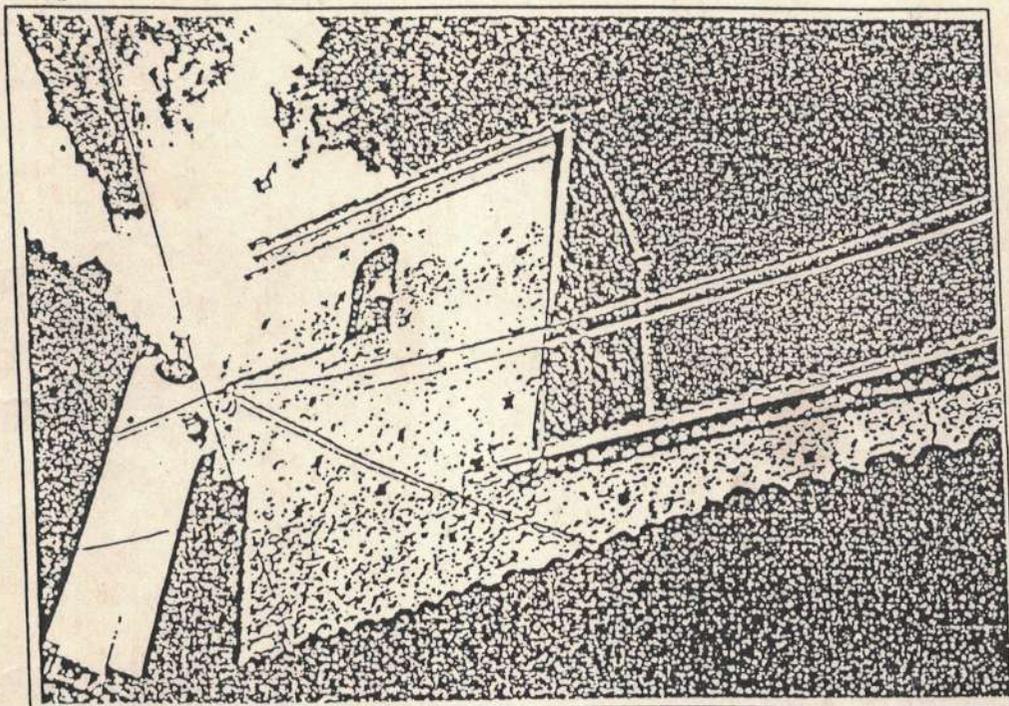


COMUNE DI FAGNANO CASTELLO

(Provincia di Cosenza)



PIANO DI RECUPERO delle zone residenziali di salvaguardia dei nuclei antichi (A)

(Tit. IV L. 457/78)

Visto ed approvato dal Consiglio
seduta del 22 LUG. 1993
IL SEGRETARIO CAPO IL SINDACO
(Dr. Antonio Buffa)

TAV. :	TITOLO:	SCALA:	DATA
G	NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE.		

Del. d'Incarico n.

del

Progettisti:

arch. Stefania Frasca

arch. M.Luisa Cozza



Collaboratori:

arch. Alessandra Zini

p.i. Salvatore Elettivo

geom. Mario Raimondo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Premessa

Nelle aree e per gli edifici oggetto del Piano di Recupero, le trasformazioni dovranno rispettare quanto prescritto dalle presenti norme e, per quanto in esse non specificato, dalle norme tecniche allegate al P.R.G. e dal Regolamento Edilizio.

TITOLO I

Il P.d.R. è descritto e illustrato dai seguenti elaborati:

Art.1 - A) RELAZIONE ILLUSTRATIVA;

B) Tav.1 - STRALCIO ELABORATO P.R.G. CON LA PERIMETRAZIONE DELLA ZONA OGGETTO DEL P.d.R E STRALCIO N.T.A. CONCERNENTE LA ZONA A - (Tav.1);

C) TAVOLE DELLO STATO DI FATTO;

C1 Tav. 2 - PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA CON TOPONOMASTICA E PERIMETRAZIONE CONVENZIONALE ZONE DI RECUPERO;

C2 Tav. 3 - ANALISI DELLO STATO DEGLI EDIFICI;

C3 Tav. 4 - PRIVATO/PUBBLICO E CONDIZIONI D'USO DEGLI EDIFICI;

C4 Tav. 5 - SUPERFETAZIONI ED ALTERAZIONI DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI;

C5 Tav. 6 - DESTINAZIONE PIANI TERRA;

C6 Tav. 7 - CONDIZIONE ABITATIVA (rapporto superficie/abitante);

C7 Tav. 8 - MAPPA DEL DEGRADO;

D) INDAGINE URBANISTICO-EDILIZIA CONCERNENTE I SINGOLI IMMOBILI;

E) INDAGINE FOTOGRAFICA;

F) PROPOSTA PROGETTUALE:

F1 Tav. 9 - INDIVIDUAZIONE DEI COMPARTI OPERATIVI E DELLE UNITA' MINIME D'INTERVENTO CON LA SPECIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE DEL RECUPERO

F2 Tav.10 - ADEGUAMENTO URBANISTICO;

F3 Tav.11 - PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO;

F4 Tav.12 - TIPI E TIPOLOGIE;

F5 Tav.13 - PLANIMETRIA CON I RIFERIMENTI PER GLI ELEMENTI GUIDA D'ARREDO;

F6 Tav.14 - RECUPERO URBANISTICO: CASELLARIO DEGLI ELEMENTI GUIDA DEGLI INTERVENTI.

G) NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE.

H) REPERTORIO DELLE SINGOLE U.M.I. E DEI RELATIVI IMPEGNI DI SPESA.

I) ABACO DEI COLORI PER GLI IMMOBILI COMPRESI NEL P.d.R.

Art. 2 - Le finalità del Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente consistono nel superamento delle condizioni di degrado nonché nel conseguimento:

- a) della valorizzazione degli assetti sociali e produttivi esistenti;
- b) delle utilizzazioni ottimali e compatibili con i caratteri degli immobili;
- c) del soddisfacimento delle esigenze residenziali ed il recupero delle attività produttive storicamente presenti;
- d) della dotazione di servizi pubblici e collettivi secondo gli standard di legge;
- e) della tutela e della valorizzazione dei caratteri culturali, ambientali e di testimonianza storica degli edifici, nonché delle aree di particolare valore paesaggistico.

Art. 3 - Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si articolano secondo le successive tipologie:

- A) opere di Restauro, distinto in: scientifico, critico ed integrale;
- B) opere di Ristrutturazione edilizia;
- C) opere di Risanamento conservativo;
- D) opere di Riqualificazione edilizia;
- E) opere di Demolizione;

oltre che:

- opere di manutenzione ordinaria;
 - opere di manutenzione straordinaria;
- consentite dagli artt.9 e 27 rispettivamente della L.10/77 e della L.457/78; attuabili nella generalità degli edifici compresi nel Piano di Recupero con le agevolazioni previste dall'art.33 della sopra citata L.457/78.

Per gli edifici per i quali il recupero si attua

attraverso interventi di restauro è fatto divieto di realizzare opere di manutenzione straordinaria.

Art. 4 - Il Piano di Recupero trova attuazione :

- 1) Attraverso l'intervento diretto previo rilascio di Autorizzazione, (sostitutiva la Concessione), per le opere di manutenzione straordinaria, non essendo richiesta per le opere di manutenzione ordinaria Autorizzazione.
- 2) Attraverso l'intervento unitario di iniziativa privata o pubblica esteso ad una o più unità minime di intervento delimitate con apposito segno grafico (F1-Tav.9) con le modalità previste dall'art.28 della legge 457.
- 3) Attraverso l'intervento diretto previo rilascio di Concessione gratuita nei casi previsti dall'art.9 comma b, d e c. della legge 10/77.
- 4) Attraverso un programma di recupero urbanistico di iniziativa pubblica o privata esteso ad uno o più comparti omogenei (unità culturali) per la salvaguardia e l'adeguamento dell'insieme edilizio-urbanistico costituente il comparto, comprese le pertinenze private non edificate, ed il tessuto viario connettivo minore.
- 5) Attraverso l'intervento pubblico da parte del Comune, per la realizzazione delle opere di adeguamento della viabilità e degli standard funzionali, e delle opere di arredo urbano.

Art. 5 - Agli effetti del precedente art.4, hanno valore assolutamente vincolante:

- a) i perimetri delle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse collettivo (F2-Tav.3, F3-Tav.11);
- b) i perimetri delle unità minime d'intervento in cui è prevista l'attuazione del Recupero attraverso progetto organico esteso all'intero complesso (F1-Tav.9);
- c) le indicazioni delle demolizioni totali o parziali per manufatti ed edifici impropri, fatiscenti o costituenti pericolo per la incolumità pubblica, ostativi all'adeguamento della viabilità (F1-Tav.9).

Art. 6 - Sempre agli effetti del precedente art.4, hanno valore indicativo:

- a) i perimetri delle aree e dei complessi costituenti comparto omogeneo - unità culturali - (F1-Tav.9), per i quali è previsto l'adeguamento all'atto della redazione dei programmi attuativi di cui al punto 4 del citato art.4;
- b) le tipologie d'intervento indicate nella tav.9.

TITOLO II:

Art. 7 - Interventi soggetti ad Autorizzazione - domanda di Autorizzazione.

Sono soggette ad Autorizzazione, rilasciata dal Sindaco su richiesta degli aventi titolo e nel rispetto delle presenti norme, tutte le opere di manutenzione ordinaria di cui al precedente art.3 con la sola eccezione di quelle che riguardano l'interno delle singole unità funzionali, sempre che l'esecuzione delle opere previste non comporti la variazione delle destinazioni d'uso in atto.

Sono altresì soggetti ad Autorizzazione tutti gli interventi di manutenzione straordinaria la cui esecuzione non comporti l'allontanamento degli occupanti delle unità di intervento e/o la modifica della destinazione di uso in atto.

L'istanza, intesa ad ottenere l'autorizzazione, redatta in carta da bollo, dovrà contenere tutte le indicazioni per l'esatta individuazione dell'unità oggetto dell'intervento, nonché le generalità del richiedente ed il titolo di godimento; con la precisazione, sotto la personale responsabilità del richiedente, che gli interventi da realizzare non comportano l'allontanamento degli occupanti e la modifica delle destinazioni d'uso in atto.

La domanda, inoltre, dovrà essere corredata da una relazione tecnico-illustrativa dei lavori da eseguire con particolare riferimento ai materiali esistenti e da impiegare.

Art. 8 - Concessione ad edificare.

Tutti gli interventi da realizzare sugli immobili secondo la classificazione tipologica riportata negli articoli precedenti sono subordinati al rilascio della concessione ad edificare da parte del Sindaco, con la sola esclusione delle opere di manutenzione ordinaria e quelle di manutenzione straordinaria di cui al precedente art.7.

Art. 9 - Domanda di Concessione ad edificare.

La domanda intesa ad ottenere la Concessione, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o avente titolo, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda devono risultare esplicitamente:

- a) le generalità ed il domicilio del richiedente, se questi è persona fisica; l'indicazione della ragione sociale, della sede e del legale rappresentante se si tratta di persona giuridica;
- b) l'indicazione toponomastica ed il numero civico relativo a ciascun accesso dell'immobile da pubblica via;
- c) il titolo di godimento dell'immobile nonché la destinazione d'uso attuale o prevista;
- d) la categoria di intervento alla quale appartengono i

lavori che si intendono intraprendere e l'impegno a rispettare le norme di attuazione;

- e) l'indicazione delle unità abitative oggetto dell'intervento che risultano occupate, del numero degli occupanti preesistenti all'intervento nonché quelli previsti dopo l'intervento, nonché di quelli da trasferire con la specificazione se si tratta di trasferimenti provvisori o definitivi;
- f) l'impegno a comunicare la data di inizio ed ultimazione dei lavori, il nome del direttore dei lavori ed ogni eventuale cambiamento.

Art. 10 - Documentazione ed elaborati di progetto a corredo della domanda.

A corredo della domanda, oltre alla documentazione richiesta dal vigente R.E., devono essere allegati i seguenti elaborati che ne formano parte integrante:

- 1) stralcio della mappa catastale in scala non inferiore a 1:500 con l'evidenziazione dell'immobile per il quale viene richiesta la concessione anche mediante l'indicazione dei relativi numeri di particelle o della toponomastica;
- 2) stralcio della planimetria degli interventi in scala non inferiore a 1:500 con l'evidenziazione dell'isolato o della parte di esso a cui è rivolto l'intervento e l'indicazione dei riferimenti numerici di Piano e del comparto di appartenenza;
- 3) stralcio di tutti gli eventuali elaborati grafici di Piano riferiti all'unità oggetto dell'intervento;
- 4) planimetria in rapporto non inferiore a 1:200 con rappresentazione dell'isolato a cui è rivolto l'intervento e delle aree, degli immobili e delle infrastrutture rilevabili nel raggio minimo di 20 ml. dal perimetro dell'isolato interessato.
Essa inoltre deve contenere: l'indicazione delle principali quote altimetriche e degli elementi di arredo urbano, la rappresentazione completa delle dipendenze di uso esclusivo e/o di uso comune (giardini, orti, chiostrini, spazi all'aperto) e di quanto occorre a chiarire i rapporti tra l'unità edilizia interessata ed il suo intorno urbano (ingressi, essenze vegetali, pozzi e cisterne a cielo aperto, recinzioni, etc.);
- 5) sezione schematica quotata, in rapporto non inferiore a 1:200, eseguita in corrispondenza della parte oggetto dell'intervento ed estesa al suo perimetro esterno per almeno 20 ml. sia a monte che a valle;
- 6) disegni relativi allo stato di fatto e di progetto, in rapporto non inferiore a 1:100, delle piante di tutti i piani, del sottotetto e della copertura con l'indicazione di:
 - quote altimetriche e planimetriche;
 - superfici nette e destinazioni d'uso dei locali;
 - dimensioni di tutte le aperture;
 - locali adibiti a servizi igienici con gli ingombri

- degli apparecchi;
- locali destinati a centrali termiche con l'ubicazione e dimensione delle canne fumarie;
- strutture portanti (murature, c.a., ecc.) distinguendo opportunamente con campiture diverse le strutture che si intendono conservare, quelle che si intendono demolire e ricostruire e quelle inserite ex novo;
- strutture ad arco ed ambienti coperti a volta (anche non portanti);
- pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, pozzi, essenze vegetali, ecc., relativamente alle dipendenze.

Le piante della copertura devono contenere il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde ed i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari, ecc.

Nel caso in cui l'intervento preveda l'aggregazione di unità funzionali contigue, anche se le opere da eseguirsi riguardano una soltanto di dette unità, i grafici devono riguardare tutte le unità destinate all'accorpamento con l'indicazione della destinazione d'uso;

- 7) disegni quotati relativi allo stato di fatto e di progetto, in rapporto non inferiore a 1:100, delle sezioni dell'unità di intervento messe in relazione agli edifici fronteggianti rispetto alle altezze ed alle distanze fra i fronti. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera e comunque in numero di almeno due, eseguite in maniera che siano ortogonali fra loro e che in almeno una di esse siano rappresentati i collegamenti verticali principali: le tracce di dette sezioni devono essere chiaramente leggibili nei disegni di tutte le piante. Le sezioni, inoltre, devono contenere l'indicazione delle quote dei vari livelli riferite al piano di campagna originario o sistemato, alle strade ed agli spazi esterni nonché le dimensioni complessive dell'unità di intervento e delle sue parti principali sia interne che esterne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai al rustico ed al finito, le dimensioni degli sporti e delle parti aggettanti (balconi, gronde), i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda, i volumi tecnici eccedenti le coperture (canne fumarie, abbaini, etc.);
- 8) disegni, in rapporto non inferiore a 1:100, relativi allo stato di fatto e di progetto dei prospetti dell'unità d'intervento, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche e sistemazioni. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture complete di ornate e serramenti, delle opere in ferro e balaustre, delle cornici e cornicioni di gronda, della copertura degli elementi da questa emergenti quali camini,

- abbaini, volumi tecnici;
- 9) disegni, in scala non inferiore a 1:20, di elementi decorativi e particolari architettonici anche se isolati, nonché di particolari esecutivi con l'indicazione dei materiali impiegati;
 - 10) documentazione fotografica dell'unità d'intervento nel suo insieme e nei suoi dettagli architettonici e decorativi esterni ed eventualmente interni, nel formato minimo di cm.13x18;
 - 11) relazione tecnico-illustrativa delle opere da eseguirsi con l'indicazione dei tempi e delle fasi d'attuazione dell'intervento e la definizione delle tecniche costruttive, dei materiali che si intendono utilizzare con particolare riguardo per quelli che concernono le finiture esterne dei fabbricati, del tipo di finanziamento.

Tutti gli elaborati richiesti dovranno essere allegati in triplice copia.

Art. 11 -Determinazioni del Sindaco, titolarità e termini di scadenza della Concessione.

La Concessione edilizia viene rilasciata dal Sindaco nei tempi e con le modalità previsti dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

La Concessione edilizia è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di emanazione del provvedimento ed il termine entro cui l'opera deve essere ultimata non può superare tre anni dalla data suddetta.

Art. 12 -Modalità di attuazione.

Gli interventi previsti dal presente Piano sono inseriti nei Programmi Pluriennali di Attuazione, di cui all'art.32 della legge del 5-8-1978 no 457, ed ai disposti della Legge Regionale del 31-12-1979 no 15, aventi la funzione di coordinamento degli interventi di iniziativa pubblica e di quelli di iniziativa privata nell'arco temporale fissato dall'Amministrazione Comunale.

Art. 13 -Interventi di iniziativa pubblica.

Gli interventi di iniziativa pubblica possono essere attuati dal Comune direttamente o con l'ausilio di operatori pubblici, utilizzando i fondi di cui all'art.4 lettera c della legge 457/78 o anche i fondi di cui all'art.12 della legge 10/77 - mediante:

- a) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, ai sensi della legge del 18-4-1962 no 167 e successive modificazioni ed integrazioni;
- b) progetti d'intervento finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente di proprietà degli Enti Pubblici nonché di interventi di rilevante e

preminente interesse pubblico anche mediante il convenzionamento con i privati;

- c) progetti d'intervento per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
- d) interventi da attuare, mediante esproprio ed occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento assoggettate alle opere di recupero di cui all'art.4 delle presenti norme, conformemente alle disposizioni dell'art.28 della L.457/78.

Il Comune, in relazione all'evolversi delle situazioni, ha la facoltà di individuare immobili, complessi edilizi, isolati ed aree da destinare ad Edilizia Economica e Popolare con le modalità e disposizioni di cui alla citata L.167/62 e successive modificazioni ed integrazioni. La progettazione esecutiva, da realizzare conformemente alle disposizioni normative del presente Piano in relazione alle categorie d'intervento cui sono assoggettati gli immobili, e la realizzazione delle opere possono essere fatte direttamente dal Comune o tramite l'Istituto Autonomo Case Popolari.

Gli immobili espropriati entrano a far parte del patrimonio indispensabile del Comune ad eccezione delle quote da cedere in proprietà secondo il disposto dell'undicesimo comma dell'art.35 della Legge del 22-10-1971 no 865. Le abitazioni a tal fine recuperate verranno concesse in locazione, anche mediante rotazione dei nuclei familiari, ai soggetti aventi i requisiti di legge per l'assegnazione di alloggio di tipo economico popolare.

Il Comune provvede alla sistemazione definitiva o temporanea dei nuclei familiari, anche nel caso in cui gli interventi prevedono la riduzione delle unità abitative, nonché adotta tutti i provvedimenti per la prosecuzione delle attività economiche insediate negli immobili interessati dagli interventi.

Art. 14 -Comparti Edificatori.

L'Amministrazione Comunale, a norma e per gli effetti dell'art.23 della L.U.N., promuove gli interventi rivolti al recupero contestuale di più unità minime d'intervento, di interi isolati o di comparti edificatori, incoraggiando la formazione di consorzi di proprietari.

A formare il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i 3/4 del valore degli immobili. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità delle aree e dei fabbricati mediante l'espropriazione degli immobili dei proprietari non aderenti.

Art. 15 -Destinazioni d'uso.

Nei diversi immobili ricadenti all'interno del perimetro

del presente Piano sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- di servizi afferenti le residenze (locali per depositi, cantine, garage, centrali termiche, legnaie);
- artigianale (artigianato di servizio, artistico e piccole unità produttive, con esclusione delle lavorazioni nocive, rumorose, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza);
- commerciale (negozi di vendita, commercio al dettaglio specializzato, sale di esposizione);
- direzionale (attività amministrative, creditizie, assicurative, culturali, ricreative, professionali, associative, ecc.);
- di servizio (bar, ristoranti, trattorie, locande e pensioni);
- di servizio ed attività sociali (servizi e attrezzature collettive).

Non è consentito l'uso abitativo dei locali interrati o seminterrati.

I locali interrati possono essere utilizzati esclusivamente per servizi afferenti le residenze il cui uso non comporti la permanenza di persone.

I locali seminterrati possono essere utilizzati per attività di tipo artigianale, purché abbiano buoni requisiti di igienicità e siano sufficientemente aerati, illuminati e isolati da umidità ed infiltrazioni.

I locali di sottotetto possono essere utilizzati solamente come depositi occasionali, ovvero possono essere abitabili a condizione che siano termicamente isolati e che l'altezza media non sia inferiore a ml. 2,50 e l'altezza minima non sia inferiore a ml. 2,40 nel caso di sottotetti con solaio a copertura orizzontale.

TITOLO III: Uso dei materiali.

Art. 16 -Paramento esterno degli edifici.

Le superfici esterne delle murature degli edifici dovranno essere trattate con intonaco frattazzato, ruvido o lavorato (zoccolature, cornici, modanature, lesene, bugnati, ecc.) con la sola eccezione per le murature realizzate con pietre "a faccia vista"; le eventuali colorazioni, con esclusione dell'uso dei granigliati plastici e simili, dovranno essere scelte tra la gamma fornita nell'apposito elaborato.

Non è consentito l'uso di rivestimenti esterni in piastrelle di ceramica, grés, cotto, ecc. o in marmo di qualsiasi tipo e colore.

Nell'elaborato I è stato, inoltre predisposta una gamma di tinte, scelte per settori, a cui dovranno attenersi

gli immobili compresi nel P.d.R.

Art. 17 -Serramenti esterni - opere in ferro.

E' prescritta la conservazione, il restauro e/o il rifacimento di serramenti di particolare pregio quali quelli in legno ad intarsio o intagliato.

I serramenti delle aperture dei vani porta e finestra incorniciate con pietra da taglio dovranno essere realizzati esclusivamente in legno, ripetendo, ove possibile, i motivi di quelli esistenti od originari.

Non è ammesso l'uso di serramenti in alluminio o in plastica. Per i locali a piano terreno è possibile l'utilizzazione di serramenti in ferro-finestra e di cancelletti estensibili; gli avvolgibili in metallo sono consentiti nei casi strettamente necessari (negozi, depositi di dipendenza funzionale di unità commerciali). E' prescritta la conservazione di tutte le opere in ferro battuto o di pregio artistico esistenti (grate, ringhiere, cancelli, ecc.). Per la loro realizzazione, in caso di sostituzione o nuovo inserimento, non è consentito l'uso di profilati in alluminio, alluminio anodizzato, ferro zincato utilizzati da soli od anche con pannellature metalliche, vetri retinati o altro materiale.

Art. 18 -Manti di copertura - raccolta di acque meteoriche.

Per tutti gli edifici è prescritta la conservazione del manto di copertura tradizionale in coppi di laterizio, ove esistente. Ogni eventuale integrazione o sostituzione deve essere fatta con lo stesso materiale.

Non è consentito l'uso di: manti di copertura di tipo continuo qualora siano praticati a vista, tegole trasparenti, lastre piane o ondulate di qualsiasi materiale.

Per la raccolta ed il convogliamento delle acque meteoriche è escluso l'uso di canali di gronda e di pluviali in materiale plastico qualora visibili all'esterno.

Art. 19 -Pavimentazioni.

Il rifacimento e/o l'integrazione delle pavimentazioni esterne delle corti e dei cortili deve essere fatto con materiale originario, o secondo prescrizioni del presente P.d.R. sia nelle forma che nella composizione dei disegni.

La sistemazione, la manutenzione, il rinnovo e la realizzazione delle pavimentazioni di vie e/o spazi pubblici devono attenersi alle indicazioni illustrate nella F4-Tav.12.

TITOLO IV: NORME PARTICOLARI.

Art. 20 -Fondazioni.

Per le nuove costruzioni e nei casi di demolizione e ricostruzione degli edifici le strutture di fondazione dovranno essere realizzate conformemente alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.

Per le riparazioni sugli edifici in muratura prima di procedere alle riparazioni delle strutture in elevazione deve essere accertato lo stato di consistenza delle fondazioni in relazione alla natura del terreno e conseguentemente si deve provvedere alla esecuzione delle necessarie opere di consolidamento.

Art. 21 -Murature.

Non é consentita la sostituzione parziale di strutture murarie con elementi strutturali intelaiati in c.a. o in acciaio, ovvero é consentita l'utilizzazione di strutture intelaiate nel caso di demolizione totale e ricostruzione degli edifici.

Nel caso di degrado irrimediabile é ammessa la sostituzione di tratti di muratura con una nuova muratura anche se realizzata con materiali diversi, o la totale demolizione e ricostruzione delle murature interessate.

E' possibile la demolizione di parti anche strutturali che risultino estranee all'organismo originario (superfetazioni), nonché, per il ripristino di situazioni originarie, la demolizione e sostituzione di tramezzi e tamponature (anche di aperture) che non collaborino alla statica.

La superficie esterna delle murature dovrà essere protetta con intonaco tenendo conto di quanto disposto al I comma dell'art.16 delle presenti norme.

Sono consentiti interventi rivolti al consolidamento statico ed all'adeguamento antisismico delle strutture (formazione di cordoli, apposizioni di tiranti, formazione di paretine in c.a., iniezioni di miscele leganti, ecc.).

Art. 22 -Orizzontamenti.

E' possibile la sostituzione dei solai le cui parti risultino deteriorate anche con materiali diversi - ad esclusione degli interventi di Restauro, per i quali, in caso di sostituzione, deve essere mantenuto anche il materiale - conservando, compatibilmente alle esigenze dell'intervento, la stessa tessitura di quello sostituito.

Tutte le strutture a volta e ad arco devono essere mantenute e deve essere assicurata la loro statica mediante apposizione di cinture, chiavi e tiranti.

In nessun caso é ammesso praticare in esse passaggi per collegamenti verticali di qualsiasi dimensione e tipo, compresi i vani per i montacarichi o portavivande.

E' consentita la sostituzione delle strutture ad arco e a volta qualora queste siano interessate da gravi dissesti.

Sono consentiti interventi rivolti al consolidamento statico ed all'adeguamento antisismico delle strutture.

Art. 23 -Coperture.

E' consentita la ricostruzione parziale o totale delle coperture degli edifici con facoltà di sostituzione degli elementi strutturali e con l'obbligo del rispetto delle quote d'imposta e di colmo e delle direzioni di pendenza, salvo quanto prescritto nella normativa riferita alle varie categorie.

E' prescritto nei casi di sostituzione delle strutture di copertura la realizzazione di cordoli di sottotetto in c.a.

Sono consentiti interventi rivolti ad ottenere l'adeguamento antisismico delle coperture.

Non sono ammesse strutture spingenti in copertura.

Art. 24 -Aperture e sporgenze.

E' prescritta la conservazione di tutte le aperture esistenti incorniciate con la pietra da taglio (quali portali trilitici o con architrave ad arco intero o ribassato, portali con lunetta, ovali, finestre con ornate in pietra di qualsiasi forma e fattura, monofore in pietra monolitica).

La modifica o l'inserimento di nuove aperture deve essere fatta esclusivamente su facciate di edifici prive di originario valore architettonico, curando gli allineamenti in verticale e orizzontale con quelle esistenti e ripetendone le dimensioni e le forme. E' possibile la modifica di finestre in balconi alla romana, con sporgenza massima della soglia non superiore a cm.20 e con ringhiera in ferro battuto realizzata a giorno, solamente nei casi dettati da necessità di ordine igienico per il recupero abitativo di vani.

Le eventuali ornate e cornici di nuova fattura dovranno essere realizzate con materiali compatibili con quelli delle aperture esistenti.

Non è consentita: la costruzione di nuove sporgenze di qualsiasi tipo ed a qualsiasi altezza dal suolo salvo gli sporti di gronda, le cornici ed i cornicioni; la rimozione e la sostituzione, se non con lo stesso materiale di quello esistente, di aggetti, mensole e davanzali in pietra da taglio.

E' prescritta la ricollocazione in opera dei davanzali in pietra da taglio esistenti per gli interventi previsti al precedente 2o comma.

L'adeguamento delle aperture esistenti e la formazione di nuove aperture devono essere fatti conformemente alle disposizioni delle norme tecniche vigenti in zona sismica.

Art. 25 -Volumi Tecnici.

La sistemazione dei volumi tecnici la cui realizzazione si rende necessaria al recupero funzionale degli immobili deve essere curata in modo da non costituire

pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

E' consentita la realizzazione di canne fumarie all'esterno degli edifici esclusivamente nei casi in cui non sia possibile costruirle all'interno ed il consolidamento delle strutture verticali portanti richieda l'eliminazione all'interno delle murature dei vuoti dei condotti.

Art. 26 -Particolari architettonici e decorativi degli edifici.
E' fatto obbligo di conservare, ripristinare o integrare tutti gli elementi architettonici e decorativi degli edifici anche se isolati quali cornici sagomate e cornicioni di gronda, stemmi, fregi, logge, decorazioni ad intonaco ed ogni altro elemento di fregio artistico. Nel caso in cui gli interventi prevedano l'adeguamento dell'altezza esterna degli edifici é fatto obbligo di conservare le cornici ed i cornicioni di gronda tradizionali alla quota originaria oppure di ripetere i motivi alla nuova linea di gronda.

TITOLO V: NORME FINALI E TRANSITORIE.

Art. 27 -Decoro degli edifici.
Tutti gli edifici e relative aree di pertinenza debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.
Sulle facciate degli edifici di interesse storico ambientale e/o prospicienti le principali vie o piazze non sono ammesse installazioni di cavi elettrici e telefonici a vista, tubazioni, pannelli pubblicitari, insegne, canalizzazioni in genere le quali non siano armonicamente inserite.
E' prescritta l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni.
L'Amministrazione Comunale predisporrà l'apposizione e la manutenzione di appositi spazi pubblicitari.

Art. 28 -Impianti termici.
Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia con particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico - Legge del 13-7-1966 n. 615 - e quelle per la sicurezza e la salubrità.

Art. 29 -Disciplina per il ritrovamento dei reperti.
Se nel corso di lavori di qualsiasi natura avvengono ritrovamenti di pezzi elementari lavorati, sculture, lapidi o altro materiale la cui tutela e proprietà pubblica non siano stabiliti dalla legge se ne deve curare la collocazione sul posto denunciandone il valore documentario.

Art. 30 -Aree libere e giardini.

Non è consentita l'occupazione con costruzioni sia interrata che in elevazione delle aree attualmente inedificate e delle aree di risulta di edifici crollati. Le aree libere, ove non fossero pavimentate, dovranno essere opportunamente sistemate anche mediante la conservazione e la cura delle alberature e del verde esistente nonché con piccole attrezzature per la sosta e per le attività ricreative.

Quando un insieme di unità minime d'intervento ha relazione con uno spazio aperto (privato) questo deve essere convenzionato al fine di garantire una funzione comune fra tutti i titolari dell'uso delle abitazioni dell'insieme; a tal fine gli spazi limitrofi dovranno essere accorpatisi funzionalmente, ferma restando la proprietà privata degli stessi, mediante l'eliminazione dei diaframmi e delle barriere esistenti quali muretti di confine che non abbiano anche la funzione di parapetto, recinzioni, reti, ecc.

Art. 31 -Opere infrastrutturanti ed attrezzature pubbliche.

Il recupero o la realizzazione delle infrastrutture ed attrezzature previste dal presente Piano, nonché la manutenzione e l'arredo di vie e spazi pubblici esistenti, è affidato al Comune sulla base di progetti esecutivi conformi alle prescrizioni del presente Piano. Per la loro realizzazione il Comune acquisisce gli immobili ed i terreni di proprietà privata indicati negli elaborati di Piano sia mediante trattativa privata che mediante esproprio per pubblica utilità.

Le indicazioni grafiche di Piano hanno valore di massima fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere.

Art. 32 -Concessioni già rilasciate.

Sono fatte salve tutte le concessioni rilasciate e ritirate dagli interessati prima dell'adozione del presente Piano e per le quali i lavori previsti siano già stati iniziati. Tali lavori dovranno essere ultimati nei termini di legge e le eventuali varianti dovranno uniformarsi alle norme del presente Piano in quanto applicabili.

Per le nuove costruzioni ricadenti nel perimetro del Piano stesso, è consentito il completamento nel rispetto delle disposizioni relative al decoro degli edifici contenute nelle presenti norme.

Art. 33 -Adeguamento alla disciplina Urbanistico-Edilizia.

L'adozione del presente Piano di Recupero comporta l'annullamento delle norme e delle previsioni degli strumenti urbanistici che siano contrastanti con le norme e le previsioni del Piano stesso.

In caso di eventuali discordanze tra gli elaborati grafici del P.R.G. e quelli del presente Piano valgono

le indicazioni riportate sulle planimetrie d'intervento del Piano di Recupero.

Per quanto non esplicitamente specificato nelle norme di attuazione del presente Piano si fa riferimento alle disposizioni del Regolamento Edilizio, a tutti i regolamenti e alle norme di legge vigenti in materia, nonché alle leggi e alle norme vigenti in zona sismica.

ALLEGATI:

CATEGORIE DEGLI INTERVENTI.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti dal presente Piano si distinguono ai sensi dell'art.31 della legge no 457 del 5-8-1978, in:

- 1) Manutenzione Ordinaria;
- 2) Manutenzione Straordinaria;
- 3) Restauro Conservativo Integrale;
- 4) Restauro Scientifico;
- 5) Restauro Critico;
- 6) Risanamento Conservativo;
- 7) Riqualificazione Edilizia;
- 8) Ristrutturazione Edilizia;
- 9) Demolizione;
- 10) Ripristino Tipologico.

1)- Manutenzione Ordinaria.

Si intendono interventi di Manutenzione Ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi si intendono limitati alle seguenti opere:

- a) tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi, e delle pavimentazioni interne;
- b) ripresa o rifacimento integrale degli intonaci interni;
- c) riparazioni, rifacimenti parziali o sostituzioni di pavimentazioni interne;
- d) riparazioni, rifacimenti parziali, sostituzioni o posa in opera di rivestimenti interni;
- e) riparazioni e trattamento delle controsoffittature non portanti;
- f) riparazioni o sostituzioni di infissi e serramenti interni;
- g) bonifica delle murature e dei vespai, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
- h) tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni, con la prescrizione del rispetto del materiale e del tipo e colore di quelli esistenti se originali ripresi da quelli

tradizionali;

- i) tinteggiatura delle superfici esterne dei fabbricati nel rispetto dei valori cromatici ambientali;
- l) ripresa, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (restauro di cornici e stucchi, opere in pietra, in laterizio, ecc.) con l'obbligo della ricomposizione dello stato esistente con materiali e sagome;
- m) tinteggiatura, riparazione o sostituzione di parti metalliche quali ringhiere, inferriate, parapetti, cancelli, ecc.;
- n) ricorrese del manto di copertura e della piccola orditura dei tetti;
- o) riparazioni e/o sostituzioni parziali dei manti di copertura con l'obbligo che le sostituzioni vengano fatte con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti;
- p) riparazioni dei manti di impermeabilizzante e sostituzioni parziali della pavimentazione delle coperture piane;
- q) sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane (pluviali, grondaie e simili);
- r) riparazione, sostituzione ed integrazione dei serbatoi, delle cassette di distribuzione, delle canalizzazioni o tubazioni di adduzione, distribuzione e scarico, dei pozzetti di raccolta e di ispezione, degli apparecchi igienico-sanitari, delle canne di aerazione e dispersione dei fumi, delle centrali termiche e di ogni altra opera relativa agli impianti idrici, elettrici, telefonici, di riscaldamento, ecc., senza che comportino la creazione di nuovi volumi tecnici.

Gli interventi di manutenzione ordinaria si applicano a tutti gli edifici o parte di essi, ricadenti all'interno del perimetro del Piano, secondo quanto riportato nelle presenti norme.

2) - Manutenzione Straordinaria.

Si intendono interventi di Manutenzione Straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Tali interventi, comprensivi delle opere di Manutenzione Ordinaria, si intendono così limitati:

- a) modifica o nuova costruzione di tramezzature interne non portanti;
- b) rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;
- c) consolidamento e/o sostituzione di parti delle strutture portanti verticali esterne e/o interne,

- mantenendo la loro originaria funzione e posizione nel sistema costruttivo e distributivo dell'edificio, senza alterarne le caratteristiche tipologiche;
- d) consolidamento e/o sostituzione parziale o totale delle strutture portanti orizzontali;
 - e) consolidamento, sostituzione o inserimento di elementi strutturali di collegamento verticale;
 - f) rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffiature e staffe, di singole parti strutturali;
 - g) sostituzione parziale o totale, anche con materiali e tecnologie diversi, delle strutture di copertura con l'obbligo del rispetto delle quote d'imposta e di colmo delle falde, nonché della loro direzione di pendenza;
 - h) realizzazione totale dell'intonaco esterno;
 - i) rifacimento totale del manto di copertura dei tetti e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
 - l) rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione ed i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane;
 - m) aggregazioni e disgregazioni di unità abitative sia in verticale che in orizzontale o accorpamento di vani con destinazione attuale diversa da quella abitativa mediante aperture interne e collegamenti verticali senza alterazione dei caratteri tipologici e delle principali strutture degli edifici;
 - n) realizzazione di nuove aperture e/o adeguamento e modifica di quelle esistenti per migliorare le condizioni di aerazione ed illuminazione degli ambienti secondo quanto eventualmente prescritto negli elaborati grafici e conforme all'art.24.
 - o) ampliamento dei servizi igienico-sanitari ed adeguamento degli impianti;
 - p) destinazione di uno o più locali compresi nell'unità funzionale ai servizi igienici;
 - q) realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
 - r) opere accessorie a edifici esistenti che non comportino aumento di volume o di superfici utili quali l'impianto di ascensori, recinzioni, sistemazioni esterne, muri di cinta o di sostegno, ecc.).

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria si applicano a tutti gli edifici o parti di essi, ricadenti all'interno del perimetro del Piano, con esclusione di quelli per i quali il recupero si attua attraverso interventi di restauro scientifico conservativo integrale, secondo quanto riportato nelle presenti norme.

3)- Restauro Conservativo Integrale.

Per interventi di Restauro Conservativo integrale si intendono quelli rivolti al ripristino, ispirati a criteri di assoluto rispetto delle caratteristiche

originarie e della funzionalità di un edificio, o di un insieme di edifici, a contenuto storico od artistico, riferibile ad aspetti ed interventi strutturali, tipologici o di completamento.

Tali interventi, oltre a quelli di manutenzione ordinaria comprendono:

- a) consolidamento delle strutture di fondazione;
- b) consolidamento, ripristino, rinnovamento (limitato a parti dissestate e/o fatiscenti nel rispetto delle tecniche costruttive e dei materiali tradizionali) delle strutture verticali portanti, sia interne che esterne;
- c) restauro, consolidamento o sostituzione con tecnologie e materiali tradizionali, delle strutture orizzontali più alterate o fatiscenti con esclusione delle strutture voltate o ad arco che vanno consolidate o conserate, ovvero, nei casi di impossibilità di recupero per gravi deformazioni o lesioni, demolite e ricostruite nella forma originaria con tecnologie e materiali tradizionali;
- d) consolidamento, restauro, ripristino e conservazione di tutti gli elementi distributivi, costruttivi, architettonici, stilistici e decorativi di rilievo (quali androni, cortili, porticati, blocchi scale, ballatoi, soffitti, stipiti in pietra, cornici, pavimentazioni, ecc.);
- e) restauro, conservazione, ripristino delle facciate degli edifici mediante l'impiego di materiali e tecnologie tradizionali;
- f) conservazione o ripristino nella posizione e nella forma di tutte le aperture originarie;
- g) consolidamento, restauro, ovvero - nei casi di impossibilità di recupero - rifacimento parziale o totale con materiali e tecnologie tradizionali delle strutture di copertura con l'obbligo della conservazione delle quote di imposta e di colmo delle falde nonché delle direzioni di pendenza col divieto di praticare aperture nelle falde e/o nelle quinte, salvo il ripristino sufficientemente documentato della loro situazione originaria modificata da successivi interventi;
- h) rifacimento parziale o totale dei tetti con l'obbligo della conservazione e del ripristino del manto di copertura tradizionale, dei cornicioni in laterizio (coppi) e delle cornici di gronda sagomate;
- i) installazione di servizi igienici e cucine anche in blocchi unificati dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione forzata;
- l) eliminazione dei volumi formanti superfetazioni e degli elementi aggiunti nel tempo alla struttura originaria dell'edificio e con essa incompatibili;
- m) è prescritto il rispetto assoluto di tutte le quote piano-altimetriche preesistenti all'intervento con l'eccezione di quanto eliminato in riferimento al precedente punto l); pur consentendo i necessari

adeguamenti tecnologici non è ammessa la modifica delle destinazioni d'uso attuali;

- n) è raccomandato il restauro e la conservazione dell'arredo e delle suppellettili contenuti negli immobili e che fanno parte integrante degli stessi, previa costituzione di un apposito inventario. Ciò al fine di preservare l'integrità degli ambienti nella loro originaria conformazione.

4)- Restauro Scientifico.

Si intendono interventi di Restauro Scientifico, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali strutturali, dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi, oltre a quelli di manutenzione ordinaria, comprendono:

- a) consolidamento delle strutture di fondazione;
- b) consolidamento, ripristino, rinnovamento (limitato a parti dissestate e/o fatiscenti nel rispetto delle tecniche costruttive e dei materiali tradizionali) delle strutture verticali portanti, sia interne che esterne;
- c) restauro, consolidamento o sostituzione con tecnologie e materiali tradizionali, delle strutture orizzontali più alterate o fatiscenti con esclusione delle strutture voltate o ad arco che vanno consolidate o conservate, ovvero, nei casi di impossibilità di recupero per gravi deformazioni o lesioni, demolite e ricostruite nella forma originaria con tecnologie e materiali tradizionali;
- d) consolidamento, restauro, ripristino e conservazione di tutti gli elementi distributivi, costruttivi, architettonici, stilistici e decorativi di rilievo (quali androni, cortili, porticati, blocchi scale, ballatoi, soffitti, stipiti in pietra, cornici, pavimentazioni, ecc.);
- e) modifica degli spazi interni nel rispetto degli elementi strutturali per rifunionalizzazioni coerenti con l'impianto originario e compatibili con gli scopi del Piano;
- f) restauro, conservazione, ripristino delle facciate degli edifici mediante l'impiego di materiali e tecnologie tradizionali;
- g) conservazione o ripristino nella posizione e nella forma di tutte le aperture originarie;
- h) consolidamento, restauro, ovvero - nei casi di impossibilità di recupero - rifacimento parziale o totale con materiali e tecnologie tradizionali delle strutture di copertura con l'obbligo della conservazione delle quote di imposta e di colmo delle falde nonché delle direzioni di pendenza col divieto di praticare aperture nelle falde e/o nelle quinte, salvo il ripristino sufficientemente documentato

della loro situazione originaria modificata da successivi interventi;

- i) rifacimento parziale o totale dei tetti con l'obbligo della conservazione e del ripristino del manto di copertura tradizionale, dei cornicioni in laterizio (coppi) e delle cornici di gronda sagomate;
- l) installazione di servizi igienici e cucine anche in blocchi unificati dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione forzata;
- m) eliminazione dei volumi formanti superfetazioni e degli elementi aggiunti nel tempo alla struttura originaria dell'edificio e con essa incompatibili;
- n) è prescritto il rispetto assoluto di tutte le quote plano-altimetriche dell'edificio preesistenti all'intervento con l'eccezione di quanto eliminato in riferimento al precedente punto l); pur consentendo i necessari adeguamenti tecnologici non è ammessa la modifica delle destinazioni d'uso attuali;

5) - Restauro Critico.

Si intendono interventi di Restauro Critico quelli miranti a privilegiare l'interpretazione che l'operatore compie dell'edificio, o di un insieme di edifici, nella loro dimensione fisica e storico-ambientale.

Tali interventi, oltre a quelli di manutenzione ordinaria, comprendono i medesimi interventi previsti per la categoria precedente, attuati anche con tecnologie e materiali non tradizionali.

Non sono esclusi, per altro, operazioni che, attraverso la su citata interpretazione delle trasformazioni storiche subite dagli edifici, mirino alla rivalutazione della configurazione architettonica originaria.

6) - Risanamento Conservativo.

Si intendono interventi di Risanamento Conservativo quelli volti al ripristino ed alla protezione delle caratteristiche originarie di un edificio o di un insieme di edifici di interesse storico-artistico o più frequentemente ambientale.

Tali interventi, oltre a quelli di manutenzione ordinaria comprendono:

- a) consolidamento, ripristino o sostituzione mediante demolizione e ricostruzione di parti delle strutture portanti verticali sia interne che esterne;
- b) sostituzione parziale o totale delle strutture portanti orizzontali con l'impiego di tecnologie e materiali tradizionali;
- c) consolidamento, restauro, ovvero - nei casi di impossibilità di recupero - rifacimento parziale o totale con materiali e tecnologie tradizionali della struttura e del manto di copertura con l'obbligo della conservazione delle quote di imposta e di colmo delle falde nonché delle direzioni di pendenza col divieto di praticare aperture nelle falde e/o nelle quinte;

- d) modifica o nuova costruzione di tramezzature interne non portanti;
- e) rinnovo, sostituzione, realizzazione di tutte le finiture degli edifici, sia interne che esterne, nel rispetto delle norme sull'uso dei materiali di cui ai corrispondenti artt. 16/17/18/19 del TITOLO III delle presenti norme;
- f) integrazione e realizzazione dei servizi e degli impianti tecnologici necessari per il risanamento igienico e per una migliore fruizione degli edifici.

7)- **Riqualificazione Edilizia.**

E' definita da un insieme di operazioni finalizzate al recupero di una valida dimensione qualitativa e funzionale delle strutture edilizie - nell'insieme o in singole loro parti - compromesse da obsolescenza funzionale, da degrado e da superfetazioni che ne hanno stravolto l'originale configurazione.

Gli interventi di riqualificazione edilizia, oltre a quelli di manutenzione ordinaria comprendono quelli previsti per il Risanamento Conservativo, ma anche tutti gli interventi ipotizzabili ai fini di una interpretazione critico-filologica delle parti costitutive dell'edificio. Sono altresì ammessi inserimenti di nuove strutture di collegamento verticale - sostitutive o aggiuntive di quelle esistenti - ai fini di aggregazione o disaggregazione delle unità abitative sia in verticale che in orizzontale.

8)- **Ristrutturazione Edilizia.**

Si intendono interventi di Ristrutturazione Edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un assetto in tutto od in parte diverso dal precedente nella destinazione d'uso.

Tali interventi, oltre a quelli di manutenzione ordinaria, comprendono:

- a) consolidamento, ripristino o sostituzione mediante demolizione e ricostruzione di parti delle strutture portanti verticali sia esterne che interne;
- b) sostituzione parziale o totale delle strutture portanti orizzontali anche con l'impiego di tecnologie e materiali diversi;
- c) adeguamento dell'altezza utile interna dei vani abitativi fino ad un massimo di ml.2,70 mediante la traslazione verticale degli orizzontamenti e/o variazione delle quote d'imposta e di colmo delle falde del tetto senza modificarne l'andamento;
- d) modifica e nuova costruzione di tramezzature interne non portanti;
- e) consolidamento, sostituzione o inserimento di elementi strutturali di collegamento verticale;
- f) sostituzione parziale o totale, anche con materiali e tecnologie diverse, delle strutture di copertura secondo le indicazioni riportate nelle norme

- tecniche;
- g) rifacimento o parziale o totale del manto di copertura dei tetti e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche;
 - h) aggregazioni e disaggregazioni di unità abitative sia in verticale che in orizzontale e/o accorpamento di vani con destinazione attuale diversa da quella abitativa;
 - i) realizzazione di nuove aperture sia interne che esterne e/o adeguamento, modifica, traslazione verticale o orizzontale delle aperture esistenti per migliorare le condizioni di aerazione ed illuminazione degli ambienti secondo le disposizioni contenute all'art.24;
 - l) rinnovo, sostituzione, realizzazione di tutte le finiture degli edifici sia interne che esterne, nel rispetto delle norme sull'uso dei materiali di cui ai corrispondenti art.16/17/18/19 del TITOLO III delle presenti norme;
 - m) integrazione e realizzazione dei servizi e degli impianti tecnologici necessari per il risanamento igienico e per una migliore funzione degli edifici.

9)- Demolizioni.

Le operazioni di demolizione interessano esclusivamente annessi o pertinenze costruiti con materiali occasionali, deteriorati o comunque non consoni al mantenimento del decoro e della salute dell'ambiente.

Nei casi in cui sarà assolutamente manifesta la necessità dei suddetti annessi - dietro ottenimento di apposita concessione (artt. 9-10 delle presenti norme) - sarà possibile la loro riedificazione.

Tali edifici dovranno avere carattere di unitarietà con l'intorno urbano al quale si riferiscono.

10)- Ripristino Tipologico (recupero urbanistico).

Gli interventi di Ripristino Tipologico sono rivolti a tutti gli immobili di recente costruzione o variamente ristrutturati che costituiscono buona parte del tessuto edilizio del Centro Storico e che risultano inadeguati al carattere architettonico-ambientale del contesto urbano.

Per i suddetti immobili è stato redatto un apposito elaborato (F6 - tav.14) che sintetizza i caratteri tipologici e costruttivi rinvenuti dalla tradizione locale.

Il ripristino tipologico, quindi, non tutela l'esistente in quanto riconosce che gli elementi tipici sono stati cancellati - nel caso di immobili ristrutturati -, o non sono mai esistiti - nel caso di immobili di recente costruzione -; ma vincola le possibili operazioni future ad una rivisitazione critica dei propri elementi costitutivi.

In particolare nei casi di interventi di manutenzione

ordinaria , straordinaria o di ristrutturazione i caratteri tipologici restano prioritariamente soggetti alle presenti norme ed al casellario degli elementi guida degli interventi.

I principali caratteri tipologici sono:

- zoccolature e modanature;
- cornici, mensole e davanzali;
- portali, trabeazioni ed imbotti;
- cornicioni di falda e romanelle;
- cortine e ringhiere;
- grate e cancelli;
- infissi esterni principali;
- pavimentazioni di anditi, androni e cortili;
- comignoli e banderuole;
- immagini votive ed espressioni di fede;
- battenti e maniglioni.