interventi complessivi di risanamento conservativo comprendono le opere di consolidamento strutturale e di ripristino delle componenti edilizie, le sostituzioni di parti non rinnovabili, l'eliminazione di volumi che costituiscono chiaramente delle superfetazioni, i reintegri volumetrici congruenti con la tipologia dell'edificio.

Sono parti inalterabili delle unità edilizie sottoposto a questa modalità di intervento i seguenti elementi:

- Le strutture portanti verticali;
- La posizione degli accessi e dei corpi scala;
- Le caratteristiche dimensionali e compositive dei fronti e delle relative aperture;
- La forma, i materiali e le quote delle coperture.

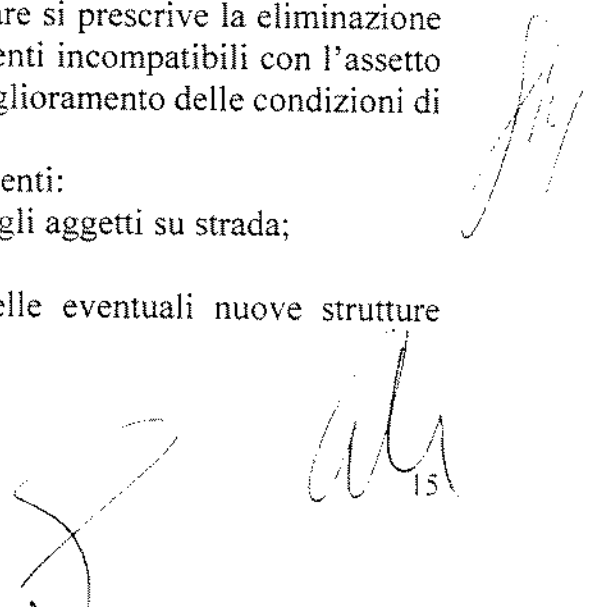
Sono consentiti in genere tutti gli interventi orientati al mantenimento e al recupero delle caratteristiche originarie dell'edificio, e precisamente:

- Il consolidamento e la reintegrazione delle strutture verticali e orizzontali.
- I consolidamenti limitati e le sostituzioni di parti ed elementi strutturali per i quali risulta impossibile la conservazione, da eseguire con i materiali e le tecniche tradizionali.
- I consolidamenti che per estensione ed importanza riguardano la statica complessiva dell'edificio; questi possono essere eseguiti con le tecnologie più appropriate, ma comunque nel rispetto dei sistemi aggregativi, delle quote e delle caratteristiche architettoniche degli edifici.
- Gli interventi complessivi orientati al miglioramento della funzionalità e della sicurezza dei sistemi di distribuzione verticali secondo le tecnologie più appropriate, ma comunque nel rispetto dei sistemi aggregativi, delle caratteristiche architettoniche degli edifici;

- L'inserimento di ascensori all'interno dell'edificio in relazione diretta con i corpi scala e sempre senza alterare la volumetria e il sistema distributivo originario.
- Gli interventi che apportano modifiche limitate e puntuali sulla distribuzione interna degli alloggi, qualora ciò consenta un miglioramento del loro grado di abitabilità e non contrasti con il mantenimento di ambienti ed elementi di particolare valore architettonico (sale affrescate, soffitti a volte, ecc...).
- Il ripristino dei solai e delle coperture secondo la configurazione e i materiali originari; in particolare si prescrive la eliminazione delle superfetazioni e di quegli elementi incompatibili con l'assetto generale della conservazione; in questo tipo di intervento è consentito l'uso di materiali e tecnologie non tradizionali purché ciò non contrasti con le caratteristiche formali dell'edificio.
- Il ripristino delle facciate deteriorate, secondo i criteri compositivi originari, e utilizzando quegli elementi come decorazioni, marcapiani, gronde, infissi, materiali di finitura delle superfici murarie che ricorrono nel linguaggio architettonico dell'edilizia locale e, più in generale, nel tessuto edilizio del centro storico; è prescritta la demolizione o la rimozione di tutti gli elementi che contrastano con le caratteristiche originarie dell'edificio (rivestimenti in marmo, balconi in soletta piena in c.a., etc.) ed il loro ripristino secondo i modelli tradizionali;
- Il riordino, la reintegrazione e l'introduzione di nuovi servizi igienici e cucine, nonché il rinnovo delle reti idrauliche e delle relative canalizzazioni.
- Limitate modificazioni delle bucaure delle facciate purché non alterino i criteri compositivi originari e migliorino l'abitabilità complessiva dell'edificio.
- Il ripristino degli spazi aperti di pertinenza dell'unità edilizia (chiostrine, corti, cortili); in particolare si prescrive la eliminazione delle superfetazioni e di quegli elementi incompatibili con l'assetto generale della conservazione ed il miglioramento delle condizioni di confort ambientale.

Non sono invece consentiti i seguenti interventi:

- Modificazioni delle caratteristiche degli aggetti su strada;
- Demolizione di volte reali e di archi;
- Escursioni del piano di imposta delle eventuali nuove strutture orizzontali.





E' fatto obbligo di conservare, o riutilizzare, tutti gli elementi esterni ed interni di interesse storico-architettonico quali portali, capitelli, cornici, timpani, cornicioni, piastrelle e rivestimenti decorativi.

Gli interventi di risanamento conservativo sono assoggettati ad autorizzazione edilizia.

Per quanto attiene le caratteristiche degli elementi di finitura valgono le norme contenute al Titolo III.

### Art. 23

#### *Ristrutturazione edilizia*

Per ristrutturazione edilizia si intende un insieme sistematico di interventi atti a modificare parzialmente l'organismo edilizio, conservando parte dei suoi elementi formali e strutturali ed assicurando la funzionalità per le destinazioni d'uso consentite dal Piano.

Questo intervento prevede il ripristino, la modifica o la sostituzione degli elementi costitutivi degli edifici, nonché l'inserimento di nuove strutture ed impianti.

Gli interventi relativi alle finiture dei fronti su strada devono essere eseguiti adottando materiali e colori legati alla tradizione costruttiva locale.

I modi di intervento della ristrutturazione edilizia devono uniformarsi ai seguenti criteri:

1. Vanno sempre conservati e/o ripristinati, con le adeguate tecniche di restauro, gli elementi architettonici, stilistici e decorativi di facciata e dei vani interni che hanno carattere storico artistico, di pregio ambientale e/o di valenza architettonica.
2. L'altezza media alla linea di gronda non può superare l'altezza media della unità edilizia o delle unità edilizie preesistenti ad eccezione degli adeguamenti determinatisi negli interpiani per motivi igienico sanitari e tenuto conto che tale altezza degli interpiani non può comunque superare m. 3,20 comprensiva del solaio.
3. Sono consentiti interventi di consolidamento, reintegrazione, ripristino e nuova costruzione di parte delle strutture orizzontali deteriorate avvalendosi di materiali e tecniche non tradizionali, purchè non venga variata la quota d'imposta che può comunque essere uniformata all'altezza media delle quote d'imposta solo nel caso di accorpamento di più unità edilizie; nel caso di rifacimenti di strutture verticali portanti vanno mantenuti gli allineamenti preesistenti, salve limitate variazioni derivanti da demolizioni di parti aggiunte o di ostacolo al corretto funzionamento dell'organismo edilizio.

4. Sono consentite modifiche nella suddivisione interna degli alloggi e accorpamenti e frazionamenti di unità edilizie nel rispetto delle strutture verticali portanti.
5. E' ammessa la realizzazione di soppalchi interni.
6. Sono consentite limitate modifiche delle bucaure delle facciate e l'apertura di nuovi vani, purchè non stravolgono i criteri compositivi originari e migliorino l'abitabilità complessiva dell'edificio; in ogni caso le nuove bucaure devono essere inscrivibili in un rettangolo avente altezza maggiore della larghezza.
7. Sono consentite variazioni, sostituzioni parziali o ricostruzioni dei sistemi distributivi allo scopo di migliorare il funzionamento generale dell'edificio e rendere possibile la connessione di più unità edilizie, nonché l'introduzione di elevatori meccanici.
8. Sono ammessi gli accorpamenti di unità edilizie adiacenti, con la conseguente ricomposizione architettonica dei fronti, a condizione che vengano mantenute leggibili le partizioni originarie.
9. Sono ammesse le connessioni orizzontali interne tra unità edilizie adiacenti e/o situate sui fronti opposti di uno stesso isolato al fine di migliorare il soleggiamento e l'areazione degli alloggi; in questo caso possono ammettersi limitati aggiustamenti, comunque con quote di interpiano non superiori a m. 3,20 comprensive dei solai di ciascuna unità edilizia.
10. E' in ogni caso da escludere la sostituzione dei balconi costituiti da mensole in ferro e lastra di marmo con solette a sbalzo in cemento armato, nonché la realizzazione di balconi di lunghezza maggiore di 2/5 della larghezza del fronte della unità edilizia.
11. E' consentita l'introduzione, in coperture inclinate preesistenti, di terrazze e logge, purchè praticabili, e con superficie non superiore al 25% dell'unità edilizia e comunque non superiore a mq. 25. In tal caso i modesti volumi costituiti dai corpi a copertura delle scale di accesso ai terrazzi, non sono da considerare come aumento dei volumi esistenti.
12. E' consentita la modifica o la sostituzione integrale degli impianti tecnologici.
13. E' consentita la realizzazione di nuove chiostrine interne alla costruzione, per l'areazione e la illuminazione dei locali interni.
14. E' ammessa la sostituzione, anche parziale, di tetti piani con coperture a falde in coppi siciliani, purchè la quota d'imposta del tetto inclinato, alla linea di gronda, coincida con l'estradosso del solaio piano preesistente o modificato per gli adeguamenti di cui al precedente comma 1.

15. E' consentita la realizzazione di nuovi volumi, entro il limite definito dal profilo regolatore di adeguamento volumetrico riportato nelle tavole delle *Planimetrie e profili delle strutture edilizie esistenti e profili regolatori di adeguamento volumetrico*, mediante ampliamento planimetrico, fermo restando che non sono modificabili le giaciture dei fronti su strada degli edifici esistenti.

Per quanto attiene le caratteristiche degli elementi di finitura valgono le norme contenute al Titolo III.

#### Art. 24

##### *Ristrutturazione edilizia con adeguamento ai volumi preesistenti*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con adeguamento ai volumi preesistenti riguardano le unità edilizie caratterizzate da sopraelevazioni e superfetazioni non storicizzate con l'organismo architettonico ed in quanto tali da rimuovere al fine di ricomporre il volume edilizio nella sua definizione originaria.

Gli interventi possibili sono quelli della ristrutturazione edilizia di cui all'art. 23.

Per quanto attiene le caratteristiche degli elementi di finitura valgono le norme contenute al Titolo III.

#### Art. 25

##### *Demolizione e ricostruzione entro la volumetria preesistente o con adeguamento volumetrico.*

Nella tavola 14 *Destinazione d'Uso e Categorie d'intervento delle unità edilizie* sono indicate le unità edilizie per le quali è prevista la demolizione e la loro ricostruzione nell'ambito della volumetria preesistente o con adeguamento volumetrico.

Per tali unità edilizie:

1. L'altezza degli edifici alla linea di gronda non può superare l'altezza degli edifici adiacenti di carattere storico-artistico ed in ogni caso il limite definito dal profilo regolatore di adeguamento volumetrico riportato nelle tavole delle *Planimetrie e profili delle strutture edilizie esistenti e profili regolatori di adeguamento volumetrico*.
2. La giacitura delle nuove costruzioni deve rispettare il preesistente allineamento su strada mentre possono invece variare le giaciture nella parte interna degli isolati. Nella progettazione, in particolare, si dovrà tener conto della esigenza di garantire, attraverso un adeguato diradamento

interno, migliori condizioni di aerazione e soleggiamento e più elevati standard abitativi.

3. Le costruzioni dovranno inserirsi nell'ambiente storico circostante rispettandone la tipologia e le caratteristiche.

Per quanto attiene le caratteristiche degli elementi di finitura valgono le norme contenute al Titolo III.

## Art. 26

### *Ristrutturazione urbanistica*

Nel caso di interventi esclusivamente pubblici o per pubblica finalità relativi ad un intero isolato, ovvero a porzioni di isolato aventi superficie catastale complessiva non inferiore a 4/5 di quella totale dell'isolato, possono realizzarsi interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lett. E) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, prevedendo per le singole unità edilizie modalità di intervento diverse da quelle indicate nella Tav. 14.

In questo caso infatti è possibile garantire, attraverso una progettazione unitaria, un più elevato standard abitativo ricorrendo, ove possibile, ad interventi di diradamento nelle parti interne degli isolati o ripristinando il sistema dei vicoli e cortili interni che caratterizzava l'originario assetto morfologico di questa parte di città. Devono comunque considerarsi non derogabili in nessun caso le indicazioni che fanno riferimento alle modalità di "restauro" e di "risanamento conservativo".

Attraverso la ristrutturazione urbanistica possono prevedersi interventi di trasformazione nel rispetto delle seguenti norme:

1. L'indice di densità, calcolato con riferimento all'intera superficie catastale dell'isolato o della parte di isolato interessata dall'intervento, non può superare il limite assoluto di 5 mc/mq.
2. L'altezza degli edifici non può superare l'altezza degli edifici adiacenti di carattere storico-artistico ed in ogni caso le tre elevazioni, comprensive di sottotetto, con limite di 10 ml. alla gronda.
3. La giacitura delle nuove costruzioni deve rispettare il preesistente allineamento su strada mentre possono invece variare le giaciture nella parte interna degli isolati. Nella progettazione, in particolare, si dovrà tener conto della esigenza di garantire, attraverso un adeguato diradamento interno, migliori condizioni di aerazione e soleggiamento e più elevati standard abitativi.
4. Le costruzioni dovranno inserirsi nell'ambiente storico circostante rispettandone la tipologia e le caratteristiche.



5. L'obbligo di dotare le nuove costruzioni di aree di parcheggio, nella misura prevista dalle presenti leggi vigenti, ove non sia possibile realizzare in cantinato o nei piani terra le superfici occorrenti, può essere assolto vincolando alla specifica destinazione, come area di pertinenza del lotto, una area delle dimensioni occorrenti all'interno delle aree destinate a parcheggi pubblici e privati ricadenti nel perimetro del Piano. E' in ogni caso da escludere la realizzazione di parcheggi nelle aree di pertinenza del lotto.

I nuovi edifici dovranno inserirsi armonicamente, per caratteristiche architettoniche e dimensionali, nell'ambiente storico.

Il progetto di ristrutturazione urbanistica del comparto, ove ricorrano le condizioni sopra specificate, dovrà formare oggetto di una concessione ad edificare.

Nel caso in cui si preveda la realizzazione di piani interrati, la progettazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica dovrà essere preceduta da una verifica di fattibilità da sottoporre all'Ufficio del Genio civile per una preventiva autorizzazione.


#### Art. 27

##### *Edifici recentemente ricostruiti su persistenti unità edilizie.*

Sono quegli edifici ricostruiti, interamente o per loro buona parte, nel periodo successivo all'inizio degli anni '60, su persistenti unità edilizie.

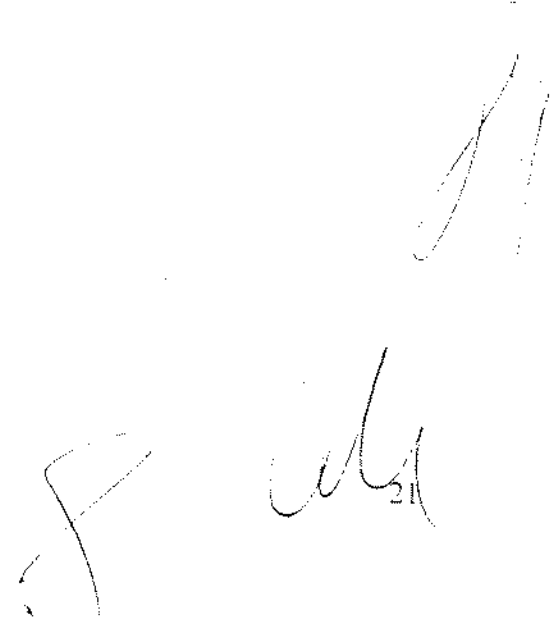
Le modalità d'intervento sono:

- la manutenzione ordinaria;
- le opere interne;
- la manutenzione straordinaria;
- la ristrutturazione edilizia;
- la demolizione con ricostruzione secondo le seguenti caratteristiche:
  1. l'indice di densità, calcolato con riferimento all'intera superficie catastale dell'isolato o della parte di isolato interessata dall'intervento, non può superare il limite assoluto di 5 mc/mq;
  2. l'altezza degli edifici non può superare l'altezza degli edifici adiacenti di carattere storico-artistico e l'altezza indicata dal profilo regolatore di adeguamento urbanistico indicato nelle tavole *Planimetrie e profili delle strutture edilizie esistenti e profili regolatori di adeguamento volumetrico*. In ogni caso l'altezza non può superare le tre elevazioni, comprensive di sottotetto, con limite di 9,60 ml. alla gronda.



3. la giacitura delle nuove costruzioni deve rispettare il preesistente allineamento su strada; possono invece variarsi le giaciture nella parte interna degli isolati; nella progettazione, in particolare, si dovrà tener conto della esigenza di garantire, attraverso un adeguato diradamento interno, migliori condizioni di aerazione e soleggiamento e più elevati standard abitativi;
4. le costruzioni dovranno inserirsi nell'ambiente storico circostante rispettandone la tipologia e le caratteristiche;
5. l'obbligo di dotarsi di aree di parcheggio, nella misura prevista dalle presenti leggi vigenti, ed ove ciò non fosse possibile realizzare in cantinato o nei piani terra le superfici occorrenti.

I nuovi edifici dovranno inserirsi armonicamente, per caratteristiche architettoniche e dimensionali, nell'ambiente storico.



## Capo II Modalità di attuazione del piano

### Art. 28

#### *Individuazione delle unità di intervento*

Il *P.P.A.R.* individua per ciascuna unità edilizia i criteri di intervento specifico e si attua attraverso le previsioni riportate nella tavola 14 *Destinazioni d'uso e categorie d'intervento delle unità edilizi.*

### Art. 29

#### *Articolazione degli interventi*

Gli interventi previsti nel *P.P.A.R.* si configurano secondo due diversi livelli:

- a) interventi a carattere diretto, attraverso singola autorizzazione o concessione edilizia
- b) interventi a carattere preventivo, attraverso strumenti di piano attuativo.

### Art. 30

#### *Intervento diretto*

L'intervento diretto si attua mediante singoli progetti edilizi. Può essere eseguito da operatori pubblici, comune incluso, o singolo privato o privati riuniti in consorzio o cooperative ed è subordinato al rilascio di singola concessione edilizia o autorizzazione del Sindaco.

L'intervento diretto ha come unità minima di intervento l'unità catastale o l'unità edilizia.

La concessione è necessaria per qualsiasi intervento che comporti costruzione o trasformazione, anche di uso, di un edificio, del suolo e del sottosuolo come:

- nuova costruzione, anche se parziale;
- opera di urbanizzazione;
- ristrutturazione, restauro, risanamento;
- cambiamento di destinazione d'uso assegnata nella licenza o nella concessione ad ogni unità immobiliare, pure nel caso che non comporti modifica edilizia;
- arredo urbano, muri di sostegno e recinzioni;
- apertura e modifica di tracciati e accessi stradali;
- sistemazione a verde di aree scoperte.

L'autorizzazione è necessaria per gli interventi di manutenzione straordinaria.



Nelle zone per le quali sia previsto l'intervento preventivo, fino a che questo non sia approvato, è possibile il rilascio di autorizzazioni e concessioni solo per gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo in ragione di quanto viene definito per ogni singola unità edilizia il P.P.A.R.

Le categorie di intervento diretto per unità edilizia sono indicate espressamente nella tavola 14 *Destinazioni d'uso e categorie d'intervento delle unità edilizi*, redatta alla scala 1/500.

### Art. 31

#### *Interventi preventivi*

Gli strumenti di intervento preventivo possono essere di iniziativa comunale o privata.

Sono di iniziativa comunale:

- i piani particolareggiati di esecuzione, di cui all'art. 13 della L. 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.
- i piani destinati all'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18/04/1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni (P.E.E.P. in centro storico)
- il piano particolareggiato esecutivo del Borgo Chiaramontano.

Sono di iniziativa privata ed anche di iniziativa pubblica nei casi di inadempienza dei privati:

- i piani di recupero P.P.R. di cui all'art. 30 della L. 05/08/1978 n. 457 ed alla Legge Regionale 27/12/78 n. 71.

Sono di iniziativa misto pubblica-privata:

- il piano particolareggiato esecutivo del Borgo Chiaramontano.



## Capo III Modalità degli interventi diretti

### Art. 32

#### *Condizioni per l'intervento diretto*

Per gli interventi relativi a ristrutturazione, restauro, risanamento e nuova costruzione, tranne che per le opere e gli interventi previsti dall'art. 9 della Legge 28/01/1971 n. 10, il rilascio della concessione, oltre che alle prescrizioni è subordinato:

- all'esistenza nella zona interessata delle opere di urbanizzazione primaria;
- al versamento degli oneri di urbanizzazione, che, qualora il Comune ne ravvisi l'opportunità e la convenienza, potrà essere sostituito in tutto o in parte dalla cessione di immobili, aree o edifici di proprietà del richiedente valutati a prezzo di esproprio.

### Art. 33

#### *Termini di validità della concessione*

Nel provvedimento di concessione sono indicati:

- il termine per l'inizio dei lavori, che devono cominciare entro un anno dalla data di emanazione del provvedimento;
- il termine massimo di tre anni, a partire dalla stessa data, entro il quale l'opera deve essere ultimata.

Il termine per l'ultimazione dei lavori può essere più lungo solo quando la mole dell'opera o le sue particolari caratteristiche attuative lo rendano indispensabile o quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano iniziati o ultimati entro i termini prescritti la concessione si intende decaduta.

Il termine di ultimazione può essere prorogato soltanto con un provvedimento adeguatamente motivato, quando il ritardo sia causato da eventi sopravvenuti durante l'esecuzione dei lavori e non imputabile alla volontà del concessionario.

### Art. 34

#### *Licenza d'uso*

La licenza d'uso riguardante l'abitabilità e l'agibilità degli edifici è necessaria per poter utilizzare tutti gli edifici situati nell'ambito del P.P.A.R.

Inoltre, salvo che non sia applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 15 della legge 28/01/1977 n. 10, non può essere rilasciata a fabbricati e ad unità immobiliari:

- non autorizzati in tutto o in parte da concessione;
- destinati anche di fatto in tutto o in parte a funzione differente da quella determinata dalla concessione;
- sostanzialmente difformi dalla concessione.

La licenza d'uso non può mai essere rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie e norme urbanistiche intese a rimuovere le cause d'insalubrità.

Il Sindaco entro 60 giorni dalla richiesta della licenza d'uso, ove si riscontri l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare all'interessato avviso con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere l'autorizzazione, prefiggendo un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per l'esecuzione.

Trascorso il termine assegnato, il Sindaco notificherà, entro i successivi 90 giorni, diniego motivato.

La licenza d'uso deve essere revocata quando vengono meno i presupposti prescritti dalla legge e in particolare in caso di mutamento della destinazione d'uso senza concessione, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

#### Art. 35

##### *Mutamento della destinazione d'uso*

La destinazione d'uso dei suoli, di edificio o di loro parti è indicata nella tavola 14 del P.P.A.R.

L'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso è incluso nelle eventuali convenzioni, nelle concessioni edilizie o negli atti ad esse connesse.

Non sarà rilasciata licenza d'uso per costruzioni utilizzate con destinazione diversa da quella prevista nella concessione. Il mutamento di destinazione d'uso è subordinato a una nuova concessione.

#### Art. 36

##### *Mutamento di categoria d'intervento*

E' data facoltà ai proprietari, singoli o riuniti in consorzio, di proporre per la propria unità edilizia categorie d'intervento diverse da quelle prescritte dal Piano qualora dimostrino, attraverso adeguata documentazione, l'inapplicabilità della categoria di intervento prescritta, in dipendenza di una inesatta valutazione dei parametri relativi allo stato di fatto.

In questo caso il progetto è approvato, dietro parere favorevole della C.E.C., dal Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca introduzione di variante di piano.

Art. 37

*Immobili soggetti ad espropriazione*

Tutti gli immobili inclusi nel Piano, per tutto il periodo di validità del piano stesso, rimangono soggetti ad espropriazione per le finalità di risanamento, di recupero del patrimonio edilizio e di conservazione del tessuto sociale esistente che il Piano si propone, salve le eccezioni previste dalle norme vigenti tese a conseguire egualmente le finalità suddette senza ricorrere al procedimento di espropriazione.

### Titolo III

## REGOLE ARCHITETTONICHE E TECNICHE DI GUIDA ALL'INTERVENTO PER UNITÀ EDILIZIA ED ELEMENTI DI ARREDO

### Capo I

#### Caratteristiche delle opere ammesse relativamente agli interventi sulle unità edilizie

#### Art. 38

##### *Integrazione alle categorie di intervento*

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia dovranno presentare opere di finitura e caratteri di intervento conformati anche alle norme definite per unità edilizia come nel presente Titolo III.

#### Art. 39

##### *(Paramenti esterni, indicazioni generali)*

Gli interventi devono tendere ad assicurare:

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, ecc.) e dei pieni (l'opera muraria);
- 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);
- l'uso dei materiali della tradizione nelle opere di integrazione o sostituzione di elementi fatiscenti (integrazione della pietra, infissi in legno tinteggiato, ringhiere in ferro);
- 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. 40

*Interni, indicazioni generali*

Gli interventi devono tendere ad assicurare:

- il mantenimento delle volte reali;
- il mantenimento anche attraverso restauro di pareti e soffitti con decorazioni di pregio;
- il mantenimento della giacitura, delle dimensioni, nonché delle caratteristiche formali e tipologiche degli scaloni principali;
- il mantenimento, per quanto è possibile, della giacitura e delle dimensioni delle scale semplici di servizio all'abitazione; eventuali modifiche o integrazioni devono comunque rispettare il rapporto originario tra scala e tipologia edilizia;
- il mantenimento della funzione e delle caratteristiche architettoniche degli androni di ingresso;
- il mantenimento anche attraverso restauro o rifacimento degli acciottolati, o selciati o basolati degli androni di ingresso e delle corti degli edifici.

Sono consentite limitate escursioni del piano di imposta delle giaciture delle strutture orizzontali piane e false volte, che non presentano valori formali, al fine di un adeguamento dell'abitabilità degli edifici non soggetti a restauro. Tali interventi devono essere comunque compatibili con l'impianto tipologico dell'edificio e non incidere sulle caratteristiche dei paramenti murari esterni.

I nuovi interventi anche di rifacimento delle recenti manomissioni e modifiche, debbono riferirsi alla tradizione del luogo ed adottare soluzioni formalmente semplici.

Art. 41

*Coperture, indicazioni generali*

Gli interventi devono tendere:

- ad assicurare il mantenimento o la razionalizzazione dello schema di displuvio delle acque;
- all'uso esclusivo, per il manto di copertura delle falde, di coppi di tipo siciliano.

Art. 42

*Caratteristiche degli spazi interni degli edifici*

Le aree libere da lasciare negli edifici sottoposti agli interventi si distinguono in:

- 1) Cortili
- 2) Chiostrine

Nei cortili possono prospettare ambienti di qualsiasi specie, nelle chiostrine solamente ambienti destinati a servizi, quali cucine, servizi igienici, scale.

I cortili devono avere superficie non inferiore ad  $1/10$  delle superfici delle facce dei muri che li recingono verticalmente, il lato non può essere inferiore a m. 3,00, la minima distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti è fissata in m. 4,00.

Le chiostrine devono avere superficie non minore di  $1/20$  della superficie delle pareti verticali, il lato più corto non può essere inferiore a m. 2,00, la minima distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti è fissata in m. 2,50.

## Capo II

### Regole specifiche per elementi costitutivi le unità edilizie

#### Art. 43

##### *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 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.

Vanno integrati i conci mancanti con pietra simile all'originaria e consolidate le parti deteriorate.

Vanno eliminati tutti i rivestimenti o intonaci che coprissero basamenti originari, ricostituendo le parti mancanti con lo stesso materiale originario. I basamenti di edifici fatti ad intonaco, con eventuali modanature, vanno liberati da rivestimenti aggiunti e vanno reintegrate le parti in modo che si ricomponga il paramento originario.

Si fa espresso divieto di usare mattonelle industriali di ceramica a rivestimento delle parti basamentali degli edifici.

#### Art. 44

##### *Cantonali, lesene, cornicioni*

Costituisce cantonale di un edificio, l'elemento d'angolo avente funzione strutturale di conclusione delle murature, costruito prevalentemente in pietra squadrata a faccia vista.

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 dell'edificio. Costituiscono cornicioni le cornici di dimensioni rilevanti poste a conclusione dei prospetti degli edifici in genere di carattere monumentale. I sopradetti elementi sono prevalentemente in pietra anche sagomata a faccia vista.

Paraste e cornici sono anche ottenute con intonaci a rilievo su opera muraria opportunamente predisposta.

Nel primo caso (pietra a faccia vista) hanno funzione portante, nel secondo caso (opera muraria opportunamente predisposta) possono avere funzione portante. In ogni caso gli interventi devono essere volti al rispetto strutturale e formale delle partiture architettoniche. La pietra va lasciata a faccia vista e se già ricoperta da colori, va pulita e integrata nelle parti mancanti.

Gli intonaci vanno ripresi adeguatamente e colorati con tono omogeneo al resto della facciata.

#### Art. 45

##### *Porte d'ingresso, portoni e manomissioni*

Per le porte d'ingresso alle abitazioni che presentano cornici in pietra o in intonaco e sono o ad architrave semplice o con archivoltò, la pietra va lasciata a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso, può essere colorato in tono omogeneo al colore della facciata.

Per le unità soggette a ristrutturazione edilizia è possibile, attraverso la presentazione di specifico e motivato progetto, l'allargamento del vano di ingresso purché abbia luogo nel rispetto delle partiture architettoniche principali e comunque secondo tecnologie tradizionali. Gli infissi delle porte e dei portoni devono essere in legno.

#### Art. 46

##### *Finestre*

Per le finestre delle abitazioni che presentano cornici in pietra o in intonaco, la pietra va lasciata, o riportata, a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso, può essere colorato in tono omogeneo al colore della facciata.

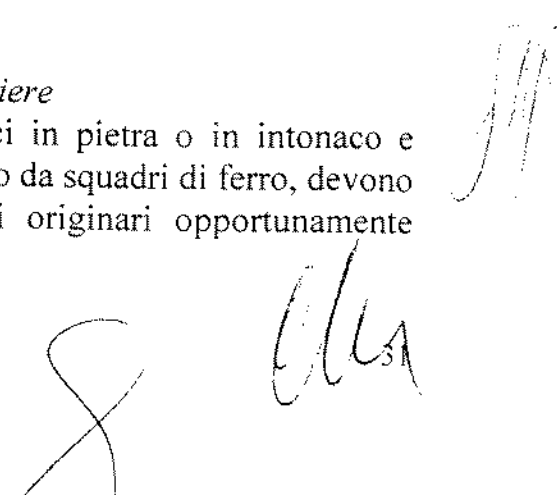
Nel rifacimento dei davanzali è opportuno l'uso di pietra già adoperata in sito o di marmi siciliani.

Nei rifacimenti di nuove aperture, qualora se ne presentasse la necessità, occorre inserirsi in armonia con il preesistente e gli infissi delle finestre devono essere in legno. Possono essere utilizzate finestre con materiali misti, purché le parti esterne siano in legno.

#### Art. 47

##### *Balconi, mensole e ringhiere*

I balconi delle abitazioni che presentano cornici in pietra o in intonaco e sporto con mensola di pietra viva o di marmo sorretto da squadri di ferro, devono mantenere la stessa composizione degli elementi originari opportunamente





restaurati o ripristinati. I balconi esterni o ballatoi interni originari vanno liberati da eventuali murature che ne avessero mutato il disegno originario oltre che peggiorato le condizioni strutturali delle mensole di sostegno; sono esenti dall'opera di liberazione quei ballatoi interni che partecipano alla funzionalità dell'abitazione e che abbiano raggiunto una adeguata configurazione formale di ambientamento.

Non è permessa l'eliminazione di balconi con mensole e lastre di pietra lavorata. Nei casi di degrado di alcuni elementi (sporto, mensola, cornici, architrave) questi vanno consolidati o sostituiti con altri eguali dello stesso materiale.

Per eventuali rifacimenti di interi balconi deteriorati occorre intervenire con una specifica attenzione al caso per caso e comunque con riferimenti a modelli semplici, di facile realizzazione ed armonizzati con il preesistente.

Nei rifacimenti delle ringhiere va usata la ringhiera tradizionale realizzata in ferro con quadrelli verticali e piattina inferiore e superiore di tenuta.

È fatto divieto dell'uso di ringhiere in alluminio.

#### Art. 48

##### *Infissi*

Nel caso di deterioramento degli infissi originari, la sostituzione va fatta con nuovo infisso in legno anche tinteggiato e realizzato secondo la tradizione.

Non è permesso l'uso di infissi in alluminio anodizzato.

Sono permessi infissi in ferro tinteggiato con colore tradizionale alle aperture ai piani terra di garages e ai magazzini.

Non è permesso l'uso di serrande avvolgibili.

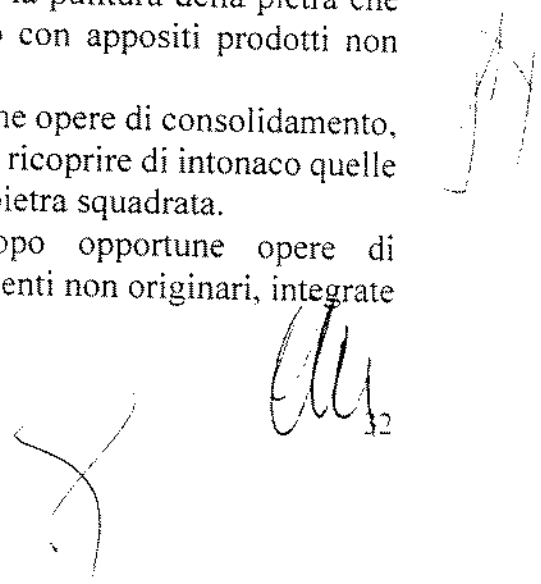
#### Art. 49

##### *Murature, intonaci e colori*

L'intervento sulle murature di conci di pietra squadrate, fatte le opportune opere di consolidamento, deve essere trattato con la sostituzione dei conci mancanti, o degli elementi deteriorati, l'eliminazione di rivestimenti aggiuntivi al paramento murario (intonaci, colori, piastrelle ecc.), la pulitura della pietra che va lasciata a faccia vista e il trattamento protettivo con appositi prodotti non formanti pellicola superficiale.

Le murature in materiale incoerente, dopo opportune opere di consolidamento, vanno rivestite con intonaco e tinteggiate, evitando di ricoprire di intonaco quelle parti (architravi, cornici, etc.), costituite da conci di pietra squadrate.

Le murature in mattoni a faccia vista, dopo opportune opere di consolidamento, vanno liberate da intonaci o rivestimenti non originari, integrate



negli elementi mancanti o deteriorati, e la superficie spazzolata e trattata con appositi prodotti non formanti pellicola superficiale. Le murature ricoperte da intonaco, vanno ripristinate o rifatte, dopo avere consolidato la struttura muraria (dove necessario), spicconando la superficie muraria fino a liberarla dagli strati successivi di intonaco e ricostituendo il nuovo intonaco di superficie.

In edifici che presentassero intonaci con partito decorativo modanato originario, questo va ricostituito con lo stesso materiale e lo stesso colore.

Gli intonaci, dove vengono sostituiti o rifatti, devono essere il più possibile simili a quelli originarii, sia come impasto che come colore. Non sono permessi intonaci plastici. La composizione degli intonaci esterni deve essere fatta con impasto di calce spenta, sabbia e terre naturali locali, tale che il colore sia il più possibile simile a quello delle terre e dei materiali locali. Non sono consentiti rivestimenti esterni in lamiera o altri materiali simili e quelli esistenti, in caso di nuovo intervento, vanno eliminati, risolvendo il problema dell'isolamento termico con la protezione dell'intonaco esterno e la coibentazione interna delle pareti esposte.

#### Art. 50

##### *Sopraelevazioni e manomissioni*

Le sopraelevazioni in genere costituiscono danno alla originaria struttura muraria ed all'impianto urbanistico generale, riducendo il soleggiamento delle unità edilizie circumvicine.

È fatto assoluto divieto di costruzione di nuove sopraelevazioni.

Le sopraelevazioni che non compromettono la validità dell'edificio e che sono state costruite su edilizia che non presenta caratteri storici, monumentali ed ambientali rilevanti vanno comunque integrate per quanto possibile alla struttura primitiva pur facendo salva la qualità della unità edilizia originaria.

Le sopraelevazioni, che interessano edifici monumentali o che compromettono la staticità dell'edificio sottostante, vanno demolite.

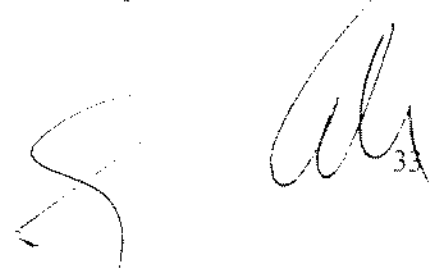
#### Art. 51

##### *Manomissioni, ruderi e ricostruzioni*

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 ricostituzione della primitiva configurazione.

Un adeguato progetto di architettura, pur inserendosi con discrezione ed uniformità, nelle generali caratteristiche delle aree, esprime necessariamente l'epoca in cui viene prodotto, e ciò sarà necessario nelle opere di ricostruzione integrale.



### Capo III

## Adeguamento tecnologico ed impianti relativi all'unità edilizia

#### Art. 52

##### *Fili telefonici, elettrici, condotte di acque bianche*

Tutti gli interventi sugli edifici devono prevedere una revisione dei fili esterni di conduzione degli impianti telefonici elettrici e delle condotte di acque bianche.

Sarebbe auspicabile un intervento complessivo di sistemazione in appositi condotti sotterranei, orditi in relazione al tracciato viario.

In attesa dell'opportunità di tale realizzazione comunque, tutti i fili esterni devono passare in verticale lungo le linee di perimetro ed in orizzontale lungo le linee di marcapiano delle unità edilizie

Le condotte di acque bianche devono essere affogate nella muratura o passare sotto la quota stradale all'interno dell'unità edilizia servita.

#### Art. 53

##### *Caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali e serbatoi dell'acqua*

Caditoie e grondaie, lì dove 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 (verticale) lungo le linee di raccordo tra unità edilizia ed unità edilizia. Possono essere realizzate in cotto, zinco e ferro di colore canna di fucile e nero opaco non brillanti. E' fatto divieto di materiali in pvc.

Canne fumarie e fecali devono essere realizzate, quando è possibile e quando 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. 54

*Servizi igienici*

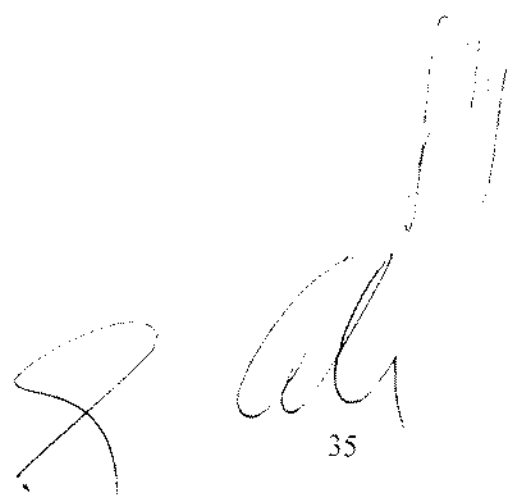
I servizi igienici relativi alle singole unità immobiliari vanno ricavati all'interno delle stesse unità immobiliari o anche delle unità edilizie. È fatto divieto di allocare i servizi igienici sui balconi o con nuovi aggetti sulle strade, o anche nelle chiostrine e cortili interni alle unità edilizie.

I servizi igienici già ricavati in difformità alle presenti norme devono essere rimossi in occasione di interventi di manutenzione straordinaria, ripristinando contestualmente le primitive condizioni e ricavando i servizi all'interno delle unità immobiliari o delle unità edilizie.

Art. 55

*Impianti di riscaldamento*

Gli impianti di riscaldamento devono seguire le norme regolanti la materia. Particolare cura deve essere rivolta all'inserimento dei tubi di adduzione e delle piastre irradianti e ciò nel rispetto delle opere murarie e di eventuali decori interni.



## Capo IV Arredo urbano

### Art. 56

#### *Pavimentazioni, marciapiedi, muretti e ringhiere*

Le strade carrabili principali possono avere il manto bituminoso.

Le strade carrabili secondarie e in particolar modo le strade, a forte pendenza, o pedonali, e prevalentemente pedonali, nonché le scale e le gradonate devono essere selciate o basolate con pietra a faccia vista secondo la tradizione (pietra lavica, basalto, pietra calcarea).

Vanno selciate o basolate inoltre tutte le strade che pur essendo carrabili non superano i ml. 5.

Per le strade che si avvicinano ai margini del centro storico e per le gradonate, site in analoghe aree e che superino nella pedata i cm. 40 è possibile sostituire il selciato o il basolato con acciottolato riquadrato da basole.

I marciapiedi devono avere i cigli in pietrame a faccia vista e le facce viste devono essere lavorate con mazzuolo a puntillo grosso; essendo siti affianco a strade asfaltate, possono essere mattonellati.

I muretti di dislivello tra strade o marciapiedi devono essere eseguiti con muratura di pietrame a faccia con pietra rasa e testa scoperta, con pietra squadrata a corsi pressoché regolari o con pietra squadrata a corsi regolari.

Le ringhiere devono essere eseguite con tubolari in ferro orizzontali, tenuti da opportuni paletti verticali e dipinte di colore scuro opaco (grigio scuro, verde scuro).

### Art. 57

#### *Colore degli intonaci dei paramenti murari*

I colori degli intonaci dei paramenti murari devono essere quanto più è possibile simili all'originaria coloritura. Tali intonaci devono essere ottenuti con impasti tradizionali per intonaco per esterno, ovvero costituito da rinzaffo e trasversato di malta bastarda con strato di tonachina, ottenuta da frantumazione della pietra locale o calcarea con eventuale aggiunta di colore in pasta. La coloritura prevalente negli interventi sugli intonaci è colore terra di Siena chiaro.

Ad ogni progetto di intervento sui paramenti murari dovranno essere accompagnate prove di colore che indichino caso per caso le soluzioni che si intendono adottare.

È escluso l'uso di intonaci plastici. Gli elementi di rilievo dei paramenti murari già originariamente di intonaco o stucco (lesene, cornicioni, dentelli,

cornici) vanno salvaguardati e/o ripresi con intonaco o stucco e tinteggiati con colore eguale o in tono con la coloritura della facciata.

#### Art. 58

##### *Illuminazione*

L'illuminazione corrente deve essere adatta e proporzionata alla natura e dimensione degli spazi della città.

Le strade di dimensione inferiore ai ml. 6-8 possono avere luci a mensola eseguite secondo la tradizione o anche di nuova fornitura comunque non discostantesi dalle forme già in uso.

Le strade di dimensioni superiori a ml. 6-8 vanno illuminate con luci centrali, sospese con fili d'acciaio.

I lampioni e le luci a mensola esistenti di antica fattura vanno adeguatamente restaurati. Le piazze ed alcuni slarghi più ampi, nonché le nuove aree verdi vanno illuminate con lampioni a gambo. È fatto divieto dell'uso di lampade a luce fredda, fluorescenti.

#### Art. 59

##### *Numeri civici e toponomastica*

La toponomastica ed i numeri civici sono definiti da mattonelle, con angoli smussati, su base bianca e con le scritte ed il profilo di cornice in nero opaco.

#### Art. 60

##### *Insegne dei negozi*

Le insegne di qualsiasi natura (luminose, metalliche, ecc.) debbono essere collocate nel contesto dei vani-porta di accesso al negozio o di eventuali vetrine ricavate nei vani-porta e non possono aggettare rispetto al filo del paramento murario dell'edificio.

Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne dei bar, dei tabacchi e delle farmacie, nel qual caso esse saranno definite da semplici tabelle indicative fissate a muro con staffe di ferro.

Non sono permesse vetrine a bacheche mobili o fisse sovrapposte ai paramenti murari delle costruzioni.

#### Art. 61

##### *Oggetti ed elementi di arredo*

L'inserimento di nuovi elementi di arredo (panchine, cestini porta rifiuti, vasi, ecc.) devono essere ispirati alle forme di maggiore semplicità possibile. È preferibile l'uso di materiale tradizionale sempre con disegno modernamente semplice.

## TITOLO IV DISPOSIZIONI VARIE

### Art. 62

#### *Disposizioni in caso di crolli*

Nel caso in cui si verificano crolli durante l'attuazione del piano, la modalità di intervento da applicare è quella del ripristino.

### Art. 63

#### *Adeguamento delle strutture al rischio sismico*

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, devono avvenire nel rispetto delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, approvate con D.M. 03/03/75 in attuazione della legge 02/02/1974 n. 64 e sue successive modifiche ed integrazioni.

### Art. 64

#### *Norme per la sicurezza e per la protezione del suolo*

Nella attuazione del piano vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- Va prevista la perfetta impermeabilizzazione della rete fognaria a protezione delle falde acquifere.
- La rete fognaria deve essere dimensionata in modo da evitare la possibilità che si verificano, (in caso di eventi meteorici eccezionali) allagamenti dei piani cantinati e delle parti basse degli edifici.
- Le acque reflue devono essere incanalate e convogliate ai vari collettori fognari in modo da evitare che le acque possano infiltrarsi nei terreni permeabili per porosità, con conseguente inquinamento delle falde acquifere esistenti.

### Art. 65

#### *Archivio dei rilievi architettonici delle costruzioni ricadenti nel centro storico*

Allo scopo di documentare e descrivere lo stato di fatto e le successive modificazioni, viene costituito un "Archivio Comunale dei Rilievi Architettonici" delle costruzioni che ricadono nel perimetro del P.P.A.R..

Il materiale dell'Archivio può essere consultato e richiesto in copia, con le modalità previste dalle vigenti disposizioni di legge.

Andranno a costituire il materiale dell'Archivio gli elaborati previsti dalle normative vigenti per la richiesta di autorizzazioni e concessioni.

#### Art. 66

##### *Parere della Soprintendenza*

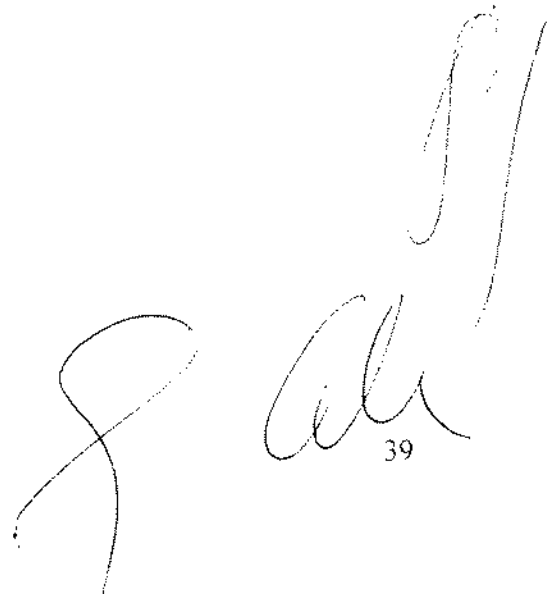
Vanno assoggettati ai pareri della competente Soprintendenza tutti gli interventi che riguardano immobili comunque vincolati ai sensi del D. Lgs 29.10.1999, n. 490.

Resta in ogni caso impregiudicata la facoltà, prevista dalle norme, di intervento della Soprintendenza a tutela dei beni monumentali.

#### Art. 67

##### *Riferimenti legislativi*

Per quanto non contenuto nelle presenti norme d'attuazione e di regolamento edilizio si fa riferimento al regolamento edilizio comunale, alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. ed alle leggi statali e regionali in vigore ed in particolare alle seguenti principali leggi: Legge statale 18-8-1942 n. 1150; Legge statale 6-8-1967 n. 765; D.M. 2-4-1968 n. 1444; Legge statale 18-4-1962 n. 167; Legge statale 22-10-1971 n. 865; Legge statale 28-1-1977 n. 10; Legge statale 5-8-1978 n. 457; Legge Regionale 1-8-1977 n. 80; Legge Regionale 27-12-1978 n. 71; Legge Regionale 6-5-1981 n. 86; Circolare A.R.T.A 11-7-2000, n. 2-DRU.



Handwritten signature and initials, possibly 'S. A.', in the bottom right corner.