



REGIONE SICILIA  
 PROVINCIA DI CALTANISSETTA  
 COMUNE DI VILLALBA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO  
 DEL CENTRO STORICO

VISTI ED APPROVAZIONI

COMUNE DI VILLALBA  
 UFFICIO TECNICO

Il presente documento costituisce allegato n. 2 alla delibera  
 del Consiglio Comunale n. 18 del 22 maggio 2008.  
 Villalba, 22 maggio 2009

Il Presidente del C.C.

Il Segretario Comunale

*[Signature]*



REGIONE SICILIANA  
 Assessorato del Territorio e dell'Ambiente

IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE ALLEGATO N° 5

AL D.D.G. N° 502 DEL 07 LUG 2011

COMMITTENTE

COMUNE DI VILLALBA

VIA VITTORIO VENETO N. 79

VILLALBA (CL)

IL DIRIGENTE DELL'U.O. 3<sup>3</sup>  
 (Arch. Salvatore Sacco)

*[Signature]*



Timbro e Firma

Il Presidente del Consiglio Comunale

*[Signature]*

Il Consigliere Anziano

Il Segretario Comunale



PROGETTISTA

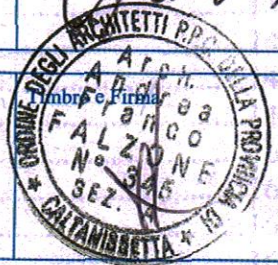
Arch. Andrea Franco Falzone

Via Enrico Medi, 1

Caltanissetta

Timbro e Firma

Il Progettista



Oggetto dell'elaborato:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

NR. TAVOLA

**B**

Scala 1:

Data:

# NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO CENTRO STORICO DI VILLALBA

## INDICE

Art. 1 Finalità del piano particolareggiato di recupero del Centro Storico.....	3
Art. 2 Zone interessate dal piano particolareggiato di recupero .....	3
Art. 3 Elaborati del P.P.R.C.S.....	3
Titolo II ATTUAZIONE DEL P.P.R.C.S.....	5
Cap. I Unità edilizie .....	5
Art. 4 Unità edilizie.....	5
Art. 5 Interventi su un'intera unità edilizia .....	5
Art. 6 Interventi parziali in un'unità edilizia.....	5
Cap. II Modalità d'intervento.....	6
Art. 7 Generalità.....	6
Art. 8 Manutenzione ordinaria .....	7
Art. 9 Manutenzione straordinaria .....	7
Art. 10 Restauro parziale.....	8
Art. 11 Ristrutturazione parziale .....	8
Art. 12 Demolizione parziale .....	8
Art. 13 Nuove opere parziali.....	8
Art. 14 Ripristino parziale.....	8
Art. 15 Restauro .....	9
Art. 16 Ristrutturazione.....	9
Art. 17 Demolizione.....	9
Art. 18 Ripristino .....	9
Cap. III Destinazioni d'uso .....	10
Art. 19 Generalità.....	10
Cap. IV Tipologie edilizie.....	11
Art. 20 Generalità.....	11
Art. 21 Edifici speciali civili .....	11
Art. 22 Edifici speciali religiosi .....	12
Art. 23 Palazzi.....	13
Art. 24 Palazzetti.....	14
Art. 25 Palazzetti plurifamiliari .....	14
Art. 26 Dammusi semplici .....	14
Titolo III AREE NON EDIFICATE .....	16
Cap. I Modalità d'intervento .....	16
Art. 27 Arredo urbano - Mantenimento degli elementi esistenti .....	16
Art. 28 Arredo urbano - Nuovi interventi .....	16
Titolo IV NORME TECNICHE ESECUTIVE.....	19
Cap. I Normativa tecnica per l'attuazione degli interventi .....	19
Art. 29 Norme tecniche esecutive per i fabbricati.....	19
Art. 30 Regole specifiche per elementi costitutivi delle unità' edilizie .....	20
Cap. II Normativa tecnica per la realizzazione dei servizi a rete.....	24
Art. 31 Norme tecniche esecutive per i servizi .....	24
Titolo V NORMATIVA GRAFICA E DOCUMENTAZIONE PER GLI INTERVENTI EDILIZI	27

Cap. I.....	27
Art. 32 Elaborati richiesti per la presentazione dei differenti tipi di progetto .....	27
Titolo VI NORME TRANSITORIE E FINALI.....	30
Art. 33 .....	30
Art. 34 .....	30

## Titolo I NORME GENERALI

### ***Art. 1 Finalità del piano particolareggiato di recupero del Centro Storico***

Il Piano Particolareggiato di recupero del centro storico di Villalba (P.P.R.C.S.) fornisce - integrando il Piano regolatore Generale del 1999,- una disciplina urbanistica attuativa unitaria di tutto il centro storico, così come individuato nel catasto borbonico del 1837.

Il P.P.R.C.S. si propone la conservazione del Paese antico (includendo gli apporti di tutte le sue fasi storiche incidenti sul disegno planimetrico delle strade e degli isolati, sulla consistenza fisica degli edifici, sulle destinazioni d'uso e sulle abitudini del corpo sociale che vi abita) la correzione - per quanto possibile - delle alterazioni recenti con essa incompatibili, l'adeguamento alle condizioni e alle esigenze funzionali attuali e alla convivenza con la Paese moderna circostante.

Le espressioni "Paese Antico", "edificio antico", "epoca antica" e altre simili, usate nelle norme di attuazione, fanno riferimento al periodo compreso fra l'origine della Paese e la fine dell'antico regime nella prima metà dell'800, e all'assetto raggiunto nell'ultima fase di questo periodo, in cui hanno convissuto gli apporti di tutte le fasi precedenti.

Il P.P.R.C.S. è redatto secondo i criteri dell'art. 2 della legge regionale n. 70/76, dell'art. 55 della legge regionale n. 71/78 e della legge nazionale n. 457/78 e le leggi 01.06.39 n° 1089 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico e 29.06.39 n° 1497 sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche, oggi D. Lgs 42/2006. Si fa ulteriormente riferimento, per quanto non previsto nelle presenti norme, alle leggi e regolamenti, statali e regionali, vigenti.

### ***Art. 2 Zone interessate dal piano particolareggiato di recupero***

Il P.P.R.C.S. interessa l'area individuata nel P.R.G. del 1999 quale area "A"

Per una migliore interpretazione del P.P.R.C.S., data la loro non contiguità territoriale, la zona "A" è stata suddivisa in due sottozone:

A1 Zona Urbana, così come individuata nel Catasto Borbonico del 1837

A2 Zona ExtraUrbana, individuata dall'emergenza della Masseria Miccichè

I confini del P.P.R.C.S. sono indicati nelle tavole grafiche di progetto.

### ***Art. 3 Elaborati del P.P.R.C.S.***

1. Il presente P.P.R.C.S. è costituito dai seguenti elaborati:

TAV. 1 - Inquadramento territoriale.	Scala 1:25.000
TAV. 2 - Emergenze archeologiche, architettoniche ed ambientali del territorio.	Scala 1:25.000
TAV. 3 - Evoluzione storica dell'impianto urbano.	Scala 1:1.000
TAV. 4.1- Perimetro del Centro Storico. aerofotogrammetria	Scala 1:1.000
TAV. 4.2- Perimetro del Centro Storico. catastale	Scala 1:1.000
TAV. 5 - Planimetria del C.S. suddivisa in isolati ed unità edilizie	Scala 1:500
TAV. 6 - Quadro d'unione dei rilievi dei piani terra	Scala 1:500
TAV. 6.1 - Rilievo piani terra e alzati - isolati 1,2	Scala 1:200
TAV. 6.2 - Rilievo piani terra e alzati - isolati 3,4,5	Scala 1:200
TAV. 6.3 - Rilievo piani terra e alzati - isolati 6,7,8	Scala 1:200
TAV. 6.4 - Rilievo piani terra e alzati	Scala 1:200
TAV. 6.5 - Rilievo piani terra e alzati	Scala 1:200
TAV. 6.6 - Rilievo piani terra e alzati	Scala 1:200
TAV. 6.7 - Rilievo piani terra e alzati	Scala 1:200

TAV. 6.8 - Rilievo piani terra e alzati	Scala 1:200
TAV. 6.9 - Rilievo piani terra e alzati	Scala 1:200
TAV. 6.10 - Rilievo alzati – Piazza Vittorio Emanuele II°	Scala 1:200
TAV. 6.11 - Rilievo piani terra e alzati – Masseria Miccichè	Scala 1:200
TAV. 7 - Analisi Tipologica	Scala 1:500
TAV. 8.1 - Stato di Conservazione Analisi statica	Scala 1:500
TAV. 8.2 - Stato di Conservazione Condizioni igieniche	Scala 1:500
TAV. 8.3 - Stato di Conservazione Superfetazioni	Scala 1:500
TAV. 8.4 - Viabilità	Scala 1:500
TAV. 9 - Numero delle elevazioni fuori terra	Scala 1:500
TAV. 10- Destinazione d'uso dei piani terra	Scala 1:500
TAV. 11 - Destinazione d'uso piani superiori	Scala 1:500
TAV. 12 - Articolazione della Proprietà	Scala 1:500
TAV. 13 - Utilizzazione Strutture Edilizia	Scala 1:500
TAV. 14 - Titolo d'occupazione delle unità edilizie	Scala 1:500
TAV. 15 - Sistema dei servizi e delle attrezzature esistenti e di progetto	Scala 1:500
TAV. 16- Previsioni di piano	Scala 1:500
TAV. 17- Progetto pilota Isolato n° 8: progetto	Scala 1:100

#### ALLEGATI

ALL. A - Relazione generale;
ALL. B - Norme tecniche e di attuazione;
ALL. C - Schede unità edilizie relative agli isolati da nn. 1 a 47;

## **Titolo II ATTUAZIONE DEL P.P.R.C.S.**

### ***Cap. I Unità edilizie***

#### ***Art. 4 Unità edilizie***

1. Le norme del P.P.R.C.S. fanno riferimento alle unità edilizie, . Esse sono le porzioni di tessuto edilizio - non necessariamente coincidenti con le proprietà e le particelle catastali - che hanno una propria individualità storica esistente o recuperabile al giorno d'oggi.

2. Le unità edilizie sono individuate in riferimento alla Cartografia Tecnica del centro storico, che documenta lo stato di fatto nel 2006. Sulla tav. n. 2 sono riportate le particelle catastali desunte dall'ultimo aggiornamento del Catasto Terreni in conformità al Decreto Assessoriale del 17 maggio 1979 n. 91. Le indicazioni delle particelle hanno lo scopo di facilitare la ricerca della collocazione degli immobili nell'unità edilizia, da cui dipendono le prescrizioni normative. Le eventuali difformità fra le indicazioni catastali e lo stato di fatto al 2006 sono normalmente non influenti sulla ricerca suddetta: fra gli elaborati che accompagnano la domanda di autorizzazione è richiesta la planimetria in scala 1:500 che collochi la pianta edilizia dell'immobile nella Carta Tecnica, in modo da dirimere gli eventuali casi di incerta corrispondenza. La numerazione delle particelle catastali può essere ripetuta nella stessa tavola, se fa da riferimento a fogli catastali distinti.

#### ***Art. 5 Interventi su un'intera unità edilizia***

1. Per gli interventi su un'intera unità edilizia (art. 15-18) è obbligatoria la redazione di un progetto unitario, a cui farà riferimento un'unica autorizzazione o concessione. Con l'approvazione del progetto unitario è consentita l'approvazione di un programma d'intervento articolato in fasi, ciascuna non più soggetta a specifica autorizzazione o concessione.

2. Il progetto unitario può comprendere anche porzioni d'unità contigua funzionalmente collegata all'unità interessata dall'intervento. In questo caso va allegato il progetto di massima dell'unità contigua, di cui al successivo art. 6.

#### ***Art. 6 Interventi parziali in un'unità edilizia***

1. Per gli interventi su parti d'unità edilizia (art. 9-14) è obbligatorio, oltre il progetto delle opere da eseguire, la presentazione contestuale di un progetto di massima esteso all'intera unità edilizia e riguardante le parti comuni, le costanti tipologiche, i servizi e gli impianti tecnologici, le opere di consolidamento strutturale, gli spazi aperti dell'intera unità, con funzione di inquadramento nel progetto delle opere edilizie e di dimostrazione della loro congruità con i criteri di trattamento dell'intera unità. Non è obbligatorio che questo progetto di massima sia sottoscritto da tutti i proprietari dell'unità edilizia.

2. Nel caso d'unità edilizie delle tipologie 1, 2 e 3 definite nell'articolo 20 e seguenti (cap. IV) in cui siano individuabili corpi di fabbrica distinti per caratteri architettonici o distributivi, il

progetto di massima potrà interessare anche uno solo di tali corpi. Quando esistono superfetazioni funzionalmente integrate all'unità immobiliare, il progetto di massima deve prevederne l'eliminazione contestuale alla realizzazione dell'intervento edilizio, fatte salve particolari condizioni statiche dell'elemento superfetativi che possono interessare altre unità immobiliari.

3. Il progetto di massima può comprendere anche porzioni di unità contigua funzionalmente collegata alla parte interessata dall'intervento. In questo caso va allegato il progetto di massima dell'unità contigua.

4. L'approvazione dei progetti di cui ai precedenti commi, deve contenere espresso giudizio di congruità tra l'intervento generale e l'intervento parziale, nonché di compatibilità tra le opere da eseguire e le condizioni attuali dell'intera unità edilizia.

## **Cap. II Modalità d'intervento**

### **Art. 7 Generalità**

1. Per le modalità d'intervento valgono le definizioni contenute nell'art. 31 della legge, nazionale n. 457/78 e nell'art. 20 della legge regionale n. 71/78, con le ulteriori precisazioni riportate negli articoli seguenti.

Essi sono classificati sia in relazione alla natura dell'intervento, sia in relazione al campo di applicazione, secondo il seguente elenco:

#### **Interventi di manutenzione**

Gli interventi di manutenzione riguardano singole opere su strutture e rifiniture esterne o interne, estese a qualunque campo, senza modificarne l'assetto distributivo e costruttivo e le destinazioni d'uso. Questi interventi sono ammessi per tutte le categorie di edifici e comprendono:

- manutenzione ordinaria (art.8);
- manutenzione straordinaria (art.9).

#### **Interventi su parti di unità edilizie**

Gli interventi su parti d'unità edilizie riguardano singoli corpi di fabbrica dotati di autonomia funzionale, oppure singoli alloggi di dimensione non eccedente quella usuale per le varie tipologie (cap. IV), facenti parte di un'unità edilizia più ampia. Essi comprendono:

- restauro parziale (art. 10) *interventi di cui alla tipologia 1 della tav. 16;*
- ristrutturazione parziale (art. 11) *interventi di cui alla tipologia 2, 3 e 6 della tav. 16;*
- demolizione parziale (art. 12) *interventi di cui alla tipologia 2, 3, 4 e 5 della tav. 16;*
- nuove opere parziali (art. 13) *interventi di cui alla tipologia 2, 3, 4 e 5 della tav. 16;*
- ripristino parziale (art. 14) *interventi di cui alla tipologia 2 della tav. 16.*

#### **Interventi su intere unità edilizie**

Gli interventi su intere unità edilizie sono insiemi sistematici di opere, appartenenti a tutte le categorie finora elencate, che investono un'intera unità edilizia e si distinguono secondo l'indirizzo generale della trasformazione prodotta. Essi comprendono:

- restauro (art. 15) *interventi di cui alla tipologia 1 della tav. 16;*
- ristrutturazione (art. 16) *interventi di cui alla tipologia 3, 4, 5 e 6 della tav. 16;*
- demolizione (art. 17) *interventi di cui alla tipologia 6 senza ricostruzione e 7 della tav. 16;*
- ripristino (art. 18) *interventi di cui alla tipologia 2 della tav. 16;*

## **Art. 8 Manutenzione ordinaria**

1. Costituiscono manutenzione ordinaria le opere di riparazione o rifacimento delle finiture degli edifici, con gli stessi materiali e tecnologie, e le opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici.

2. Ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 37/85 gli interventi di manutenzione ordinaria non richiedono specifica autorizzazione.

3. Sono interventi di manutenzione ordinaria (confronta legge nazionale n. 457/78):

- la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- la pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne senza modificazioni dei tipi dei materiali, delle tinte e delle tecnologie;
- il rifacimento parziale di rivestimenti esterni senza modificazioni dei tipi dei materiali delle tinte e delle tecnologie;
- la riparazione e l'ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- il rifacimento degli intonaci interni, la loro tinteggiatura;
- la sostituzione di infissi interni, di grondaie e la riparazione di canne fumarie.

## **Art. 9 Manutenzione straordinaria**

1. Costituiscono manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, con i medesimi materiali, o similari, e le opere per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici che non comportano modifiche alla distribuzione interna e alle destinazioni d'uso. Queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici.

2. Ai sensi dell'art. 5 della legge regionale n. 37/85 gli interventi di manutenzione straordinaria richiedono autorizzazione non onerosa.

3. Sono interventi di manutenzione straordinaria (confronta legge nazionale 457/78):

- il rifacimento totale degli intonaci esterni;
- il rifacimento di recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne;
- il consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne;
- la sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (solai, copertura, volte);
- la realizzazione di servizi igienici e impianti tecnologici mancanti, destinando a tale uso locali già esistenti all'interno dell'edificio;

il rifacimento con gli stessi materiali, degli elementi architettonici e decorativi: inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, insegne, vetrine, tabelle, iscrizioni, ecc.

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

4. Le opere interne di manutenzione straordinaria che non comportino modifiche all'involucro esterno, ma conducono a rimodernare un alloggio rispettandone la distribuzione interna e le destinazioni d'uso, richiedendo, ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 37/85, semplice comunicazione, mediante relazione di professionista abilitato che accerti la natura delle opere, l'osservanza delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie, e delle norme relative agli interventi di restauro o ristrutturazione (ai fini del rispetto delle "originali caratteristiche tipologiche e costruttive").



### **Art. 10 Restauro parziale**

1. Gli interventi di restauro parziale sono quelli rivolti a conservare nel corpo di fabbrica o nell'alloggio considerato, l'assetto distributivo, strutturale e formale, con le modifiche necessarie per adeguarlo a un più moderno esercizio della stessa funzione o a un'altra funzione compatibile con il medesimo assetto.

2. Ai sensi dell'art. 5 della legge regionale n. 37/1985, gli interventi di restauro parziale richiedono autorizzazione non onerosa.

### **Art. 11 Ristrutturazione parziale**

1. Gli interventi di ristrutturazione parziale sono quelli rivolti a trasformare il corpo di fabbrica o alloggio considerato, conservando elementi distributivi, strutturali e formali attinenti all'unità edilizia di cui fanno parte e modificando gli altri per ottenere l'adeguamento a una funzione anche diversa, ma compatibile con la tipologia dell'unità complessiva.

2. Gli interventi di ristrutturazione parziale richiedono concessione onerosa.

### **Art. 12 Demolizione parziale**

1. Costituiscono demolizioni parziali le demolizioni senza ricostruzione di superfetazioni, orizzontali e verticali, previste specificatamente negli elaborati del P.P.R.C.S. Esse sono ammesse solo come parti di un progetto di restauro o ristrutturazione dell'intera unità, secondo le norme rispettive contenute negli articoli corrispondenti.

### **Art. 13 Nuove opere parziali**

1. Costituiscono nuove opere parziali le opere interne e esterne che realizzano nell'unità edilizia nuove parti prima non esistenti.

2. Le nuove opere parziali esterne sono ammesse solo come parti di un progetto di restauro o ristrutturazione dell'intera unità, secondo le norme rispettive contenute negli articoli successivi.

### **Art. 14 Ripristino parziale**

1. Gli interventi di ripristino parziale sono le opere che realizzano la ricostruzione (preceduta o no da demolizione) di parti già esistenti in epoca antica, poi demolite o trasformate, oppure conservate in condizioni statiche e generali tali da rendere tecnicamente impossibile il loro restauro.

2. La demolizione finalizzata al ripristino è autorizzata insieme quest'ultimo, mediante concessione onerosa.

3. Il ripristino può avvenire con una delle seguenti modalità, secondo il riferimento al manufatto preesistente:

- ripristino filologico, quando può basarsi su una documentazione adeguata del manufatto antico.
- ripristino tipologico, quando manca una documentazione individuale ma si può fare riferimento al modello costruttivo e distributivo della tipologia di appartenenza.

4. Gli interventi che comprendono la demolizione di elementi strutturali sono ammessi solo come parti di un progetto di restauro o ristrutturazione dell'intera unità edilizia, secondo le norme rispettive contenute negli articoli seguenti.

### **Art. 15 Restauro**

1. Il restauro è costituito da un insieme sistematico di opere rivolte a conservare l'organismo di un'unità edilizia rispettando i suoi elementi formali e strutturali, le sue caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso attuali, salvo quando le norme per le varie tipologie (cap. IV, art. 20, punto 2) prevedono il ripristino di usi originari o altre destinazioni compatibili con l'organismo edilizio. Le norme per le varie tipologie possono consentire limitate ricostruzioni di parti mancanti secondo le modalità del ripristino filologico di cui all'art. 14, o nuovi volumi accessori secondo le modalità dell'art. 13 dove è avvenuta un'alterazione irreversibile dell'assetto antico.

2. Ai sensi e nei limiti dell'art. 5 della legge regionale n. 37/85 gli interventi di restauro richiedono autorizzazione non onerosa.

### **Art. 16 Ristrutturazione**

1. La ristrutturazione è costituita da un insieme sistematico di opere rivolto a trasformare parzialmente l'organismo di un'unità edilizia conservando una parte dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali e delle sue caratteristiche tipologiche e assicurandone la funzionalità per le destinazioni d'uso compatibili con l'organismo edilizio.

2. Gli interventi di ristrutturazione richiedono concessione onerosa.

3. Rientrano in questo tipo di intervento il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi; l'introduzione di nuovi elementi e impianti tecnici; il riordinamento dei collegamenti orizzontali e verticali, dei servizi e della distribuzione interna.

La ristrutturazione può comprendere la ricostruzione (con le modalità del ripristino filologico e tipologico indicate nell'art. 14) di una parte del volume originario, distrutta a suo tempo o da demolire per ricostruirla più durevolmente, e anche l'aggiunta di nuovi volumi accessori (art. 13), purché queste operazioni interessino parti minori dell'organismo, subordinate all'organismo principale da ristrutturare.

### **Art. 17 Demolizione**

1. Costituisce demolizione senza o con ricostruzione la demolizione di un'intera unità edilizia. Essa può aver luogo nei casi espressamente previsti dal P.P.R.C.S. (tav. 16) che specifica anche l'uso successivo dell'area.

2. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione richiedono autorizzazione non onerosa.

### **Art. 18 Ripristino**

1. L'intervento di ripristino è finalizzato alla ricostruzione dell'edificio preesistente già demolito in tutto o in parte o in condizioni statiche e generali tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di interventi conservativi.

2. La demolizione finalizzata al ripristino è autorizzata insieme a quest'ultimo, mediante concessione onerosa.

3. Il ripristino può avvenire con una delle seguenti modalità, secondo il riferimento all'edificio preesistente:

#### 3.1 Ripristino filologico

Riguarda gli edifici di cui esiste una documentazione completa formata dalle parti superstiti dell'edificio medesimo (fondazioni, parti basamentali, strutture in elevazione) e/o da rilievi grafici e fotografici moderni, disegni antichi, ecc. - quando essi sono in stato di rovina completa o già così avanzata, da configurare l'operazione come una ricostruzione filologica anziché un restauro, in quanto la quota di ripristino filologico parziale (art. 14) diventa preponderante.

Sono inoltre assoggettate al ripristino filologico le strutture edilizie, o parti di esse, colpite da crolli o demolizioni, e per le quali il P.P.R.C.S. prescrive il restauro.

Le unità edilizie o parti di esse, colpite da crolli o demolizioni e per le quali il P.P.R.C.S. prescrive la ristrutturazione, sono altresì assoggettate al ripristino filologico.

#### 3.2 Ripristino tipologico

Riguarda gli edifici per cui la documentazione esistente è limitata al sedime (rilevato o accertato catastalmente), alle fondazioni e/o a documentazioni grafiche e fotografiche insufficienti.

In questo caso l'operazione si configura come una ricostruzione guidata, oltre che dai suddetti elementi, anche dalla conoscenza dei caratteri propri della tipologia di appartenenza, raccolta nella tav. 15 e documentabile attraverso le planimetrie delle unità immobiliari, depositate presso l'ufficio del catasto. Tale ricostruzione differisce dalla ristrutturazione in quanto la quota di ripristino tipologico parziale (art. 14) diventa preponderante. L'intervento di ripristino tipologico esclude la riproduzione di elementi plastici accessori, ma deve prevedere il mantenimento delle eventuali parti superstiti dell'impianto originario.

4. Il ripristino filologico e tipologico richiede concessione onerosa.

### *Cap. III Destinazioni d'uso*

#### *Art. 19 Generalità*

1. Gli usi compatibili con la struttura urbana e le tipologie edilizie (specificate nel successivo cap. IV) sono prevalentemente:

- residenziali;
- culturali/scolastici e sociali;
- commerciali;
- burocratico-amministrativi;
- ricettivi;
- di servizio;
- artigianali.

2. Le attrezzature civili, religiose, collettive esistenti sono confermate, salvo diversa indicazione degli elaborati di P.P.R.C.S. che individuano altre destinazioni d'uso.

3. L'uso è in funzione della tipologia dell'edificio, in quanto ogni unità edilizia è destinata a funzioni compatibili con l'impianto tipologico di appartenenza.

Le attività non residenziali possono interessare solo quegli edifici o parti di edifici la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici siano compatibili; ovvero quegli ambienti che, per le caratteristiche costruttive, dimensionali ed igienico-sanitarie, non possono essere adibiti ad uso residenziale.

4. L'uso residenziale è ammesso per tutti i tipi edilizi e in particolare per i palazzi, palazzetti, palazzetti plurifamiliari, dammusi (semplici), salvo le esclusioni indicate nel cap. IV e nella tavola 16 del piano.

5. Le attività commerciali e produttive, ammesse in combinazione con la residenza nelle norme per le singole tipologie, devono essere non nocive, non inquinanti, non rumorose. Tali requisiti devono essere verificati secondo le modalità di legge.

6. Il Sindaco può sempre opporre divieto a destinazioni d'uso che, per il tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotto, o per altri motivi possano danneggiare l'equilibrio urbanistico della Paese.

## **Cap. IV Tipologie edilizie**

### **Art. 20 Generalità**

1. Le unità edilizie sono caratterizzate dalla corrispondenza a una tipologia, cioè a un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e/o costanza costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti.

2. Lo studio dei documenti e la ricognizione diretta hanno evidenziato costanti tipologiche (elementi spaziali, costruttivi e distributivi caratterizzanti un tipo edilizio) e varianti sistematiche (modi accrescimento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche, tali da definire un'evoluzione coerente rispetto al tipo edilizio) che nel loro insieme hanno permesso di identificare le seguenti categorie:

#### **Tipi edilizi antichi**

Sono gli edifici costituenti il Paese antico, identificati dal catasto del 1837:

- 1 - edifici speciali civili (art. 21);
- 2 - edifici speciali religiosi (art. 22);
- 3 - palazzi (art. 23);
- 4 - palazzetti (art. 24);
- 5 - palazzetti plurifamiliari (art. 25);
- 6 - dammuso semplice (art. 26);

#### **Tipi edilizi moderni**

Sono quelli che già nell'impostazione si differenziano dai tipi tradizionali, propri della Paese antica, e appartengono ai nuovi modelli di pianificazione urbana.

9 - edilizia post bellica comprendente gli edifici costruiti secondo il Programma di fabbricazione oppure senza un preciso riferimento di piano urbanistico e in genere ricadenti in un'area di sedime antica

### **Art. 21 Edifici speciali civili**

1. Gli edifici speciali civili sono indicati col colore rosa a zig zag nella tavola 16 del P.P.R.C.S.

2. Sono gli edifici speciali della Paese antica, destinati a funzioni specializzate non religiose, e comprendono:

- Il palazzo municipale e gli altri immobili individuati nell'inventario del patrimonio culturale redatto dalla soprintendenza ai BB.CC.AA. di Caltanissetta.

3. Le modalità di intervento ammesse sono: il restauro e il ripristino filologico.

4. Il restauro, da condurre con criteri scientifici appropriati, comprenderà:

- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, orti, giardini, chiostrì;

- la manutenzione degli elementi architettonici e decorativi, col ripristino delle parti alterate o **mancanti**;
  - **la** manutenzione o il ripristino dei fronti interni ed esterni;
  - **la** manutenzione o il ripristino degli ambienti interni;
  - **la** manutenzione o il ripristino delle coperture, con la ricostruzione del manto originario;
  - il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili - senza modificare la posizione o la **quota** dei seguenti elementi strutturali:
    - **murature** portanti;
    - solai e volte;
    - **scale**;
    - **copertura** con ripristino del manto originario;
    - **le** eventuali eliminazioni delle superfetazioni;
    - l'**inserimento** degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari,
- nel** rispetto delle norme di cui al titolo IV.

5. Quando alcune parti di minore entità mancano o sono state ristrutturate in maniera **discordante** all'organismo complessivo, se esiste un'adeguata documentazione dell'assetto **precedente**, il restauro può comprendere la loro ricostruzione con le modalità del ripristino parziale **filologico** (art. 14). Se questa documentazione manca, il restauro può comprendere la loro ricostruzione con le modalità del ripristino parziale **tipologico** (art. 14).

6. Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio da conservare è perduto in **tutto** o in gran parte, o quando lo stato di conservazione rende preferibile la demolizione e **ricostruzione** testuale delle strutture, estesa alla maggior parte dell'unità edilizia.

Esso ha per condizione la disponibilità di una documentazione appropriata dell'edificio originario, **che** diventa la guida vincolante della sua ricostruzione. Le norme precedenti per il restauro valgono **per** analogia anche per il ripristino, restando comunque l'obiettivo di far vivere nel tempo l'edificio, **limitando** le modificazioni nei margini consentiti dal suo impianto, realizzato o rifatto nell'età **antica**.

7. Le destinazioni d'uso sono quelle originarie o in subordine quelle relative ad altri servizi o **attività** sociali, culturali amministrativo-burocratiche compatibili.

### *Art. 22 Edifici speciali religiosi*

1. Gli edifici speciali religiosi sono indicati col colore rosa a zig zag nella **tav. 6** del P.P.R.C.S.

2. Sono gli edifici speciali della Paese antica destinati a funzioni religiose e comprendono:  
A - Le chiese

3. Per le chiese, oratori e cappelle, di ogni dimensione (comma 2, lettera A) la destinazione è quella religiosa o, in subordine una destinazione culturale che renda fruibile liberamente l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte. Fra le modalità di intervento è ammesso solo il restauro, anche quando il manufatto da conservare sia solo una parte superstite dell'edificio originario; esso può comprendere la ricostruzione di alcune limitate parti mancanti con le modalità del ripristino filologico.

4. Tra le modalità di intervento sono ammesse il restauro, il ripristino filologico e in alcuni casi il ripristino tipologico. Il restauro, avverrà coi criteri descritti nel comma 4 dell'art. 21 e dovrà rispettare l'insieme dell'organismo distributivo originario, oltre che gli elementi architettonici e strutturali principali.

Per le parti mancanti o già ristrutturate in maniera discordante dall'organismo complessivo valgono le norme del comma 5 dell'art. 21.

6. Il ripristino filologico è prescritto quando sono presenti tutte le indicazioni elencate nel comma 3.1 dell'art. 18, tali da fornire una conoscenza completa del manufatto da riprodurre.

7. Se la prescrizione data nella tav. 16 non trova riscontro negli elementi conoscitivi disponibili, l'ufficio comunale può autorizzare il passaggio alla modalità del ripristino tipologico di cui al comma seguente.

### *Art. 23 Palazzi*

1. I palazzi sono indicati col colore verde a triangoli nella **tav. 6** del P.P.R.C.S.

2. Comprendono gli edifici antichi, residenze delle classi agiate, variabili per dimensione e importanza architettonica, caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica fortemente riconoscibile, eventualmente composto da più parti successive nel tempo. Sono frequentemente organizzati intorno a un cortile interno accessibile da un androne carrabile, ma questa pertinenza può anche mancare.

3. Le modalità di intervento ammesse sono: il restauro, il ripristino filologico, e in alcuni casi il ripristino tipologico.

4. Il restauro sarà condotto con i criteri già esposti negli articoli 21 e 22, e comprenderà:

- la conservazione e il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, cioè i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti interni ed esterni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili, giardini);
- la conservazione ed il ripristino dei fronti interni ed esterni, da conservare nella loro integrità, salvaguardando e valorizzando tutti gli elementi architettonici di interesse storico-artistico;
- la conservazione ed il ripristino degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti, etc.;
- la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi, etc.;
- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota di:
  - murature portanti interne e esterne;
  - solai e volte,
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originario;
  - l'eliminazione delle superfetazioni;
  - l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.

5. Per le parti mancanti già ristrutturata in maniera discordante dall'organismo complessivo, valgono le norme del comma 5° dell'art 21. Per i corpi di fabbrica accessori (stalle, rimesse depositi, ecc.), è ammessa una ristrutturazione parziale meno dipendente dalle configurazioni antiche, senza aumentare i volumi e le superfici utili lorde.

6. Per il ripristino filologico e tipologico valgono le norme dell'art. 18, nonché le indicazioni dei commi 6 e 7 del precedente art. 22.

7. La destinazione d'uso può essere quella originaria, di abitazione familiare di grandi dimensioni; quella di residenza suddivisa in vari alloggi, che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo; quella di residenza collettiva; quella di servizi pubblici o privati di natura culturale appropriata; quella di attività terziarie, limitatamente agli uffici di rappresentanza e a quelli adattabili senza forzature nel sistema distributivo antico. In particolare attività diversa da quella residenziale è ammessa al piano terra e al piano nobile. Al piano terra sono ammesse attività artigianali e commerciali compatibili con l'impianto tipologico, mentre al piano nobile sono ammesse attività di rappresentanza adeguate alla conformazione e alla struttura storica dell'edificio.

### **Art. 24 Palazzetti**

1. Sono gli edifici che riproducono in scala minore il modello descritto nell'articolo precedente, e hanno come carattere distintivo minimo la presenza di un cortile (anche ristretto e/o parzialmente coperto) con un androne d'ingresso anche non carrabile.

2. La modalità di intervento ammessa indicata nella tav. 6 è di solito la ristrutturazione, resa necessaria dal contrasto fra l'impianto distributivo antico e quello necessario per l'uso moderno; devono tuttavia essere salvaguardati il sistema androne-cortile (con l'eliminazione delle botteghe o delle altre superfetazioni che ne occupino gli spazi) e la posizione della scala principale. Le quote delle coperture (colmi e gronde), variabili anche nel modello originario, possono essere modificate, tenendo conto del contesto e della casistica degli edifici analoghi, senza aumenti del volume e della superficie utile lorda. In ogni caso è obbligatoria la conservazione del disegno delle facciate sugli spazi pubblici.

La ricostruzione, se prescritta per integrare il tessuto edilizio circostante, può avvenire nella forma del ripristino filologico o tipologico, secondo le indicazioni dei commi 6 e 7 dell'art. 22.

3. La destinazione d'uso ammessa è la residenza unifamiliare o plurifamiliare; le attività terziarie e gli uffici pubblici sono ammessi al piano terra e al primo piano. Al piano terra sono confermate le attività commerciali e artigianali esistenti.

### **Art. 25 Palazzetti plurifamiliari**

1. Sono gli edifici caratterizzati da più corpi scala indipendenti da cielo a terra, con o senza cortile interno, derivanti:

- dalla divisione, in epoca storica, di un palazzo unifamiliare precedente;
- dall'accorpamento, in epoca storica, di più edifici minori, con imposizione di una veste architettonica unitaria;
- da un impianto apposito settecentesco o ottocentesco.

2. La modalità d'intervento più appropriata è la ristrutturazione, vincolata al mantenimento della posizione dei corpi-scala e delle strutture esterne e interne architettonicamente formalizzate. Le quote delle coperture (colmi e gronde), variabili anche nel modello originario, possono essere modificate tenendo conto del contesto e della casistica degli edifici analoghi, senza aumenti del volume e della superficie utile lorda.

La tavola 14 prescrive tuttavia - per i casi di particolare valore storico e di congruenza dell'impianto distributivo con gli usi moderni, il restauro, con la conservazione dei corpi-scala esistenti e della quota delle coperture. In ogni caso è obbligatoria la conservazione del disegno della facciata sugli spazi pubblici.

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza, gli uffici e le attività commerciali o artigianali al piano terreno o al primo piano come per la tipologia precedente.

### **Art. 26 Dammusi semplici**

1. Questo tipo raggruppa gli edifici caratterizzati da corpi di fabbrica di profondità non superiore a m. 6,50, in cui gli originari alloggi monocamera ("dammusi") sono ancora indipendenti fra loro oppure aggregati solo nel senso del fronte stradale, e quindi risultano passanti solo quando il corpo di fabbrica coincide con l'isolato.

2. Le modalità d'intervento previste nella tavole 6 sono la ristrutturazione o il ripristino tipologico e/o demolizione e ricostruzione che avvengono o aggregando gli originari alloggi monocamera per ottenere alloggi moderni di varia grandezza. Le scale di accesso possono essere conservate o distribuite diversamente; le coperture possono essere riorganizzate senza aumento del volume e della superficie utile lorda. Quando la situazione del contesto è cambiata, l'area di sedime da osservare nel ripristino può essere in parte modificata.

4. La destinazione d'uso ammessa è la residenza che può interessare anche il piano terra solo **se** essa è organizzata a più piani mentre di norma il piano terra è destinato ad attività artigianali e/o **commerciali**.



## **Titolo III AREE NON EDIFICATE**

### *Cap. I Modalità d'intervento*

#### *Art. 27 Arredo urbano - Mantenimento degli elementi esistenti*

1. È prescritto il restauro e/o ripristino degli elementi ancora esistenti all'interno della Zona "A", ad esempio insegne, vetrine, chioschi, lampioni, fontane, esedre, edicole religiose, cancellate realizzati nei secoli passati e fino alla seconda guerra mondiale.

2. Per gli esercizi commerciali gli interventi devono ripristinare le aperture e le eventuali vetrine negli spazi architettonici originari; gli infissi esterni dovranno essere realizzati in ferro verniciato a smalto o in legno naturale secondo coloriture definite dall'Amministrazione comunale. Non sono ammesse insegne a bandiera e/o su pali.

3. Per gli esercizi commerciali inseriti nei piani terra di palazzi, soggetti a restauro, la ristrutturazione del negozio deve essere giudicata compatibile con il restauro dell'edificio.

4. Le vetrine e le insegne dei negozi, come parte integrante dell'arredo urbano, non devono sporgere dal filo della parete esterna e occupare in tutto o in parte la superficie muraria esterna, ma essere contenute all'interno del vano con cui ogni bottega è individuata.

5. Per gli esercizi commerciali elencati nell'allegato IV, per le loro caratteristiche formali e per la loro appartenenza a specifiche epoche storiche, gli interventi saranno di tipo restaurativo e tali da assicurare il rispetto delle forme, dei materiali e dei colori originali, indipendentemente dalle destinazioni d'uso.

6. La modifica di una vetrina o di altri elementi di arredo urbano, esistente o di realizzazione nuova, è soggetta a concessione edilizia non onerosa.

#### *Art. 28 Arredo urbano - Nuovi interventi*

1. L'Amministrazione comunale individua e redige programmi operativi di sistemi funzionali, per ridisegnare i seguenti tipi di arredo nel centro storico:

- toponomastica;
- pavimentazione;
- verde pubblico;
- cartellonistica, chioschi, panchine;
- pensiline d'attesa, cabine telefoniche ecc.

I progetti dei sistemi funzionali, prevederanno il mantenimento, il recupero e/o il ripristino degli elementi caratterizzanti l'assetto originale, e cioè:

- il recupero o il ripristino dei basolati stradali, in tutte le strade della Paese murata;
- il recupero del funzionamento e delle forme degli apparecchi illuminanti in ghisa, a stelo o a mensola;
- il ripristino, mediante il rifacimento dei modelli originali secondo l'abbondante documentazione esistente, degli elementi di arredo presenti all'interno della Paese murata fino al secondo conflitto mondiale.

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

Le strade carrabili e pedonali, e nonché le scale e le gradonate devono essere lastricate o basolate con pietra a faccia vista secondo la tradizione (pietra lavica) e devono riprendere le geometrie e i disegni delle tradizioni costruttive locali.

I marciapiedi devono avere i cigli in pietrame a faccia vista e le facce viste devono essere lavorate con mazzuolo a puntillo grosso;

I muretti di dislivello tra strade o marciapiedi devono essere eseguiti con muratura di pietrame a faccia vista secondo le seguenti lavorazioni:

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

### **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 traversato di malta bastarda con strato di tonachina ottenuta dalla frantumazione della pietra locale. La coloritura prevalente negli interventi sugli intonaci è colore terre naturali locali.

Ad ogni progetto d'intervento sui paramenti murari dovranno essere accompagnate prove di colore che indichino caso per caso le soluzioni che s'intende adottare, sempre secondo la cartella cromatica definita nel Piano del Colore.

È escluso l'uso d'intonaci plastici. Gli elementi di rilievo dei paramenti murari già originariamente d'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.

### **Illuminazione**

L'illuminazione corrente, ad esclusione di quella specifica per i monumenti che comunque va studiata caso per caso, 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 ma non discostantesi dalle forme già in uso.

Le luci a mensola già esistenti, alcune di particolare fattura artigianale e pregio decorativo, vanno conservate e, se il caso, restaurate.

Le strade di dimensioni superiori a ml. 6-8 vanno illuminare con luci centrali sospese con fili d'acciaio, di cui già il centro storico ha un ricco ed articolato repertorio; tali luci possono essere aumentate nelle strade principali anche con alcune variazioni sui tipi esistenti. I lampioni esistenti vanno adeguatamente restaurati. Le piazze ed alcuni slarghi più ampi, nonché le nuove aree verdi vanno illuminare con lampioni a gambo. Nei casi dove l'urgenza è maggiore si può fare ricorso a modelli esistenti in commercio non ricorrendo però a modelli falsi antichi o a spropositate soluzioni moderniste.

È fatto divieto dell'uso di lampade a luce fredda, fluorescenti.

### **Numeri civici e toponomastica**

La toponomastica ed i numeri civici devono essere realizzati utilizzando i materiali storici come la pietra lavica o quella Calcarea o con l'impiego di legno e ferro; le lastre dovranno presentare gli angoli smussati.

È possibile usare colori diversi secondo l'importanza delle strade;

Le lastre dei numeri civici e della toponomastica vanno collocate in relazione alla bucatina ed alle partiture architettoniche così come descritto.

### **Oggetti ed elementi d'arredo**

L'inserimento di nuovi elementi d'arredo (panchine, cestini porta rifiuti, vasi, etc.) deve essere ispirata alle forme di maggiore semplicità possibile. È preferibile l'uso di materiale tradizionale sempre con disegno modernamente semplice. Va incentivato l'uso della pietra lavica e di quella Calcarea con colori dunque della tradizione locale costruttiva e con sagomature geometriche chiare ed elementari.

### **Insegne dei negozi**

**Le** insegne di qualsiasi natura (luminose, metalliche, etc.) debbono essere collocate nel contesto dei vani porta d'accesso al negozio o d'eventuali vetrine ricavate nell'apertura-ai piani terra; le insegne inoltre 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 o locali situati sulle vie laterali, nel qual caso esse saranno non luminose e definite da semplici tabelle indicative fissate a muro con staffe di ferro e realizzate con materiale tradizionale; le insegne su tenda sono equiparabili a quelle a bandiera.

**Non** sono permesse vetrine a bacheche mobili o fisse sovrapposte ai paramenti murari delle costruzioni. Non sono consentite: insegne dipinte in facciata, insegne staccate dall'esercizio, insegne su piani superiori, pubblicità generica.

## **Titolo IV NORME TECNICHE ESECUTIVE**

### ***Cap. I Normativa tecnica per l'attuazione degli interventi***

#### ***Art. 29 Norme tecniche esecutive per i fabbricati***

##### **1. Volumetrie e Altezza dei vani**

**La** volumetria massima realizzabile è pari a 5 mc al mq, oltre al 10% della volumetria massima consentibile, per la realizzazione di volumi tecnici, quali a solo titolo esemplificativo, cantine, locali di sgombero, locali tecnici, riserve idriche.

**Per** gli edifici soggetti a restauro o ristrutturazione l'altezza dei vani è condizionata dall'assetto originale dell'edificio, anche se ciò comporta quote inferiori ai minimi previsti dal regolamento comunale.

**Negli** interventi di ristrutturazione, al fine di aumentare l'altezza utile dei vani abitabili posti all'ultimo piano degli edifici, è ammessa la traslazione verso l'alto dell'ultimo solaio, senza alterare l'assetto dei fronti interni ed esterni dell'edificio.

**Per** gli interventi di ripristino filologico l'altezza dei vani è indicata, dalla documentazione esistente.

**Per** gli interventi di ripristino tipologico valgono le indicazioni degli interventi di ristrutturazione.

##### **2. Superficie minima degli alloggi**

**Nelle** operazioni di recupero del patrimonio edilizio all'interno del piano particolareggiato, potranno essere realizzati monolocali a destinazione abitativa purché compatibili con caratteri originali del tipo edilizio.

**La** superficie utile di tali alloggi non può essere inferiore a mq. 30, al netto dei muri perimetrali.

**Le** unità immobiliari accatastate e utilizzate a monocale al momento dell'adozione delle presenti norme anche se con superficie inferiore, possono essere ridestinate a tale uso, subordinatamente al parere favorevole espresso dall'ufficiale sanitario.

##### **3. Rifacimento delle scale**

**Negli** edifici soggetti a restauro è consentito il rifacimento della scala nei seguenti casi:

**a)** quando la pendenza media delle rampe è superiore al 75%;

**b)** quando la distanza fra due rampe corrispondenti, misurata lungo la verticale congiungente il piano di calpestio e l'intradosso della rampa e del pianerottolo superiore, sia inferiore a m. 2.00.

**Il** rifacimento deve comunque comportare il mantenimento della localizzazione e della dimensione del vano scala originario.

**Negli** edifici soggetti a ristrutturazione il rifacimento delle scale, rispettando il posizionamento originale, è sempre ammesso.

##### **4. Ascensore e montacarichi**

**La** realizzazione di ascensori, montacarichi e di altri impianti tecnologici può avvenire, senza modificazione dei volumi esistenti ed escluso l'utilizzo delle superfetazioni, qualora non comporti compromissione della tipologia edilizia, di strutture portanti, di strutture decorative e/o costruttivamente importanti e del profilo altimetrico delle coperture.

**Non** sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture esistenti.

**Quando** l'intervento edilizio preveda l'abolizione o il ridimensionamento di una scala che non rappresenti una costante tipologica, gli ascensori e i montacarichi vanno preferibilmente localizzati all'interno del vano scala reso libero.

##### **5. Crollo di edifici**

Per gli edifici per i quali il piano prevede interventi di restauro o ristrutturazione edilizia, qualora si verifichi il crollo parziale o totale dell'edificio anche nel corso dell'intervento, l'unità edilizia dovrà essere ripristinata con le modalità, rispettivamente, del ripristino filologico o tipologico, facendo uso delle tecnologie e dei materiali originari.

#### **6. Disciplina degli spazi aperti**

Le aree risultanti da demolizioni di edifici di cui non è prevista la ricostruzione saranno destinate a spazi a verde pavimentati, privati o pubblici.

La conservazione e il recupero degli spazi aperti avviene secondo le seguenti categorie:

**a) spazi privati pavimentati:** sono costituiti da cavedi, chiostrine e cortili che formano pure parte integrante dell'organizzazione del tipo edilizio.

Per essi è prescritta la conservazione dal punto di vista funzionale e dimensionale, con vincolo di recupero delle eventuali porzioni occupate da costruzioni accessorie di tipo superfetativo.

È inoltre prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria laddove essa sia realizzata in materiali tradizionali, selciato e acciottolato. Per gli edifici soggetti a restauro o ripristino filologico è fatto obbligo del ripristino delle pavimentazioni esterne in materiali litoidi; tale vincolo è esteso per le case a corte, alle pavimentazioni dell'androne e dei porticati. Per gli edifici soggetti a ristrutturazione o ripristino tipologico è fatto divieto di mettere in opera manti di conglomerato cementizio o bituminoso;

**b) spazi privati ad orto o giardino:**

Individuano gli spazi non pavimentati interni al lotto di pertinenza dell'edificio.

Per essi è costituito vincolo di mantenimento ad orto o giardino, con obbligo di recupero a tale destinazione delle eventuali porzioni occupate da costruzioni accessorie di tipo superfetativo.

#### **7. Abitabilità**

L'abitabilità è consentita alle seguenti condizioni:

**a) presenza di finestratura sui fronti prospicienti gli spazi aperti pubblici o gli spazi aperti privati interni al lotto (cavedi, cortili, orti o giardini).**

Per gli edifici soggetti a restauro è prescritto il ripristino della finestratura originaria sui fronti esterni, mentre sono possibili, in accordo con le norme specifiche per le varie tipologie, operazioni di ripristino e di apertura di nuovi vani finestrati sui fronti, a condizione che non venga alterata l'unitarietà dei prospetti, con particolare riferimento alla loro scansione modulare;

**b) in ogni caso le altezze libere di progetto per i vani abitabili non potranno essere inferiori a mt. 2.70 mentre quelli dei vani non abitabili non potranno essere inferiori a mt. 2.30.**

#### **8. Autorimesse e garage**

Negli edifici, è consentita la realizzazione di autorimesse private unicamente in locali esistenti al piano terreno degli edifici (vecchie scuderie, cantine, ecc.) già dotati di accessibilità, diretta o indiretta, dalla rete viaria, a condizione che la loro realizzazione non pregiudichi, alterandole, le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e con esclusione di nuove aperture nei fronti su strada, in deroga alla volumetria massima assentita, ai sensi dell'art. 9 della legge 122/1990. È vietata in tutta la realizzazione di autorimesse sotterranee.

9. Gli interventi di ricostruzione (ripristino filologico e tipologico) previsti nel P.P.R.C.S., sono da intendersi in deroga alle norme su altezze e distacchi, ai sensi dell'art. 12 della L. 2/2/74, n. 64.

### ***Art. 30 Regole specifiche per elementi costitutivi delle unità edilizie***

#### **1.1 Basamenti**

Costituisce basamento di un edificio la fascia orizzontale d'attacco a terra del manufatto, che corre 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 originati, in pietra Calcarea a faccia vista squadrata, vanno riportati alla luce, eliminando eventuali

rivestimenti d'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, consolidare le parti deteriorate; la pietra, ripulita da aggiunte, va spazzolata con spazzole di saggina, acqua e detersivo, la superficie va protetta con prodotti rivitalizzanti, non formanti pellicola superficiale.

Tutte le murature in pietra a faccia vista verranno fissate con malta di calce e sabbia di fiume per l'imbibimento dei giunti della muratura.

Vanno eliminati, tutti i rivestimenti o intonaci che coprono i basamenti originari modanati in pietra, ricostruendo le parti mancanti con lo stesso materiale originario. Vanno spazzolate le superfici in pietra con apposite spazzole e rivitalizzando i materiali con prodotti protettivi, non formanti pellicola superficiale.

I basamenti d'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.

I nuovi basamenti saranno realizzati in pietra lavica o ad intonaco, pitturato ad imitazione del materiale lapideo storico della pavimentazione o degli zoccoli dei corpi di fabbrica adiacenti.

Si fa espresso divieto di usare, a rivestimento delle parti basamentali degli edifici mattonelle industriali di ceramica e di altri materiali lapidei non legati alla tradizione costruttiva locale.

Non sono consentite fasce di coloritura d'intonaco, dello stesso tono o del colore dell'intero prospetto negli edifici privi di basamento storico.

## **1.2 Soglie e gradini d'accesso alle abitazioni**

Le soglie ed i gradini d'accesso alle abitazioni saranno realizzati in pietra lavica o pietra calcarea, bocciardata, per dare continuità alla pavimentazione e ai basamenti adiacenti realizzati con lo stesso materiale.

Sono esclusi il cotto, i marmi lucidi, i graniti, e quant'altro estraneo al carattere e alle tradizioni locali.

## **1.3 Cantionali, 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 ed hanno funzione portante.

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 e possono a volte non 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; se ricoperta da intonaci posteriori va pulita e integrata nelle parti mancanti se invece l'intonacatura è originaria va mantenuta e conservata nella sua integrità.

Gli intonaci vanno ripresi adeguatamente e colorati, come da indicazione della cartella dei colori, con tono omogeneo ma con un certo grado di contrasto con i fondi della facciata.

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

Le porte d'ingresso alle abitazioni presentano caratteri tipologici omogenei pur se articolati in un'ampia casistica di varietà.

Hanno cornici in pietra o ad intonaco e sono o ad architrave semplice o con archivolto.

La pietra va lasciata a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso, può essere colorato non in tono omogeneo al colore della facciata.

**I portoni d'ingresso** dei palazzi gentilizi e della borghesia terriera sono prevalentemente di pietra a faccia vista, anche arricchiti con paraste e lesene.

**Imposte** il sistema di decoro unitario portone-balcone superiore. Gli interventi di restauro devono essere volti al rispetto dei materiali degli elementi di decoro architettonico.

**Imposte**, nelle unità edilizie minori, sono le manomissioni degli ingressi, in special modo dei vani bottega o per la realizzazione di garages, al fine dell'allargamento della porta.

**Per le unità** soggette a ristrutturazione edilizia è possibile, attraverso la presentazione di specifico e motivato progetto, l'allargamento del vano al piano terra purché abbia luogo nel rispetto delle posizioni architettoniche principali e comunque secondo tecnologie tradizionali ovvero seguendo il disegno originario dell'archivolto; la nuova apertura comunque non deve superare i 2.40 mt di altezza.

**Gli infissi** della porta e dei portoni devono essere in legno dipinto o anche rivestiti in lamierino e tinteggiati secondo la tradizione.

### **1.5 Finestre**

**Le finestre** delle abitazioni presentano caratteri tipologici ricorrenti ed omogenei.

**La varietà** dei casi riscontrati nelle analisi presenta una chiara rispondenza tra gli elementi costitutivi (cornici, davanzali, architrave) in relazione all'epoca di fondazione degli edifici ed al ceto sociale dei relativi proprietari.

**Presentano** cornici in pietra, o in intonaco; la pietra va lasciata, o riportata, a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso può essere colorato non in tono omogeneo al colore della facciata.

**Può essere** incentivato, attraverso opportuno progetto, l'uso d'elementi costruttivi e decorativi tradizionali; nel rifacimento dei davanzali è opportuno l'uso di pietra già adoperata in sito.

**Nel rifacimento** di nuove aperture, qualora se ne presentasse la necessità, occorre inserirsi in armonia con il preesistente e comunque attraverso gli elementi più semplici del repertorio delle figure.

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

**I balconi** delle abitazioni presentano caratteri tipologici ricorrenti ed omogenei pur se in relazione ad un'ampia varietà di casi. Presentano prevalentemente cornici in pietra o in intonaco e sporto con mensola di pietra viva o di marmo sorretto da squadri di ferro.

**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. Eventuali minime escursioni della quota di calpestio dei solai dell'abitazione non permettono il mutare della quota originaria del calpestio del balcone.

**Per eventuali** rifacimenti d'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 battuto; E' fatto divieto dell'uso di ringhiere in alluminio; eventuali ringhiere già realizzate in alluminio anodizzato vanno sostituite., così come indicato al precedente capoverso, nell'occasione anche d'interventi di manutenzione ordinaria.

### **1.7 Infissi**

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

**E'** esclusa la tipologia scorrevole, tranne nei casi in cui il riconoscimento storico è chiaro; il numero di ante è di una o due max.

**Non** è permesso l'uso d'infissi in alluminio anodizzato. Sono permessi infissi in ferro tinteggiato con colore tradizionale alle aperture ai piani terra di garages e magazzini.

**Non** è permesso l'uso di serrande avvolgibili.

### **L8 Coperture**

**Tutti** i tetti dovranno essere a falda semplice, o doppia quando si tratta di unità edilizie che si affacciano su due strade, con la sola esclusione degli immobili di fine isolato, per i quali è permesso la realizzazione di terrazze, che potranno essere di superficie pari all'area di sedime.

**Sono** permesse terrazze, nelle coperture a tetto, per una superficie non superiore al 20% della superficie della copertura, con un massimo di mq. 15.

**I tetti** dovranno essere rivestiti con copertura a coppi siciliani.

### **L9 Murature, intonaci e colori**

**L'intervento** sulle murature di conci di pietra squadri, fatte le opportune opere di consolidamento, devono essere trattate con la sostituzione dei conci mancanti, o degli elementi deteriorati, l'eliminazione di rivestimenti aggiunti 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 formati pellicola superficiale.

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

**se questi** originariamente non erano intonacati.

**Le murature** ricoperte da partito decorativo vanno recuperate nella loro interezza, consolidando la muratura (dove necessario) se è possibile sostituendo gli elementi mancanti con lo stesso materiale e disegno, ripulendo il tutto da eventuali intonaci o colori aggiunti, e trattandola con appositi prodotti rivitalizzanti protettivi non formati 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 d'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 originari, 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 intervento, vanno eliminati, risolvendo il problema dell'isolamento termico con la protezione dell'intonaco esterno e la coibentazione interna delle pareti esposte. E' possibile il rivestimento delle pareti esposte con mattonelle di ceramica formanti pannello decorativo secondo la tradizione.

### **L10 Sopraelevazioni e manomissioni**

**Le figure** tendono a tipicizzare una casistica (che comunque va affrontata con specifici progetti), di manomissioni e sopraelevazioni, fornendo anche più soluzioni progettuali.

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

**E' 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 dell'unità edilizia originaria.

Le sopraelevazioni, che interessano edifici monumentali o che compromettono la staticità dell'edificio sottostante, vanno demolite in occasione d'interventi di manutenzione straordinaria.

### **L11 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. Negli elementi di rifinitura è comunque necessario l'utilizzo di materiali legati alla tradizione come il ferro, il legno, la pietra lavica, la pietra Calcarea ecc., il tutto per una migliore integrazione nel contesto ambientale storico.

### **L12 Le facciate cieche**

La problematica delle facciate cieche interessa in diversa misura la stragrande maggioranza degli ambienti urbani con caratteristica di città, ossia con presenza di edifici a diversi piani. Quasi ovunque si presenta irrisolta, in quanto generalmente le facciate cieche non fanno parte dei fronti su strada (considerati di pubblica fruizione) bensì dei prospetti laterali o addirittura dei retri.

Ne consegue uno scarso interesse al loro recupero, dettato da una tradizionale ed accettata indifferenza nei confronti degli elementi non ritenuti oggetto di comunicazione. L'esistenza nel linguaggio comune della definizione "di facciata" per identificare qualunque operazione superficiale finalizzata alla pura apparenza, sembra confermare l'impressione che a livello culturale pochi siano particolarmente sensibili a ciò che non appartiene ai punti di osservazione tradizionali.

Il fatto che in realtà ciascuno si trovi a subire i retri altrui è considerato quasi accidentale e non programmabile, quindi la scelta operativa è lasciata soprattutto alle regole di buon vicinato.

La presenza di tali facciate deriva solitamente da fattori contingenti: demolizioni d'edifici contigui con nuove possibilità offerte dai regolamenti edilizi, diversità altimetrica degli edifici storici. A livello percettivo, la loro estensione superficiale priva d'espressività, unitamente allo sgradito fatto "sorpresa", contribuisce ad aumentare il depauperamento della scena urbana.

## ***Cap. II Normativa tecnica per la realizzazione dei servizi a rete***

### ***Art. 31 Norme tecniche esecutive per i servizi***

#### **L1 adeguamento tecnologico ed impianti relativi all'unità edilizia**

##### **Fili telefonici, elettrici, condotte d'acque bianche**

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

È necessario un intervento complessivo di sistemazione in appositi condotti sotterranei, orditi in relazione al tracciato viario; sono vietati fili esterni elettrici o telefonici.

È auspicabile l'incentivazione della loro rimozione.

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 d'acque bianche devono essere affogate nella muratura o passate sotto la quota stradale all'interno dell'unità edilizia servita.

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

Pluviali 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, verticalmente, lungo le linee di raccordo tra unità edilizia ed unità edilizia. Devono essere realizzate in rame, di sezione circolare con la parte inferiore in ghisa verniciata. Se tipologicamente l'unità edilizia presenta il cornicione aggettante e non prevede la grondaia, deve essere recuperata la tradizione costruttiva locale non facendo uso di nessuna grondaia o pluviale.

Canne fumarie e fecali devono essere realizzate, quando è possibile e le condizioni dello sviluppo della proprietà nei vari piani lo consentono, all'interno dell'unità edilizia.

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 dal fronte strada, e in ogni caso all'interno dei volumi degli edifici, nei sottotetti o sui terrazzi in modo che non superino la quota del relativo parapetto in muratura.

Tutti i servizi a rete nel centro storico di Villalba dovranno essere realizzati con canalizzazioni intonacate; al raggiungimento di questo obiettivo deve uniformarsi qualsiasi intervento.

L'apertura di tracce di qualsiasi genere in muri antichi sia a faccia vista che intonacati è vietata. Per i soli lavori che prevedono il rifacimento dell'intonaco è consentito incassare in questi cavi, tubi ecc. che non riducano le murature neppure per raccordi, diramazioni ecc. Le canalizzazioni orizzontali potranno interessare sottofondi di vespai, pavimenti, estradossi di volte solo nel rispetto delle norme di sicurezza statiche e delle caratteristiche e decorazioni architettoniche e di arredo.

Le canalizzazioni in vista su facciate esterne ed interne, chiostrine ecc. verranno disposte secondo i criteri di equilibrio tra funzionalità e aspetti formali dell'architettura; esse dovranno essere indicate nei progetti relativi.

Per gli impianti di erogazione dell'energia elettrica il P.P.R.C.S. prevede:

a) Negli interventi relativi ad intere unità edilizie si dovrà provvedere alla centralizzazione delle prese di utenza (contatori), mediante armadio da ubicare al piano terra in locale condominiale.

Per gli impianti di erogazione del gas il P.P.R.C.S. prevede:

a) Negli interventi relativi ad intere unità edilizie si dovrà prevedere l'impianto del gas a servizio di ogni unità abitativa.

b) La colonna montante non può essere addossata ai prospetti prospicienti su spazi pubblici o su corti di particolare pregio architettonico.

Per gli impianti di allacciamento alla rete idrica il P.P.R.C.S. prevede:

- negli interventi relativi ad intere unità edilizie si dovrà provvedere alla centralizzazione delle prese di utenza;

- quando il progetto non prevede un apposito locale per la riserva idrica, la centralizzazione deve avvenire con apposito armadio contenente i contatori da ubicare al piano terra in locale condominiale.

Per gli impianti di allacciamento alla rete telefonica il P.P.R.C.S. prevede:

Negli interventi relativi ad intere unità edilizie si dovrà provvedere alla centralizzazione delle prese di utenza.

In particolare occorre che il progetto preveda:

- ubicazione per raccordo dell'unità edilizia alla rete telefonica stradale;

- **scatole** per i terminali della rete telefonica esterna;
- **scatole di ascesa** e scatole di derivazione;
- **scatole per** diramazione d'utente e punto telefono.

# **Titolo V** **NORMATIVA GRAFICA E DOCUMENTAZIONE PER GLI INTERVENTI EDILIZI**

## *Cap. I*

### *Art. 32 Elaborati richiesti per la presentazione dei differenti tipi di progetto*

1.1. Elaborati richiesti per i progetti di massima di cui all'art. 6 delle presenti norme.

**Gli** elaborati minimi richiesti per la presentazione di domande di progetti di massima sono i seguenti:

1. Planimetria 1/500 disegnata sulla Carta Tecnica con la indicazione dell'immobile oggetto dell'intervento (stralcio a colori della TAV. 16 del P.P.R.C.S.).

2. Certificati catastali ed estratto di mappa.

3. Rilievo dello stato di fatto in scala 1/100 composto da:

- rilievo quotato dei vari piani (coperture e sotterranei compresi) con indicazioni precise su materiali, colori ed elementi di finitura;
- sezioni longitudinali e trasversali quotate riferite alle quote stradali, con indicazioni precise della altezza netta dei vari piani;
- assonometria o spaccato assonometrico finalizzato a descrivere l'andamento e la perimetrazione delle unità immobiliari interessate dall'intervento di recupero ai vari piani.

4. Documentazione fotografica dello stato di fatto mediante:

- fotografie dei prospetti esterni ed interni;
- fotografie di insieme;
- fotografie delle parti comuni dell'edificio;
- fotografie degli spazi aperti.

Il punto di vista di ogni fotografia sarà riportato su una apposita serie di piante mediante numerazione;

5. Relazione illustrativa dello stato dell'edificio in relazione alla documentazione di cui ai punti precedenti e in relazione a tutti quegli elementi che potranno servire ad una ulteriore e più approfondita verifica operativa dei modi d'intervento previsti dal piano.

6. Per gli edifici soggetti a restauro e ripristino filologico devono inoltre essere presentati:

6.1 relazione sulla storia dell'edificio accompagnata, ove esistano, da riproduzioni di planimetrie e rilievi antichi, stampe, foto d'epoca, documenti letterari e quant'altro possa contribuire alla determinazione degli interventi che verranno proposti;

6.2 rilievo a semplice contorno di qualsiasi traccia o elemento architettonico palese e/o individuato attraverso uno specifico sondaggio (autorizzato e compatibile con la consistenza statica dell'edificio) da riportare in pianta, alzati e sezioni in scala opportuna, al fine di evidenziare, attraverso la verifica tipologica e strutturale, i processi evolutivi che l'edificio ha subito nel tempo.

7. Elaborati di progetto in scala 1/100, comprendenti almeno:

- le piante quotate di tutti i piani, con le relative destinazioni d'uso di progetto;
- i prospetti esterni e interni;
- almeno due sezioni quotate tra loro ortogonali;
- assonometria o spaccato assonometrico;
- relazione illustrativa del progetto;
- ogni altro elaborato previsto dai regolamenti vigenti.

**1.2** Elaborati richiesti per i progetti d'intervento edilizio soggetti a comunicazione o ad autorizzazione.

**Gli** elementi minimi richiesti per la presentazione di domande o comunicazioni (art. 5 legge n. 37/85) per i relativi progetti d'intervento edilizio sono i seguenti:

1. Planimetrie, nella scala 1:50 con specificazioni delle destinazioni d'uso previste ai vari piani, delle nuove sistemazioni interne, del trattamento delle superfici, della sistemazione degli spazi aperti.

2. Prospetti e sezioni, nella scala 1:50 con indicazioni precise circa le opere di consolidamento, rifiniture murarie, intonaci, infissi, coperture.

3. Particolari esecutivi, in scala adeguata, delle parti interessate dall'intervento con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento, ripristino, sostituzioni strutturali.

4. Dati metrici relativi al progetto.

5. Relazione illustrativa contenente la descrizione delle operazioni che si intendono eseguire per la manutenzione, il consolidamento, il ripristino strutturale, il ripristino tipologico, la sostituzione, l'adeguamento tecnologico ai sensi delle presenti norme.

6. Ogni altro elaborato aggiuntivo previsto dai regolamenti vigenti.

7. Per interventi su edifici vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 è richiesto il preventivo parere della competente soprintendenza regionale.

### 1.3

**Elaborati** richiesti per progetti di interventi per cui è obbligatoria la concessione (non onerosa e onerosa).

**Gli** elaborati minimi richiesti per la presentazione di domande per progetti diretti ad ottenere la concessione edilizia sono i seguenti:

1. Planimetria 1:500 disegnata sulla Carta Tecnica con indicazione dell'immobile oggetto dell'intervento (stralcio a colori della tav. 16 del P.P.R.C.S.).

2. Certificati catastali, ed estratto di mappa.

3. Rilievo dello stato di fatto in scala non inferiore a 1/100 composto da:

- rilievo quotato dei vari piani (coperture e sotterranei compresi) con indicazioni precise delle destinazioni d'uso delle superfici e delle altezze di tutti i vani, delle orditure strutturali con i relativi materiali;

- rilievo quotato di tutti i prospetti esterni e interni con indicazioni precise su materiali, colori ed elementi di finitura. I disegni dei prospetti devono comprendere anche, a semplice contorno, parte dei prospetti degli edifici adiacenti;

- sezioni longitudinali e trasversali quotate, riferite alle quote stradali con indicazioni precise sui materiali delle parti strutturali; altezza netta dei piani e spessore dei solai, sporti degli aggetti e colmi sopra la linea di gronda; le sezioni devono essere in numero necessario alla completa identificazione dell'edificio;

- assonometria o spaccato assonometrico finalizzato a descrivere l'andamento e la perimetrazione delle unità immobiliari oggetto dell'intervento, ai vari piani.

- rilievo dei dettagli costruttivi ed architettonici, comprendente le caratteristiche esecutive e di consistenza, le particolarità architettoniche e decorative, i materiali esistenti: queste indicazioni possono essere riportate nella scala del rilievo generale quando ciò sia graficamente possibile; dovranno formare un elaborato, in scala adeguata, quando sia necessario un dettaglio maggiore.

4. Rilievo degli spazi aperti, comprendente:

- pianta quotata in scala adeguata con indicazione delle pavimentazioni e dello stato di fatto generale;

- rilievo a semplice contorno di ogni elemento qualificante gli spazi esterni (esedre, fontane, edicole, cancelli, arredo in genere, etc.);

- indicazioni delle specie arboree presenti nelle zone a verde, riportate su una apposita pianta o comprese nel rilievo generale;

#### 5. Documentazione fotografica dello stato di fatto mediante:

- fotografie d'insieme;
- fotografie delle parti comuni dell'edificio;
- fotografie degli spazi aperti;
- fotografie degli elementi strutturali.

Il punto di vista di ogni fotografia sarà riportato su un'apposita serie di piante (di scala ridotta rispetto a quelle del rilievo) mediante numerazione;

#### 1.4 Elaborati integrativi

È facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere elaborati integrativi e aggiuntivi rispetto a quelli elencati ai paragrafi 1.1/1.2/1.3, interrompendo i termini previsti dalle vigenti leggi urbanistiche per le determinazioni di legge.

## **Titolo VI NORME TRANSITORIE E FINALI**

### *Art. 33*

Per gli edifici per i quali esistono **progetti** esecutivi già **approvati** dall'Amministrazione, le modalità di intervento riportate nelle Tav. 16 **non** sospendono l'**attuazione** del progetto e devono intendersi riferite all'edificio che risulterà **dalla realizzazione** dell'intervento.

### *Art. 34*

Per le aree del centro storico **soggette alla** disciplina urbanistica del P.P.R.C.S. le presenti norme sostituiscono ogni altra prescrizione.