

COMUNE DI PIRAINO

Provincia di Messina

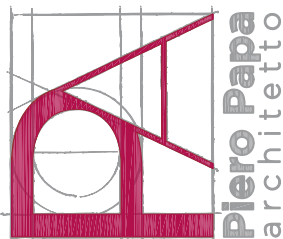
Oggetto:


STUDIO DI DETTAGLIO DEL CENTRO STORICO redatto ai sensi della L.R. N°13/2015
Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici

PIETRO PAPA ARCHITETTO_via G.Natoli Gatto_98063_Gioiosa Marea(ME)

EMAIL: pieropapa@gmail.com - PEC: piero.papa@archiworldpec.it - CELL. 3381452486

Questo documento è di proprietà di Pietro Papa Architetto - Non può essere copiato, duplicato, riprodotto, comunicato o divulgato senza autorizzazione scritta dello stesso



ELABORATO: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	TAVOLA
	V.A.1.3
	SCALA
PROGETTISTA: Arch. Pietro Papa 	CODICE PROGETTO
	PPA_126
	DATA
	OTTOBRE 2020

Sommario

TITOLO I – Introduzione	4
Cap. 1 – Generalità	4
Art. 1 – Finalità della norma tecnica di attuazione.	4
Art. 2 – Strumenti esecutivi per il recupero del centro storico.	4
Art. 3 – Riferimenti Normativi.	6
TITOLO II – Fase di indagine	7
Cap. 2 – Quadro della situazione attuale	7
Art. 4 – Tipologie edilizie.	7
Art. 5 – Destinazioni d’uso.	8
Art. 6 – Stato di conservazione.	8
Art. 7 – Elementi architettonici tipici.....	9
Art. 8 – Caratteristiche tecnico-costruttive.	10
Art. 9 – Emergenze architettoniche e/o monumentali.....	10
Art. 10 – Epoca presunta di costruzione degli edifici.	12
Art. 11 – Caratteristiche della rete viaria.	13
Art. 12 – Presenza di aree di particolare e irreversibile degrado.	13
TITOLO III – Fase operativa	15
Cap. 3 – Interventi edilizi ammessi	15
Art. 13 – Modalità di intervento.....	15
Art. 14 – Manutenzione ordinaria.	15
Art. 15 – Manutenzione straordinaria.	16
Art. 16 – Restauro e risanamento conservativo.	18
Art. 17 – Ristrutturazione edilizia.....	20
Art. 18 – Ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici.....	21
Art. 19 – Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione.	22
Art. 20 - Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell’intorno.	23
Art. 21 - Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari.....	23
Art. 22 - Ristrutturazione urbanistica.....	23
Cap. 4 – Procedure e atti per interventi edilizi	25
Art. 23 – Documenti necessari per gli interventi edilizi ammessi dalla Legge Regionale n. 13 10 Luglio 2015 modificata e integrata dalla L.Rr 16/2016 e s.m.i.	25
Art. 24 – Interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività (DIA).....	26
Art. 25 – Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).....	27
Cap. 5 – Norme generali per la conservazione degli elementi strutturali e delle finiture degli edifici tradizionali	29
Art. 26– Interventi interni alle unità edilizie.....	29
Art. 27 – Murature ed intonaci.....	29
Art. 28 – Tinteggiature e piano del colore.	30
Art. 29 – Indicazioni generali sui paramenti esterni.	31
Art. 30 – Volte.	31

Art. 31 – Solai.....	31
Art. 32 – Coperture.....	31
Art. 33 – Grondaie e caditoie.....	32
Art. 34 – Scale.....	32
Art. 35 – Logge.....	33
Art. 36 – Soprapassi stradali.....	33
Art. 37 – Opere in pietra.....	33
Art. 38 – Opere in stucco.....	33
Art. 39 – Opere in cotto.....	34
Art. 40 – Opere in ferro e ghisa.....	34
Art. 41 – Serramenti ed infissi in legno.....	34
Art. 42 – Finestre, balconi e ringhiere parapetto.....	35
Art. 43 – Norme igienico sanitarie.....	36
Art. 44 – Tubazioni esterne e antenne televisive.....	36
Art. 45 – Servizi a rete e condutture elettriche.....	36
Art. 46 – Serbatoi d’acqua, centrali di climatizzazione ed altri impianti tecnologici.....	37
Art. 47 – Indicazioni generali per l’adeguamento alla normativa sull’abbattimento delle barriere architettoniche.....	37
Art. 48 – Indicazioni generali per l’adeguamento antisismico.....	37
Cap. 6 – Norme generali riguardanti l’arredo urbano, verde pubblico e verde privato.....	38
Art. 49 – Pavimentazione di strade, piazze e spazi pubblici.....	38
Art. 50 – Parcheggi.....	39
Art. 51 – Verde pubblico.....	39
Art. 52 – Verde privato e orti giardini.....	40
Art. 53 – Tabelle stradali e numeri civici.....	40
Art. 54 – Uniformità e conformità degli elementi di arredo.....	41
Art. 55 - Vetrine ed insegne commerciali.....	41
Art. 56 – Affissioni.....	41
Art. 57 – Cassonetti.....	41
Art. 58 - Illuminazione pubblica.....	41
Art. 59 - Edicole e chioschi.....	41
TITOLO IV – Appendice.....	42
Cap. 7 – Definizioni ed indici urbanistici ed edilizi.....	42
Art. 60 - Indici urbanistici ed edilizi.....	42
Art. 61 - Definizione dei parametri urbanistici, indici e metodi di misurazione.....	42

TITOLO I – Introduzione

Cap. 1 – Generalità

Art. 1 – Finalità della norma tecnica di attuazione. La funzione propria delle norme tecniche di attuazione, in virtù della Legge Regionale n.13 del 10/07/2015 (norma per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici, nonché la salvaguardia della pubblica sicurezza e incolumità e ripristino delle condizioni di vivibilità), è quella di disciplinare in modo coordinato e graduale gli interventi edilizi ed evitare che l'utilizzazione urbanistica del territorio del centro storico comunale avvenga in maniera casuale, nonché ridurre la trafila per la richiesta degli atti abilitativi per gli interventi edilizi e consentire così ai singoli cittadini ed imprese percorsi più semplici per la ristrutturazione degli immobili nel centro storico.

Per cui tale norma ha come scopo la messa in atto di una strumentazione urbanistica, tale da disciplinare il mantenimento e/o il restauro/ripristino di ciò che resta della cultura storico-artistica del paese antico (in tutti i suoi elementi fisici ancora esistenti) nonché il recupero di alcune parti, sia come singola componente edilizia che come isolato, promuovendo così una serie di nuovi interventi finalizzati a conferire un'immagine unitaria e specifica.

Art. 2 – Strumenti esecutivi per il recupero del centro storico. Generalmente gli strumenti esecutivi utilizzabili (e frequentemente utilizzati) sono il **piano particolareggiato** e il **piano di recupero**, dove il primo si applica quando si opera su di un intero complesso insediativo, mentre il secondo, quando si opera su porzioni limitate. Nella fattispecie, per il Comune di Piraino, in mancanza di predetti piani si è provveduto a redigere lo studio di dettaglio ai sensi della Legge Regionale sopracitata e le presenti Norme di Attuazione utili a regolamentare gli interventi ammessi e le modalità di attuazione sul patrimonio edilizio del centro storico, salvaguardando il valore monumentale-artistico, storico, gli interessi socio-ambientali, quello igienico-sanitario e della sicurezza.

Lo studio di dettaglio necessario a redigere tali norme si è sviluppato su due fasi: la *fase di indagine* e la *fase operativa di individuazione degli interventi*. Per quanto riguarda la prima è stata effettuata attraverso un'indagine diretta (analisi fotografica e grafica delle unità edilizie interessate) e mediante un'indagine indiretta (consultazione di cartografie, rilievi aerofotogrammetrici e documenti di archivio). Questo studio preliminare d'indagine ha permesso di valutare:

- la tipologia di appartenenza dei fabbricati;
- le destinazioni d'uso degli edifici;
- lo stato di conservazione delle unità edilizie e del contesto di appartenenza;
- la presenza di elementi architettonici tipici;
- le caratteristiche tecnico-costruttive;
- la presenza di emergenze architettoniche e/o monumentali;
- l'epoca di costruzione presunta degli edifici;
- le caratteristiche della rete viaria e delle sue aree nodali;
- la presenza di aree di particolare e irreversibile degrado;

Le indagini preliminari sono servite ad elaborare, in seconda fase, gli elaborati grafici e le presenti Norme di attuazione, necessari a promuovere:

- a) il recupero edilizio ed urbanistico e riqualificazione architettonica ed ambientale del patrimonio edilizio esistente;
- b) la valorizzazione e tutela degli edifici di particolare pregio ed interesse storico, architettonico e monumentale;
- c) il consolidamento, restauro e risanamento igienico-sanitario che migliori la vivibilità;
- d) la riqualificazione degli spazi pubblici e privati esistenti mediante il recupero e la manutenzione delle aree inedificate, degradate o sottoutilizzate e l'eliminazione delle opere o degli edifici incongrui rispetto al contesto storico-architettonico e paesaggistico;
- e) la riduzione della vulnerabilità sismica del patrimonio immobiliare pubblico e privato;
- f) il miglioramento dell'accessibilità e della mobilità, anche con l'attuazione di interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- g) l'adeguamento dei fabbricati, dei loro impianti e dei servizi pubblici, per conseguire adeguati livelli di sicurezza e di sostenibilità ambientale, con particolare riguardo al risparmio energetico.

Pertanto, è necessario che ogni intervento di recupero avvenga in tutela del centro storico e per soddisfare due esigenze solo apparentemente distinte tra loro:

1. la conservazione delle antiche memorie;
2. la trasformazione del territorio e del patrimonio edilizio per adattarlo alle mutate esigenze di una società in continua evoluzione.

Art. 3 – Riferimenti Normativi.

Nel proseguo si farà riferimento alle seguenti disposizioni legislative:

- **Legge Urbanistica Fondamentale n.1150 17 Agosto 1942;**
- **D.M. n.1444 del 2 Aprile 1968** – (limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi);
- **Legge 64/74** – (provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche);
- **Legge 457/1978** – (Norme per l'edilizia residenziale);
- **Legge n.13 del 09/10/1989** – Legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- **D.P.R. 380/2001** – (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);
- **D.Lgs n. 42 del 22/01/2004** – (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- **Legge Regionale n. 13 del 10 Luglio 2015** – (Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici);
- **Legge Regionale n.16 del 10 Agosto 2016 s.m.i** – (Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380);
- **D.M. 17/01/2018** – (Norme Tecniche per le Costruzioni)

TITOLO II – Fase di indagine

Cap. 2 – Quadro della situazione attuale

Art. 4 – Tipologie edilizie. La presente norma tecnica di attuazione si riferisce a tutte le unità edilizie interne al perimetro delimitante il centro storico. Tali unità edilizie sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e costanza costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti.

La predetta Legge Regionale N°13 del 10/07/2015, ai sensi dell'art. 2, in relazione ai caratteri architettonici dimensionali e strutturali, definisce le seguenti tipologie edilizie per gli edifici del centro storico:

- edilizia di base non qualificata: unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici;
- edilizia di base parzialmente qualificata: unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici, che hanno subito alterazioni ovvero addizioni di volumi;
- edilizia di base qualificata: unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza totale di caratteri architettonici tipici;
- edilizia di base qualificata speciale (palazzetti): unità edilizie di base aventi caratteri dimensionali e prospettici che le rendono simili ad un palazzo seppure derivati dalla sommatoria di moduli dell'edilizia di base;
- edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica): edifici monumentali residenziali del centro storico, anche derivanti da operazioni di demolizione di preesistenti tessuti della città storica, aventi i caratteri monumentali e di qualità architettonica tipici del periodo di esecuzione;
- edilizia monumentale specialistica: monumenti non residenziali (religiosi, civili, militari, produttivi ed altri);
- edilizia residenziale moderna non qualificata: edifici residenziali sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo, ex novo ovvero su aree libere, anche attraverso la demolizione di preesistente edilizia;
- edilizia specialistica moderna non qualificata: edifici a destinazione specialistica sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo o in sostituzione di edifici

preesistenti o ex novo, aventi caratteri di edificato contemporaneo, in prevalenza in cemento armato.

- altre o diverse tipologie, che nel caso particolare del centro storico di Piraino, corrisponde alla tipologia: rudere non qualificato, ma soggetto a vincoli di edificabilità;

Art. 5 – Destinazioni d’uso. In tutte le unità edilizie del centro storico sono ammesse nuove destinazioni d’uso compatibili con la qualità architettonica e spaziale degli edifici esistenti e con la loro localizzazione nel contesto urbano. In particolare è consentita:

1. la destinazione ad edilizia residenziale pubblica anche mediante localizzazioni di programmi costruttivi;
2. la destinazione ad edilizia privata;
3. la destinazione ricettivo/turistica;
4. la destinazione commerciale di quartiere, a piccole strutture di vendita, ad attività artigianale;
5. ristorazione e pubblici esercizi;
6. la destinazione a studio professionale ed altre attività terziarie;
7. attività scientifiche e culturali;
8. la destinazione a circoli ricreativi e per il tempo libero

Per gli edifici storici e per le aree ad essi asservite, non sono ammessi cambiamenti di destinazione d’uso che comportino alterazioni strutturali, formali o tipologiche degli stessi, escludendo quindi la sostituzione di solai, di coperture lignee, di volte, di scale ed altri elementi aventi valore di testimonianza storica.

Però, se per esigenze strutturali è necessaria la sostituzione dei predetti elementi, questa è consentita purché con la stessa tipologia.

Art. 6 – Stato di conservazione. La struttura odierna del centro storico appare assolutamente non idonea ai bisogni della collettività, sia per le carenze di servizi, sia perché molte delle vecchie costruzioni si trovano in uno stato di degrado determinato dal lento e continuo processo migratorio degli abitanti. Il risultato di tale fenomeno ha prodotto nel tempo una diffusa presenza di strutture fatiscenti all’interno del tessuto urbano deturpando e dequalificando ampie aree del centro storico. Molti interventi fatti nel secolo scorso hanno sì arrestato il corso di un dissesto ma anche provocato vistose manomissioni del tessuto urbano antico, alterando le qualità storiche-architettoniche di

alcune unità con: materiali non idonei, colori volgari, forme edilizie inappropriate e sostituzioni ingombranti.

In particolar modo, dalle indagini dirette sul posto dell'insediamento edilizio attuale del centro storico di Piraino, si è ricavato che su 143 edifici esaminati:

- **18 edifici sono allo stato ottimo.** Riferito a quei fabbricati ristrutturati negli ultimi anni, che si trovano in condizioni tecnico-strutturali molto efficienti e che mantengono le qualità architettoniche, dimensionali, cromatiche, compositive e tipologiche coerenti con il contesto;
- **44 sono allo stato buono.** Riferito a quei fabbricati, anche non ristrutturati di recente, che sono in condizioni statiche efficienti, ma non per questo tutti di valore;
- **37 sono allo stato sufficiente.** Riferito a quei fabbricati che al momento non presentano crepature o dissesti strutturali, ma che necessitano in futuro di interventi di manutenzione utili a prevenire dissesti irreversibili;
- **28 sono allo stato di degrado.** Riferito a quei fabbricati perlopiù abbandonati che si trovano in uno stato di degrado avanzato con diffuse crepature presenti su gran parte degli elementi strutturali portanti, ma che mantengono, quantomeno, integra la forma originaria;
- **16 sono ruderi.** Riferito a quei vecchi fabbricati di cui è rimasto, sostanzialmente, nulla o solo parte dei muri portanti, con l'aggravio di creare problemi igienico-sanitari e di sicurezza pubblica nelle vie del paese.

Per cui, per evitare che il numero di ruderi e di edifici in stato di degrado raggiunga livelli insopportabili ed irreversibili, bisogna intervenire urgentemente con specifiche iniziative atte ad arrestare tale processo.

Art. 7 – Elementi architettonici tipici. Il centro storico di Piraino, pur non presentando un vero e proprio stile costruttivo tipico che si ripete con regolarità nei suoi edifici, comunque conserva tecniche costruttive del passato di originale fattura, come: tetti a doppia falda con coppi in cotto, cornicioni sommitali (soprattutto quelli lungo la via Roma e Umberto I) costituiti da tegole sovrapposte detti alla “cappuccina”, intonaci esterni del tipo grezzo a calce e sabbia locale, tinte in pasta dal colore rosato e ocre (tipici degli edifici di fine ottocento e primi novecento), scale in pietra, ballatoi in muratura con voltine in mattoni pieni, mensole in ghisa e in pietra a sostegno dei balconi (di cui alcune a volute), ringhiere in ferro battuto e lesene scolpite lungo le facciate. Inoltre, dall'analisi diretta sul posto, sono emersi singolari elementi architettonici/strutturali che rendono unici gli edifici a cui appartengono, come il caso di un edificio immerso tra i vicoli del centro storico, purtroppo

in via di degrado, in cui spicca un sistema di archi e volta a botte in mattoni pieni con sovrastante terrazzo, oppure un altro edificio in cui una sua parte è sovrastante un passaggio pubblico.

Art. 8 – Caratteristiche tecnico-costruttive. Lo studio di dettaglio ha rilevato che la maggior parte degli edifici del centro storico di Piraino sono realizzati:

- 91 in muratura;
- 47 in struttura mista, in cui la preesistente struttura in muratura è stata nel tempo consolidata, per interventi di rifacimento degli elementi strutturali dissestati o per effetto di sopraelevazioni, con opere in cemento armato;
- 5 in cemento armato, facenti parte dell'edilizia specialistica moderna non qualificata. Edificati, ex novo o in sostituzione di edifici preesistenti, a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo.

Art. 9 – Emergenze architettoniche e/o monumentali. Nel centro storico, sono presenti le seguenti emergenze architettoniche:

- **Chiesa del Rosario.** La chiesa, riedificata su una chiesa distrutta nel 1544 dai Saraceni, è stata sottoposta a numerosi rimaneggiamenti. Presenta un ingresso principale costituito da un portale in pietra arenaria e da colonne (arricchite da motivi floreali nella parte inferiore e scanalati in quella superiore) che sostengono capitelli di stile corinzio, sormontati da un timpano spezzato con modanature che si accartocciano in volute terminali. La Chiesa ha un impianto a navata unica e presenta un'abside coperta con volta a crociera e soffitto realizzato con tetto a cassettoni in legno decorato con rosoni, fatto restaurare nel 1971. La vecchia pavimentazione in cotto ottagonale, in tempi recenti, è stata sostituita da quella attuale in marmo.
- **Chiesa della Catena.** La Chiesa, oggi, in un avanzato stato di degrado, esisteva già nel 1550 ed ha un impianto ad unica navata ed è coperta da un tetto con capriate in legno. Il prospetto principale è delimitato superiormente da un coronamento curvo. Il portale ha stipiti ed architravi in marmo rosso ed è sovrastato da due volute che formano un timpano spezzato, al centro del quale, posta in alto, vi è una finestra circolare.
- **Palazzo Ducale.** Costruito probabilmente dai Lancia nel XVI sec., del Palazzo Ducale, sede un tempo del potere civile, oggi rimane solo una costruzione che conserva integra parte della vecchia struttura muraria e poco dell'eleganza degli ambienti interni più volte modificati nel tempo. La presenza di due cortili interni, di

una costruzione merlata quadrangolare con una caratteristica scala a chiocciola in pietra, testimoniano il fatto che la struttura è stata più volte rimaneggiata ed ampliata in passato. La facciata prospiciente su via Roma presenta elementi architettonici in pietra arenaria, quali mensole, stipiti, cornicioni e il portale principale, conserva ancora, sulla chiave di volta, lo stemma in marmo bianco della famiglia Denti (succeduti ai Lancia). Un portale secondario, anch'esso in pietra arenaria, consente l'accesso ai locali a piano terra, adibiti un tempo a magazzini e scuderie.

- **Chiesa di Sant'Anna.** Costruita dal Duca don Gregorio Denti nel 1687, la pianta, in origine ad unica navata, agli inizi del '900 ha subito modifiche facendone perdere l'originalità. Alla Chiesa era annesso un istituto che fu abbandonato nel 1850, poiché si era reso inabitabile. Fu merito di Marianna Denti se, nel 1933, tutto l'edificio fu trasformato in asilo infantile. Oggi, dell'originaria costruzione, si conserva soltanto la struttura muraria della Chiesa con il suo altare maggiore utilizzato come oratorio. La sala della vecchia chiesa, completamente trasformata, è utilizzata come refettorio per i bambini.
- **Chiesa Madre.** La chiesa presumibilmente esisteva già al tempo dei Normanni e in origine era a croce latina. Il portale in marmo, probabilmente realizzato nel XVII secolo, presenta sul lato destro un bassorilievo rappresentante l'emblema di Piraino e su quello sinistro lo stemma dei Duchi Denti. Nel XVIII sec. furono aggiunte la navata laterale destra, coperta con volte a crociera, ed alcune cappelle sulla sinistra. All'incrocio della navata centrale (coperta da una volta a botte lunettata) con il transetto, quattro pennacchi sorreggono un basso tamburo su cui è impostata la cupola ellissoidale. Sotto la Chiesa vi è una cripta contenente i corpi (mummificati e ancora ben conservati grazie alla tecnica del colatoio) dei sacerdoti di Piraino che ne furono i fondatori.
- **Torre Saracena.** Costruita con scopi di difesa per l'avvistamento di eventuali invasori dal mare è situata in una posizione strategica dalla quale si domina con lo sguardo un vastissimo tratto di costa. Il volume cilindrico della costruzione, articolato su tre livelli collegati tra loro da una scala interna, ha un'altezza di 16 m con un diametro di 9 m circa. L'ingresso, situato al primo piano è raggiungibile attraverso una scala in ferro realizzata negli anni '70, quando la torre, gravemente danneggiata, ha subito pesanti lavori di consolidamento. Posta all'interno della cinta muraria, non si hanno notizie certe sulla data della costruzione, però alcuni storici attribuiscono la sua costruzione agli arabi nel X sec. d.C. per difendere il presidio nelle guerre contro i Bizantini che contendevano ai mediorientali il dominio

territoriale. Altri sostengono che l'edificazione della torre sia avvenuta nel tardo Medioevo ad opera dei Saraceni. La struttura muraria è composta da pietrame, in prevalenza calcareo, abbondantemente inzeppato con laterizi. La superficie muraria esterna è priva di intonaco lasciando, in massima parte, a vista il pietrame informe di varia pezzatura. Le aperture sono definite da conci in pietra squadrata.

- **Chiesa di Santa Caterina e Santuario del SS. Ecce Homo.** La chiesa, edificata verosimilmente anche con materiale di scarto proveniente da altre costruzioni, è ritenuta di epoca antichissima ed esisteva già nel XVI secolo. Sorge su un'altura cui si accede tramite una lunga gradinata che permette di godere una suggestiva visione prospettica della costruzione. Il sobrio ma elegante prospetto, scandito da lesene, è caratterizzato dal portale principale in pietra arenaria con timpano spezzato dai due singolari porta letti laterali e dalle piacevoli volute di raccordo. La data 1694 incisa sul portale centrale indica, probabilmente, l'anno in cui la chiesa venne ristrutturata in seguito al terremoto avvenuto nel 1693. La chiesa ha un impianto basilicale costituito da una navata centrale (coperta con volte a botte lunettata) e due laterali (coperte con volte a crociera). Le navate sono scandite da colonne in pietra arenaria che sostengono archi a pieno centro, abbelliti da medaglioni raffiguranti gli apostoli. Sul lato sinistro della Chiesa una breve scalinata conduce alla cappella del SS. Ecce Homo, le cui pareti, nel 1724, furono restaurate.
- **Chiesa del Carmelo.** La chiesetta, a navata unica, alcuni decenni fa è stata trasformata in cinema parrocchiale e, a tal fine, sono stati effettuati pesanti lavori che ne hanno alterato l'interno e il prospetto principale. Non si conosce la data di fondazione della chiesa.
- **Cinta muraria.** Il circuito murario, di cui è rimasto qualche traccia, racchiudeva il nucleo medievale, caratterizzato dalla Torre Saracena.

Art. 10 – Epoca presunta di costruzione degli edifici. Se è chiara la data di costruzione dei fabbricati ex novo costruiti a partire dal secolo scorso, non si può dire lo stesso di quelli più antichi che emergono tra i vicoli stretti e pendenti del piccolo centro storico di Piraino, di cui non si conosce con certezza la data di realizzazione. Però dai documenti di archivio si evince che l'edificazione della parte più antica del centro storico oscilla, con buona probabilità, tra il dominio bizantino, Saraceno e Arabo-Normanno, mentre gran parte del restante edificato risale all'ascesa a Piraino della famiglia Lancia prima, e Denti dopo, nonché durante il periodo di maggior culmine del paese.

Art. 11 – Caratteristiche della rete viaria. Gli edifici del centro storico di Piraino si distribuiscono all'interno di una maglia viaria composta da vicoli stretti e gradonate collegati alla via principale del paese che, nei limiti del centro storico, si estende da Piazza del Rosario alla Chiesa del Carmelo. Il manto stradale della via principale (ovvero via Roma e il suo prolungamento via Umberto I) è pressoché ricoperto da mattonelle pressate di asfalto, a meno della zona nei pressi di piazza Matrice e del Palazzo Ducale in cui due brevi tratti sono ricoperti da basoli in pietra lavica dell'Etna. Gran parte delle viuzze e gradonate sono realizzate in pietra e malta cementizia, mentre, la scalinata tra il Museo Etno-Antropologico e la Chiesa della Catena è rivestita in pietra lavica e piastrelle di ceramica decorate. Infine, storica ed originaria la lunga gradonata, tutta in pietra, che dalla via principale porta alla Chiesa di Santa Caterina, nonché Santuario del SS. Ecce Homo.

Art. 12 – Presenza di aree di particolare e irreversibile degrado. Come già sopraccitato nell'art.6, nel centro storico vi è una ragguardevole presenza di strutture in avanzato stato di degrado, nonché un'intensa presenza di ruderi, di cui è rimasto solo parte del muro portante perimetrale. Per tal motivo, alla lettera i) dell'art.4 della presente norma di attuazione, nonché ai sensi dell'art.2 della L.R. n.13 15/07/2015, è stata aggiunta la voce: *rudere non qualificato, ma soggetto a vincoli di edificabilità*, proprio per identificare quei ruderi che essendo privi di caratteri architettonici utili a stabilire la tipologia edilizia di appartenenza, sono stati inseriti in una tipologia a se stante che li identifica, sempre come edifici non qualificati (essendo in condizioni precarie), ma soggetti a vincoli architettonici per un'eventuale intervento futuro. Per cui in tal caso e in qualunque intervento di demolizione e ricostruzione o di nuova realizzazione è fatto obbligo mantenere la medesima altezza e volumetria dei fabbricati adiacenti. In particolar modo dovrà osservarsi il comma 1 dell'art.7 (limiti di densità edilizia) e il comma 1 dell'art. 8 (limiti di altezza degli edifici) del D.I. n.1444 del 02/04/1968 che per la zona A prescrivono:

comma 1 art.7 (limiti di densità edilizia)

- Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;
- Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq.

comma 1 art.8 (limiti di altezza degli edifici)

- per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;
- per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

TITOLO III – Fase operativa

Cap. 3 – Interventi edilizi ammessi

Art. 13 – Modalità di intervento. Ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n. 13 del 10 luglio 2015 gli interventi ammessi nei centri storici sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici;
- f) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione;
- g) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno;
- h) accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari;
- i) ristrutturazione urbanistica.

Ai fini della realizzazione degli interventi sopracitati, il Comune di Piraino ha delimitato l'area di tutela e valorizzazione all'interno del centro storico comprendenti più isolati.

Art. 14 – Manutenzione ordinaria. Ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 13 del 10/07/2015, la manutenzione ordinaria degli edifici è ammessa su tutte le tipologie e, ai sensi della Legge Regionale n.16/2016 e s.m.i. che recepisce il D.P.R.380/2001, questo tipo di interventi è realizzabile mediante Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata corredata da documentazione fotografica, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli: 10, 12, 13 del decreto legislativo 22 Gennaio 2004, n.42. Per questa categoria di interventi è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio. Costituiscono manutenzione ordinaria, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n.16 10/08/2016, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ovvero:

- 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 modificazione di materiale, tinte e delle tecnologie;
- il rifacimento parziale di rivestimenti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;
- la riparazione e l'ammmodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- il rifacimento degli intonaci interni e la loro tinteggiatura;
- la sostituzione di infissi interni, di grondaie e la riparazione di canne fumarie;
- gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche, compresa la realizzazione di rampe o di ascensori esterni;
- la sostituzione integrale o parziale di pavimenti interni e le relative opere di finitura e conservazione;
- la riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);
- sostituzione tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque e rinnovo delle impermeabilizzazioni;
- riparazioni di balconi e terrazze e relative pavimentazioni;
- opere di ricostruzione e ripristino di muri a secco e di nuova costruzione con altezza massima di 1,50 metri;
- opere di giardinaggio.

Art. 15 – Manutenzione straordinaria. Ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 13 del 10/07/2015, la manutenzione straordinaria è ammessa su tutte le tipologie e, ai sensi della Legge Regionale n.16/2016 e s.m.i. che recepisce il D.P.R.380/2001, questo tipo di interventi è realizzabile mediante Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata corredata da documentazione fotografica ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10,12,13 del decreto legislativo n.42/2004. Per questa categoria di interventi è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio. Costituiscono manutenzione straordinaria, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n.16 10/08/2016, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Sono interventi di manutenzione straordinaria:

- le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Ai fini dell'applicazione del presente punto non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse;
- le modifiche interne di carattere edilizio dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, comprese quelle sulla superficie coperta, che non comportino un cambio di destinazione d'uso e non riguardino parti strutturali;
- le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, bacini, pozzi di luce nonché locali tombati;
- il rifacimento totale degli intonaci esterni;
- consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione;
- sostituzione di solai d'interpiano, di copertura e volte senza modifica delle quote d'imposta
- 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.
- realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate e rifacimento di vespai e scannafossi;
- interventi finalizzati al risparmio energetico;
- l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione adibiti o destinati ad uso non abitativo, di modeste dimensioni, assemblati in precedenza, rimovibili, di uso precario e temporaneo non superiore a sei mesi;
- la realizzazione di strade interpoderali;

- la nuova realizzazione di opere murarie di recinzione con altezza massima di 1,70 metri;
- le opere di ricostruzione e ripristino di muri a secco e di nuova costruzione con altezza massima di 1,70 metri.

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.

Art. 16 – Restauro e risanamento conservativo. Ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 13 del 10/07/2015, il restauro e risanamento conservativo degli edifici è ammesso su tutte le tipologie qualificate di cui alle lettere b), c), d), e), f) dell'art. 2 della sopracitata Legge Regionale e, ai sensi della Legge Regionale n.16/2016 e s.m.i. che recepisce il D.P.R.380/2001, questo tipo di interventi è realizzabile mediante Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata corredata da progetto redatto da un tecnico qualificato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del decreto legislativo n. 42/2004. Per questa categoria di interventi è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio.

Ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e i suoi spazi esterni (corti), meritevoli di particolare tutela architettonica sotto il profilo edilizio o storico-culturale e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono elementi inalterabili dell'edificio sottoposto a questa modalità d'intervento:

- le caratteristiche dimensionali e compositive delle facciate e delle relative aperture;
- la forma, i materiali e le quote delle coperture;
- le strutture portanti verticali.

Gli **interventi di restauro** edilizio consistono nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico, storico-artistico, ad una configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare. Gli stessi interventi, attraverso la preliminare analisi storica ed artistica delle trasformazioni subite dall'edificio nel corso del tempo, sono effettuati principalmente attraverso la conservazione degli originari elementi di fabbrica ovvero con la sostituzione di elementi ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari di

impianto dell'edificio stesso. Per la particolare natura degli edifici interessati dal restauro non è possibile individuare preliminarmente norme generali, in quanto ciascun intervento deve corrispondere alle qualità degli elementi architettonici da recuperare, ed al loro stato di conservazione.

Ai sensi della stessa Legge, il **risanamento conservativo** si riferisce al complesso degli interventi finalizzati ad adeguare ad una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente, sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali, funzionali.

Sono ricompresi nel restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi:

- il consolidamento e la reintegrazione delle strutture verticali e orizzontali;
- la sostituzione di parti di elementi di cui risulti impossibile la conservazione, da eseguire con i materiali e le tecniche tradizionali;
- i consolidamenti che per estensione ed importanza riguardino la statica complessiva dell'edificio; questi possono essere eseguiti con le tecnologie più appropriate, ma comunque nel rispetto dei sistemi aggregativi, delle quote e delle caratteristiche architettoniche degli edifici;
- gli interventi che apportino modifiche alla distribuzione interna degli edifici, qualora ciò consenta un miglioramento del loro grado di funzionalità e non contrasti con il mantenimento di ambienti e di elementi di particolare valore architettonico (soffitti a volte, pareti e soffitti decorati, archi in pietra, ecc...);
- gli interventi complessivi orientati al miglioramento della funzionalità e della sicurezza dei sistemi di distribuzione verticale secondo le tecnologie più appropriate; questi interventi sono consentiti solo in casi particolari, da giustificare attraverso adeguata documentazione di progetto;
- il ripristino delle coperture secondo la configurazione e i materiali originali; in particolare si prescrive la eliminazione delle superfetazioni e di quegli elementi incompatibili con l'assetto generale della conservazione. È consentito l'uso di tecnologie non tradizionali purché ciò non contrasti con le caratteristiche formali dell'edificio;
- il ripristino delle facciate secondo i criteri compositivi originari e di tutti quegli elementi come decorazioni, marcapiani, gronde, infissi, materiali di finitura delle superficie murarie, che sono documentabili o che ricorrono nel linguaggio architettonico dell'edilizia locale e, più precisamente nel tessuto edilizio del centro antico;
- il riordino, la reintegrazione e l'introduzione di nuovi servizi igienici e cucine, nonché il rinnovo delle reti idrauliche ed elettriche e delle relative canalizzazioni;

- il ripristino degli spazi aperti di pertinenza dell'unità edilizia (cortili, giardini, ecc...); in particolare si prescrive l'eliminazione delle superfetazioni e di quegli elementi incompatibili con l'assetto generale della conservazione.

Non sono consentiti invece i seguenti interventi:

- demolizione di volte reali e di archi;
- escursioni dal piano di imposta delle nuove strutture orizzontali superiori a cm 30 rispetto alla configurazione preesistente;
- inserimenti aggiuntivi di strutture orizzontali a modifica del numero totale dei piani fuori terra dell'organismo originario.

Art. 17 – Ristrutturazione edilizia. Ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 13 del 10/07/2015, la ristrutturazione edilizia è ammessa su tutto il patrimonio edilizio non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'art. 2 della sopracitata Legge Regionale e, ai sensi della Legge Regionale n.16/2016 e s.m.i. che recepisce il D.P.R.380/2001, questo tipo di interventi è realizzabile previa acquisizione del Permesso di Costruire (ex Concessione Edilizia) e autorizzazione della soprintendenza competente per territorio. Sulle tipologie qualificate la ristrutturazione interna non può comportare la totale demolizione dell'edificio, dovendo conservare le principali strutture verticali e orizzontali ed il carattere tipologico.

Ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e della Legge Regionale n.16 10/08/2016, si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quegli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In generale, sono ricompresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

- unione di locali interni appartenenti ad una stessa unità immobiliare o a più unità immobiliari, anche attraverso aperture praticate nei setti murari interni;
- inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto della volumetria esistente;
- mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;
- trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- sostituzione e ricostruzione dei solai, con variazione delle quote d'imposta;

- rifacimento delle strutture di collegamento verticale, e inserimento di nuove strutture di collegamento solo interne;
- rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della geometria complessiva, della quota di gronda e di colmo;
- interventi di ampliamento delle superfici.

L'obiettivo delle opere di ristrutturazione sarà comunque quello di riproporre i caratteri tradizionali perduti per gli edifici tradizionali, o di apportare quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento ambientale degli edifici sostituiti.

Sono da sottoporre a ristrutturazione edilizia anche gli immobili tradizionali gravemente compromessi da trasformazioni ed innovazioni che hanno in gran parte cancellato le connotazioni storiche. Pertanto tali interventi devono attuarsi nel rispetto dei tracciati viari storicamente consolidati, degli allineamenti delle cortine edilizie e degli elementi tradizionali superstiti, al fine di dotare gli alloggi di adeguati servizi ed impianti e di riqualificare formalmente gli immobili. Il ridisegno di facciate gravemente alterate deve preservare gli elementi tradizionali superstiti, ancorché frammentari, come modanature, bugnati, stucchi, sporti lapidei, serramenti ed analoghe finiture, da inserire, in organica ricorrenza, nelle nuove fronti.

Art. 18 – Ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici. Ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 13 del 10/07/2015, la ristrutturazione edilizia parziale è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere h) e i) dell'art. 2 della sopracitata Legge Regionale e, ai sensi della Legge Regionale n.16/2016 e s.m.i. che recepisce il D.P.R.380/2001, questo tipo di interventi è realizzabile previa acquisizione del Permesso di Costruire (ex Concessione Edilizia) e autorizzazione della soprintendenza competente per territorio.

In particolare l'intervento edilizio sui prospetti pubblici dovrà prevedere:

- l'eliminazione di rivestimenti con materiali in contrasto con i caratteri costruttivi tradizionali;
- il contenimento in larghezza dei balconi (complessivamente massimo 1/3 dello sviluppo della facciata) e in aggetto (max 40 cm), i parapetti saranno realizzati con ringhiere in ferro a semplice disegno;
- contenimento degli sporti di gronda (max 30 cm);
- ridimensionamento delle aperture (finiture e porte-finestra) provvedendo al loro riallineamento lungo gli assi verticali;

- le dimensioni geometriche delle aperture dovranno essere relazionate al disegno complessivo della facciata, avendo come criterio generale quello di un rapporto di snellezza nettamente maggiore di 1 (es. 1,8x2,7 m per negozi, 1x2,7 m per ingressi residenziali e porte-finestre al primo piano; 0,8x1,30 - 1x1,70 m per le finestre);
- l'eliminazione di doppi infissi in qualunque materiale siano eseguiti, disposti sul filo esterno della muratura;

Art. 19 – Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione. Ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 13 del 10/07/2015, la ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i)) dell'art. 2 della sopracitata Legge Regionale e, ai sensi della Legge Regionale n.16/2016 e s.m.i. che recepisce il D.P.R.380/2001, questo tipo di interventi è realizzabile previa acquisizione del Permesso di Costruire (ex Concessione Edilizia) e autorizzazione della soprintendenza competente per territorio. Il presente intervento consiste nella demolizione di edifici alteranti il contesto ambientale o in gravi condizioni igieniche e strutturali (tipo ruderi) e nella loro sostituzione con nuovi fabbricati che abbiano qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente. Il ripristino può avvenire con una delle seguenti modalità, secondo il riferimento all'edificio preesistente:

- **Ripristino filologico**. Riguarda gli edifici di particolare interesse di cui esiste una documentazione dell'assetto originario, quando essi sono in stato di rovina completa o già così avanzata da configurare l'operazione come una ricostruzione filologica anziché un restauro;
- **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 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 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.

Il ripristino tipologico e filologico richiedono concessione onerosa.

Art. 20 - Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno. Ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 13 del 10/07/2015 tale ristrutturazione è ammessa su tutto il patrimonio edilizio di base non qualificato o parzialmente qualificato di cui alle lettere a), b), h), i) dell'art. 2 della sopracitata Legge Regionale e, ai sensi della Legge Regionale n.16/2016 e s.m.i. che recepisce il D.P.R.380/2001, questo tipo di interventi è realizzabile previa acquisizione del Permesso di Costruire (ex Concessione Edilizia). Per questo intervento è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio.

Oltre a riproporre i caratteri tradizionali coerenti con il contesto, i fabbricati ricostruiti secondo nuove sagome plano-altimetriche devono rispettare i limiti di densità edilizia e di altezza fissati rispettivamente dal comma 1 dell'art. 7 e dal comma 1 dell'art. 8 del D.L. 1444/1968 per il centro storico.

Inoltre, le altezze dei nuovi fabbricati non possono superare i limiti fissati dalle "Norme Tecniche per le Costruzioni in Zone Sismiche".

Art. 21 - Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari. Ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 13 del 10/07/2015, tale unificazione è consentita su tutto il patrimonio edilizio di base e, ai sensi della Legge Regionale n.16/2016 e s.m.i. che recepisce il D.P.R.380/2001, questo tipo di interventi è realizzabile mediante Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata accompagnata dall'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio.

Stesse prescrizioni della manutenzione straordinaria del succitato art. 15.

Art. 22 - Ristrutturazione urbanistica. Ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 13 del 10/07/2015, la ristrutturazione urbanistica consiste in una sommatoria organica di manutenzioni, ristrutturazioni edilizie, accorpamenti e demolizioni per la realizzazione di nuove costruzioni. È consentita su contesti edilizi fatiscenti, totalmente o parzialmente disabitati, secondo le previsioni di cui ai commi 2 e 3. Per questa tipologia di interventi è necessario acquisire l'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio.

In altre parole gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche mediante modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

I diversi possibili interventi necessari alla ristrutturazione urbanistica devono seguire le indicazioni riportate nei succitati artt.: 14, 15, 17 ,18, 19, 20, 21.

Cap. 4 – Procedure e atti per interventi edilizi

Art. 23 – Documenti necessari per gli interventi edilizi ammessi dalla Legge Regionale n. 13 10 Luglio 2015 modificata e integrata dalla L.Rr 16/2016 e s.m.i.

La documentazione di seguito elencata è quella richiesta per gli interventi sugli immobili all'interno del centro storico fatta eccezione per quelli soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10,12,13 del decreto legislativo n.42/2004.

Gli interventi che necessitano **Comunicazione di Inizio Lavori** (ex Comunicazione di Inizio Attività) corredata da documentazione fotografica e acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio sono:

1. la manutenzione ordinaria;
2. la manutenzione straordinaria;

Viene richiesta **Comunicazione di Inizio Lavori** (ex Comunicazione di Inizio Attività) accompagnata da progetto redatto da un tecnico qualificato e acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio per:

1. il restauro e risanamento conservativo;

Viene richiesta **Comunicazione di Inizio Lavori** (ex Comunicazione di Inizio Attività) accompagnata dall'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio per:

1. l'accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari.

Gli interventi soggetti all'acquisizione del **Permesso di Costruire** (ex Concessione Edilizia), previa acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio sono:

1. la ristrutturazione edilizia;
2. la ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici;
3. la ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione;
4. la ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno;

La ristrutturazione urbanistica consiste in una sommatoria organica di manutenzioni, ristrutturazioni edilizie, accorpamenti e demolizioni per la realizzazione di nuove costruzioni per cui è richiesta l'acquisizione del parere della soprintendenza competente per territorio.

Art. 24 – Interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività (DIA). In via residuale rispetto alle categorie già indicate, gli interventi soggetti a “DIA” sono indicati dall’art. 22 del D.P.R. 380/2001. Tutti gli interventi, infatti, non riconducibili all’attività edilizia libera, né soggetti al rilascio del permesso di costruire sono realizzabili mediante DIA. Chiaramente, tali interventi devono essere conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono realizzabili mediante DIA anche quelle varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d’uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell’edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. In tal caso, ai fini dell’attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, le denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell’intervento principale. Esse possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Secondo l’art.22 sono realizzabili mediante DIA:

1. gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all’art. 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell’edificio;
2. gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all’articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell’edificio;
3. gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all’articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell’art. 10, comma 1, lettera c).

Il comma 7 dell’art. 22 del Testo Unico sancisce la facoltatività del regime della DIA, in quanto nell’ambito della realizzazione degli interventi testé indicati, soggetti alla denuncia di inizio attività, è salva la facoltà dell’interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire. Permane, peraltro, l’assenza dell’obbligo del pagamento del contributo di costruzione, ferma la possibilità delle Regioni di ampliare con Legge Regionale la tipologia di interventi assoggettati al contributo di costruzione.

In tali ipotesi, la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporterà l’applicazione delle sanzioni di cui all’art. 44, D.P.R. 380/2001, bensì di quelle di cui all’art.

37 (recante appunto sanzioni per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività)

Art. 25 – Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA). Le opere non rientranti nell'attività edilizia libera o per le quali è sufficiente una comunicazione di inizio lavori (asseverata o meno) possono essere realizzate mediante la "Segnalazione Certificata di Inizio attività" (SCIA), introdotta dall'art. 49, comma 4 bis, della legge 30 Luglio 2010 n.122, che ha sostituito la "Denuncia di Inizio Attività" (DIA), disciplinata dagli artt. 22 e 23 del Testo Unico dell'Edilizia n.380 del 2001.

Pertanto, in linea di massima, la SCIA può essere utilizzata per le medesime opere per la cui realizzazione era consentita la denuncia di inizio attività e, quindi, allo stato attuale anche per la SCIA si può fare riferimento alla casistica giurisprudenziale riguardante la DIA.

Secondo un indirizzo ministeriale, la SCIA non sarebbe applicabile in alternativa al permesso di costruire nei casi di cui all'art. 22, comma 3, del citato testo unico (come nel caso di ristrutturazione edilizia con modifica di sagoma e volume), tranne che ciò non sia consentito dalla legislazione regionale.

La SCIA è consentita anche per le varianti a permessi di costruire, che non modificano, fra l'altro, i volumi, la sagoma e la destinazione d'uso. Inoltre, la SCIA è consentita anche nel caso di immobili d'interesse storico-artistico o paesistico, dopo il rilascio delle relative autorizzazioni ai sensi del Codice dei beni culturali (art. 22 T.U., comma 6).

È espressamente consentita la SCIA anche per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali in deroga, previsti dall'art. 9 della legge 122 del 1989 (art. 137 T.U., comma 3).

L'art. 15, comma 3, del T.U. consente l'utilizzo della DIA (oggi SCIA) anche per l'ultimazione di opere oggetto di un permesso di costruire dopo la scadenza del termine di validità del medesimo qualora le opere ancora da ultimare rientrino tra quelle realizzabili mediante DIA.

Due sono le principali differenze con il regime della DIA:

- la SCIA consente all'interessato di iniziare immediatamente la sua attività, fin dal momento della presentazione della segnalazione;
- l'amministrazione competente può disporre il divieto di proseguire l'attività e la rimozione degli eventuali effetti dannosi (in caso di accertata carenza dei requisiti

necessari) solo entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della SCIA; decorso tale termine, l'autorità competente potrà intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

Cap. 5 – Norme generali per la conservazione degli elementi strutturali e delle finiture degli edifici tradizionali

Art. 26– Interventi interni alle unità edilizie. Gli interventi sulle opere interne alle unità edilizie esistenti dovranno rispettare i seguenti principi generali:

- mantenimento delle volte reali e degli archi in pietra o in mattoni pieni;
- mantenimento e restauro delle eventuali pareti e soffitti affrescati o decorati a gesso;
- mantenimento degli elementi d'accesso principali quali scaloni e ballatoi;
- mantenimento delle funzioni e delle caratteristiche architettoniche di disimpegno degli androni d'accesso e dei relativi sistemi di pavimentazione;
- mantenimento dei caratteristici affioramenti rocciosi, delle eventuali nicchie ed ambienti ricavati all'interno di questi;
- mantenimento delle cisterne ed eventuali altre strutture significative, situate all'interno degli edifici.

Art. 27 – Murature ed intonaci. Ai fini del consolidamento delle murature si richiedono il preventivo rilievo dei quadri fessurativi e la formulazione dell'analisi dei dissesti presenti. Le murature dell'edilizia storica sono realizzate, prevalentemente, in pietrame informe e il paramento esterno rinzeppato o rivestito con intonaco grezzo a calce e sabbia locale e, in alcuni casi coccio pesto. Alcuni prospetti conservano ancora interessanti motivi decorativi, risalenti all'inizio dell'900, realizzati con intonaci modanati, quali cornicioni, lesene, bugnato, etc. L'edilizia, in molte parti del tessuto urbano, ha subito rifacimenti con intonaci colorati e plastici non consoni alla tradizione locale e all'impianto urbano storico che, nel tempo, dovranno essere ripristinati.

Gli interventi di restauro e manutenzione dovranno seguire, in linea generale, i seguenti criteri:

- le murature intonacate con criteri tradizionali e originari vanno ripristinate con lo stesso tipo di intonaco, dopo, l'eventuale consolidamento della muratura sottostante. È vietato ricoprire eventuali paramenti murari (architravi, archivolti, cornici, etc.) costituiti da conci di pietra squadrata e, se eventualmente, questi sono stati ricoperti da precedenti interventi, vanno ripristinati e riportati a vista. Gli intonaci decorativi e modanati vanno ricostruiti con lo stesso materiale;
- le murature realizzate in pietra a faccia vista, o in pietrame irregolare, vanno consolidate con eventuali sostituzioni dei conci deteriorati o mancanti, inoltre,

ripulite da rivestimenti impropri, vanno lasciate a faccia vista, ad eccezione di casi particolari che vanno rappresentati e giustificati nella stesura del relativo progetto;

- le murature in mattoni a faccia vista, liberate da intonaci o rivestimenti non originari, vanno integrate degli eventuali elementi mancanti o deteriorati;
- gli interventi di consolidamento vanno effettuati con tecniche non invasive e sono vietate le iniezioni a pressione, armate e non, di malte cementizie o comunque idrauliche;
- sono ammesse colature di malte di calce aerea o pozzolanica;
- ove possibile, devono essere adottate presidi metallici localizzati (catene, tiranti, cerchiature), in luogo dei rifacimenti.
- sono ammesse limitate operazioni di scuci e cucii;
- è vietato il consolidamento dei setti portanti con contropareti in cemento armato, intonaci retinati e simili.

Gli intonaci esterni rifatti o sostituiti integralmente devono essere del tutto simili all'originario, sia come colore che come tipo di impasto, pertanto, prima di qualsiasi intervento va analizzato attentamente il tipo di intonaco individuandone i componenti, la granulometria e quant'altro necessario per garantire il giusto risultato. Si consiglia, per il recupero delle emergenze architettoniche e ogni qualvolta si ritiene necessario, prelevare dei campioni dell'intonaco esistente e sottoporlo a delle analisi di laboratorio, in modo da individuare correttamente natura e quantità dei materiali che lo compongono.

Non è consentito l'uso di intonaci plastici, sia nelle murature dell'edilizia storica che in quelle di recente costruzione e poi non sono consentiti rivestimenti con materiali estranei alla tradizione storica (metalli, plastica, etc.)

Art. 28 – Tinte e piano del colore. Gli interventi di tinteggiatura sono da eseguire, preferibilmente, con tinte a calce e cariche colorate costituite da terre naturali o analoghi prodotti compatibili a quelli esistenti. In ogni caso i prodotti devono garantire un colore il più possibile simile all'originaria coloritura, per cui riprendere le tinte rosate e color ocra del passato e assicurare un'adeguata durata, qualità, permeabilità, traspirabilità e opacità.

Per interventi di tinteggiatura di facciate e prospetti su spazi comuni (corti, etc.), il proprietario dell'immobile o l'avente titolo deve presentare elaborati di progetto a colori, in scala non inferiore a 1:50, con l'indicazione particolareggiata delle coloriture previste.

Art. 29 – Indicazioni generali sui paramenti esterni. Tutti gli interventi che interessano i prospetti e i paramenti decorativi esterni, dovranno essere regolati da precise norme che, sinteticamente, assicurino:

- rispetto dello schema compositivo originario, relativamente al rapporto pieno-vuoto determinato dalle aperture esterne e dai paramenti murari;
- l'uso dei materiali della tradizione locale nelle opere di riparazione e sostituzione di elementi e parti fatiscenti;
- il mantenimento della partitura architettonica, relativamente alle parti basamentali, ai cantonali, lesene, cornici, etc., delle opere di finitura (mensole, ringhiere, etc.), e delle parti che ne definiscono i caratteri tipologici, come: scale, ballatoi e gradoni;
- l'esclusione di materiali ed elementi non coerenti alla tradizione costruttiva storica e al linguaggio architettonico quale serrande, e ringhiere in alluminio anodizzato ed in lamierino.

È fatto obbligo di conservare tutti gli elementi esterni ed interni di interesse storico-architettonico quali portali, cornici, capitelli, timpani, davanzali in pietra lavorata, volte ed archi in mattoni pieni, pareti e volte decorate con dipinti o stucchi, etc.

Art. 30 – Volte. E' prescritta la conservazione delle volte nella loro consistenza storica. In presenza di quadri fessurativi, analizzati nella loro dinamica, i relativi consolidamenti devono essere non invasivi, minimizzando la perdita dei materiali storici e preservando gli schemi statici originari. Sono da preferire presidi statici localizzati ai gusci estradossali in calcestruzzo armato con lo svuotamento dei rinfianchi. Queste ultime operazioni potranno essere effettuate solo in casi particolari giustificati da evidenze di calcolo.

Art. 31 – Solai. I solai tradizionali di travi di legno e volte, vanno conservati, procedendo, quando necessario, a consolidamenti puntuali, evitando estese sostituzioni e facendo ricorso a tirantature metalliche, strallature, irrigidimenti estradossali con tavolati e simili. La sostituzione, anche limitata, di elementi costitutivi irrecuperabili, deve essere giustificata da evidenze di calcolo. In linea generale, si conserveranno, in uno con la struttura ed il manto pavimentale, anche i massetti ed i riempimenti. Le verifiche preventive circa lo stato di affidabilità dei solai devono essere estese alle testate di quelle lignee e all'analisi del grado di ossidazione di quelle metalliche.

Art. 32 – Coperture. Sia i comuni e semplici tetti in legno in cui le travi portanti affondano nella muratura che quelli più imponenti in cui le travi principali poggiano sulle capriate che sostengono il peso, vanno consolidati, anche ricorrendo alla sostituzione degli elementi non recuperabili, purché analoghi a quelli preesistenti. In particolar modo, si deve:

- mantenere lo schema di displuvio delle acque e le caratteristiche geometriche (pendenza, dimensioni delle falde) originarie;
- conservare gli elementi di coperture a falde tradizionali. Tutti i materiali originali, in particolare i coppi, vanno recuperati, reimpiegati ed eventualmente reintegrati con altri dalle stesse caratteristiche estetiche. Le tegole, ove non è tecnicamente possibile recuperare quelle esistenti, devono essere coppi siciliani;
- conservare il tradizionale sistema a cappuccina;
- conservare la pavimentazione delle terrazze di copertura che dovrà armonizzarsi, per disegno, materiali e colori, con l'ambiente circostante. Nelle coperture a terrazzo si fa divieto di costruzione di qualsiasi manufatto, ad eccezione dell'eventuale proseguimento del corpo scala per l'accesso. Sono vietate le coperture a tetto piano non praticabile e la collocazione di serbatoi idrici a vista;
- evitare la costruzione di coperture in materiali precari (quali eternit, lastre metalliche, etc.) e di volumi edilizi costituenti superfetazioni, come tettoie ed elementi contrastanti con le originarie caratteristiche architettoniche degli edifici;
- costruire sottotetti solo se abitabili.

Art. 33 – Grondaie e caditoie. Il sistema a “cappuccina” va espressamente conservato dove esiste o ne è documentata l'esistenza. Tale sistema, essendo quello tradizionale diffuso nell'edilizia del tessuto storico, dovrebbe essere ripristinato e riproposto.

Le grondaie e le caditoie, là dove risulti possibile, vanno sempre incluse nella muratura. Nel caso in cui ciò non risulti possibile, motivandolo e documentandolo con apposita documentazione grafica e fotografica di dettaglio, dovranno essere aderenti alla muratura esistente, dovranno seguire la partitura architettonica e compositiva esistente ed essere collocate lungo la linea di raccordo tra le unità edilizie confinanti. Sono vietate le materie plastiche. Le canne fumarie devono essere collocate all'interno delle unità edilizie o negli spazi interstiziali di pertinenza.

Art. 34 – Scale. Le scale tradizionali vanno salvaguardate provvedendo, quando necessario, a consolidarle con interventi “leggeri”, che consentano il rispetto della materia antica e degli schemi statici presenti. Vanno conservati i manti di usura (marmo, cotto e maioliche, piperno, pietra, battuti di lapillo, ardesia, granigliati di cemento, quadroni di marmo bianco e bardiglio). Per migliorare le loro specifiche prestazionali, essi, e in particolare quelli in conglomerato di calce e lapillo, possono essere protetti da coperture reversibili, come tappetini di gomma e simili. In ogni caso, va salvaguardata l'unità architettonica della scala, evitando la dilatazione dei pianerottoli, l'apertura di nuove

bucature, la realizzazione di nuove rampe, disimpegni, ballatoi. Vanno adeguatamente sistemate, inoltre, le rampe interne già realizzate per servire le sopraelevazioni legittime. Per le nuove costruzioni sono da evitare le scale esterne di qualunque materiale.

Art. 35 – Logge. Il valore testimoniale delle logge va salvaguardato in quanto elemento peculiare dell'edilizia tradizionale di una volta. Si prescrive la conservazione delle strutture (colonne, pilastri, setti murari, archi, volte) e delle finiture (balastrate, parapetti, ringhiere). Vanno demoliti i volumi estranei che le invadono (verande, servizi esterni recenti, tompagni) e gli elementi contemporanei sostituiti a quelli tradizionali (coperture trasparenti, di lamiera metallica, in fibrocemento, etc.), sempre che rappresentino evidenti alterazioni delle stesse. La medesima opera di liberazione va estesa ai sistemi di archi e pilastri che le sorreggono.

Art. 36 – Soprapassi stradali. Vanno mantenuti i volumi edilizi realizzati su soprapasso stradale, ripristinando le originarie caratteristiche volumetriche ed architettoniche ed eliminando le eventuali aggiunte ritenute incongrue. Tutti gli elementi di interesse storico, architettonico o ambientale, quali archi in mattoni o pietra, volte, solai con travi in legno etc., vanno conservati e messi in evidenza.

Art. 37 – Opere in pietra. Le integrazioni delle opere in pietra ritenute indispensabili per il loro restauro devono essere rispettose dei valori storici e formali presenti.

La pulitura degli elementi lapidei deve essere condotta con mezzi meccanici e chimici improntati alla prudenza operativa e deve essere finalizzata alla rimozione delle sole cause di degrado, avendo cura di preservare le finiture e le patine storiche. In ogni caso, è escluso il ricorso a rilavorazioni superficiali con attrezzi da scalpellino o a spazzolature con elementi metallici.

Per le pavimentazioni in pietra dei vestiboli, dei cortili, dei ballatoi, delle scale e così via, sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Eventuali integrazioni vanno realizzate con i medesimi materiali. In caso di rimozione degli elementi lapidei per la messa in opera di sottoservizi, gli stessi dovranno essere ricollocati secondo il disegno tradizionale. Non sono consentite nuove disposizioni.

Art. 38 – Opere in stucco. Le integrazioni degli stucchi e delle analoghe decorazioni, contenute nei limiti dettati da necessità conservative, devono essere rispettose dei valori storici e formali presenti. Le integrazioni vanno condotte con malte addizionate con polvere di marmo, escludendo tassativamente l'uso di leganti cementizi. In ogni caso, è escluso il rifacimento esteso di ornate e profilature in stucco.

Art. 39 – Opere in cotto. I lastrici pavimentali in cotto semplice o maiolicato ancora presenti sono da conservare rigorosamente, ricorrendo, in caso di necessità, alla puntuale ricollocazione in opera degli elementi rimossi per procedere al consolidamento dei corrispondenti orizzontamenti. Quando lo stato di conservazione dei manti di cotto non ne consente un'utilizzazione adeguata agli standard normativi e prestazionali contemporanei, essi possono essere ricoperti con nuovi manti di usura (parquet, pavimenti galleggianti e simili) ancorati senza danneggiare gli elementi tradizionali sottostanti.

Invece per quanto riguarda i manti di copertura tradizionali (coppi e canali) vanno conservati ed integrati con elementi compatibili sul piano tecnologico e formale. I manti in fibro-cemento, lamiera metallica o plastica e simili elementi, incompatibili con i caratteri ambientali dei settori urbani storici, vanno sostituiti con moderni elementi in cotto compatibili sul piano tonale con quelli tradizionali. I manti di copertura di nuova formazione, su edifici ristrutturati debbono essere realizzati con moderni elementi in cotto compatibili sul piano tonale con quelli tradizionali.

Art. 40 – Opere in ferro e ghisa. Gli elementi metallici tradizionali (ringhiere di balconi, balaustre di scale, grate di finestre, cancelli, recinzioni, etc.) vanno conservati utilizzando, quando necessario, gli opportuni interventi di consolidamento e di integrazione. Le grondaie, in tutti i casi in cui debbono essere sostituite o messe in opera ex novo, devono essere realizzate in lamiera di rame o alluminio color rame brunito, a sezione curvilinea semplice. I nuovi pluviali applicati alle facciate devono essere a sezione circolare in lamiera di rame o alluminio color rame brunito, con terminale in acciaio o ghisa.

Art. 41 – Serramenti ed infissi in legno. I sistemi di oscuramento tipici della tradizione locale sono costituiti da scuri interni, pertanto, in linea generale, si deve riproporre detta tipologia.

Gli infissi originari, finestre, balconi e portoni, devono essere, per quanto possibile, recuperati nella loro consistenza materiale e formale. Si prescrive la conservazione degli infissi tradizionali in legno, sia interni che esterni, con la relativa ferramenta. Il loro adeguamento alle specifiche prestazionali e normative contemporanee, anche ai fini del risparmio energetico e della sicurezza, deve essere condotto assicurando la sostanziale conservazione degli elementi storici. In caso di integrazione limitata di elementi tradizionali da sostituire perché gravemente deteriorati, i nuovi serramenti devono riproporre, pur con soluzioni tecnologiche moderne, i tipi preesistenti, adottando materiali e finiture analoghi a quelli tradizionali. Quando ciò non è possibile, verranno sostituiti con nuovi infissi in legno, in alternativa, previa approvazione degli organi competenti, in alluminio nei colori

tradizionali presenti nel centro storico: avorio per gli infissi interni, verde o marrone per gli infissi esterni, rispettando la vecchia tipologia esistente. La definizione del colore dei suddetti infissi deve comunque essere concordata con l'ufficio tecnico del Comune. Non è ammesso l'uso di serrande avvolgibili, sia nei balconi, sia nelle finestre. Nei casi in cui gli infissi risultano sostituiti con altri di tipologia e materiali ritenuti non idonei, è fatto obbligo ai proprietari che presentino qualsiasi richiesta di autorizzazione relativa all'immobile, di sostituirli. L'Amministrazione potrà proporre ai proprietari il ripristino concedendo delle agevolazioni e/o contributi.

Gli infissi e le chiusure esterne di finestre e porte devono essere in legno o metallo verniciato con colori satinati, rispettando la vecchia tipologia esistente. È escluso il legno a vista trattato con vernici trasparenti.

Art. 42 – Finestre, balconi e ringhiere parapetto. Balconi e finestre si presentano, pur con tipologie ricorrenti, in un'ampia gamma di varianti. In alcuni casi presentano cornici in pietra o intonaco e aggetto su mensole di pietra e, in prevalenza, in ferro.

Negli edifici con tecniche costruttive contemporanee, il linguaggio stilistico ed architettonico si presenta del tutto inadeguato al contesto urbano storico. Negli interventi di recupero le finestre e i ballatoi vanno liberati da murature o altri tipi di interventi che ne avessero mutato il disegno originario e/o peggiorato le condizioni strutturali.

Non è consentita l'eliminazione di davanzali, mensole e lastre in pietra. Le mensole in ferro e ghisa vanno conservate. L'eventuale sostituzione degli elementi antichi deve essere giustificata con valida documentazione e va operata con l'uso di elementi identici, per materiale e disegno, a quelli originari.

Le aperture che avevano originariamente lo stesso linguaggio formale, perché appartenenti alla medesima unità edilizia, e che oggi risultano modificate, dovranno essere ripristinate e riportate all'originaria unitarietà.

Nel caso d'interventi di sostituzione di solai che comportino variazione di altezza degli interpiani, non sono ammessi variazioni del piano di calpestio degli stessi balconi. La variazione di quota va recuperata all'interno, a meno che non si tratti di edificio isolato di scarso valore architettonico e storico e si provi, con adeguata documentazione grafica e fotografica, che la variazione di quota non va assolutamente a turbare gli allineamenti con altri edifici. Nel caso che con adeguata documentazione grafica e fotografica si riesca a dimostrare che la variazione riporta alla quota originaria, ripristinando gli allineamenti con le unità adiacenti, l'intervento potrà essere autorizzato.

Le vecchie ringhiere, le grate e gli altri elementi in ferro lavorato vanno conservati. In caso di necessità le ringhiere in ferro lavorato andranno rifatte con quadrelli verticali e piattine

inferiori e superiori di tenuta con disegni, motivi e geometrie della tradizione locale. Non sono ammesse ringhiere in alluminio o muratura e nei balconi non è ammessa la chiusura con verande.

Art. 43 – Norme igienico sanitarie. Molte disposizioni delle norme igienico sanitarie sono previste da D.M. 5 Luglio 1975, recante “modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 Giugno 1896 relativamente all’altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d’abitazione”. Le norme del citato decreto costituiscono le prescrizioni minime inderogabili in materia di igiene, prevalendo sulle norme locali che prevedano limiti inferiori.

Art. 1 fissa l’altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione in 2,70 m, riducibili a 2,40 m per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Una riduzione dell’altezza minima dei locali abitabili a 2,55 m può essere consentita nei Comuni montani al di sopra dei 1000 m sul livello del mare.

Gli alloggi debbono essere dotati di impianti di riscaldamento. La temperatura di progetto dell’aria interna deve essere compresa tra i 18°C e i 20°C, e deve essere uguale in tutti gli ambienti (esclusi i ripostigli). Tutti i locali degli alloggi (esclusi servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani scala e ripostigli) devono fruire di una illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d’uso (art. 5, D.M. 5 Luglio 1975). Bisogna inoltre assicurare adeguata ventilazione, con particolare riguardo all’aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione prima della loro diffusione. Quanto alla stanza da bagno, essa deve essere fornita di apertura all’esterno per il ricambio dell’aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica.

I materiali utilizzati per la costruzione di alloggi devono essere atti a garantire un’adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne rumori da calpestio, da traffico, da impianti installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

Art. 44 – Tubazioni esterne e antenne televisive. Le tubazioni esterne di adduzione di acqua e gas, le linee elettriche e telefoniche, le reti di cablaggio vanno disposte coerentemente con le partizioni di prospetto degli immobili, collocandole, quando possibile, in aderenza a cornici marcapiano o altri sporti. E’ fatto divieto di praticare nuove tracce nelle murature tradizionali per alloggiare i suddetti elementi. Le antenne televisive vanno centralizzate e le relative reti di distribuzione sino ai singoli alloggi vanno riordinate, evitando la proliferazione dei cavi e degli impianti.

Art. 45 – Servizi a rete e condutture elettriche. Gli interventi di ogni categoria sul prospetto devono prevedere un progetto di revisione della rete impiantistica al fine di

comporre in maniera ordinata e razionale la disposizione dei fili, prevedendone condotte sottotraccia compatibilmente con le norme CEI e con la legislazione vigente sulla sicurezza degli impianti elettrici domestici e urbani.

Art. 46 – Serbatoi d’acqua, centrali di climatizzazione ed altri impianti tecnologici.

Tutti gli elementi volumetrici funzionali e terminali degli impianti tecnologici, quali serbatoi d’acqua, caldaie di impianto di riscaldamento, motori e ventole d’alimentazione d’impianti di climatizzazione a pompa di calore o centralizzati e altri elementi tecnologici, comprese le relative reti e tubazioni, vanno collocati all’interno degli spazi di pertinenza interstiziali (cortili, chiostrine, etc.). Nel caso di impedimento vanno collocati in maniera da evitare la vista su angolazioni dalla via pubblica, quindi, opportunamente arretrati rispetto al fronte strada, o alloggiati comunque all’interno di vani appositamente predisposti in fase di progettazione. Tali prescrizioni vanno osservate per tutte le categorie d’intervento ammesse sui prospetti e obbligano l’adeguamento di eventuali impianti esistenti. Non è consentita l’installazione di pannelli solari per impianti fotovoltaici.

Art. 47 – Indicazioni generali per l’adeguamento alla normativa sull’abbattimento delle barriere architettoniche.

Gli interventi devono avvenire nel rispetto della legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della legge n.13 del 09/10/1989, dei successivi decreti attuativi. Negli edifici vincolati, ai sensi dell’art.1 della Legge 29/06/1939 n. 1497 e dell’art. 2 della Legge 01/06/1939 n. 1089, è consentita la deroga ai sensi dell’art. 19 del DPR 24/07/1996 N.503. Nel caso in cui l’adeguamento costituisca pregiudizio ai valori storici ed architettonici degli immobili, i requisiti d’accessibilità ed abitabilità ai portatori di handicap vanno realizzati attraverso opere provvisoriale ed, in subordine, con attrezzature d’ausilio e sistemi mobili non stabilmente ancorate all’organismo.

Art. 48 – Indicazioni generali per l’adeguamento antisismico.

Gli interventi, sia pubblici sia privati, devono avvenire nel rispetto della vigente legislazione antisismica, di cui alla Legge 64/74 ed in adempimento al D.M. 17/01/2018 “Norme Tecniche per le Costruzioni”, compatibilmente alle esigenze di salvaguardia dell’identità storica ed architettonica delle strutture interessate.

Cap. 6 – Norme generali riguardanti l'arredo urbano, verde pubblico e verde privato

Art. 49 – Pavimentazione di strade, piazze e spazi pubblici. Il piano di calpestio è un importante elemento di contatto fisico con la realtà che ci circonda che qualifica il variare dello spazio urbano in cui ci muoviamo, inoltre, ha precise valenze significative, “simboliche”, che stimolano l'emozione, il ricordo e persino il recupero di diverse relazioni affettive, legate con gli oggetti e le forme dell'ambiente. I differenti accostamenti di materiali, variamente montati, trasmettono precise sensazioni cinestetiche e tattili che interagiscono attivamente nella fruizione dello spazio, per cui, una pavimentazione non è da considerare soltanto una superficie su cui si cammina, ma è da considerare un elemento capace di trasformare in modo incisivo un ambiente, un contesto urbano. Nella logica generale della “conservazione” del centro storico si ritiene di fondamentale importanza definire il tipo di pavimentazione, caso per caso, attraverso un attento studio che parte dall'analisi delle peculiarità degli spazi, nonché dei materiali, dei disegni e delle tecniche utilizzate dalla vecchia tradizione locale. Si consiglia, volta per volta, prima di passare alla definizione del tipo di pavimentazione, di effettuare ricerche attraverso la documentazione fotografica e archivistica disponibile ed eseguire dei saggi in sito per rintracciare eventuali tracce delle antiche pavimentazioni.

Le sedi viarie esistenti, sia carrabili sia pedonali, dovranno essere migliorate attraverso interventi di ripristino delle pavimentazioni originarie, di cui solo in pochi punti ne rimangono tracce evidenti mentre, in altri punti, si potrebbe individuare la vecchia tipologia attraverso ricostruzioni fotografiche e sondaggi in sito. Un attento studio risulta necessario nella pavimentazione di rampe e gradinate.

Particolare attenzione deve essere rivolta alle pavimentazioni di piazze e slarghi che, pur se inseriti nel tracciato viario, devono avere uno specifico significato visivo rispondente alle loro peculiarità spaziali e al loro significato culturale, senza proporre soluzioni particolarmente vistose o “innovative”, ma soluzioni che scaturiscano da un'attenta ricostruzione e valutazione storica del sito.

Nel rifare le pavimentazioni, i relativi progetti dovranno prevedere apposite canalizzazioni sotterranee, ove possibile unificate, per allocare tutte le reti tecnologiche.

Il materiale per la pavimentazione delle aree del centro storico dovrà essere la tradizionale pietra locale (ad esempio la pietra arenaria grigia dei Nebrodi), utilizzandola, così come in passato, nelle sue diverse forme e dimensioni. Per cui strade e piazze dovranno essere pavimentate con basoli o materiali analoghi. È escluso il ricorso a materiali estranei alla tradizione locale. Inoltre è fatto divieto di colmare i giunti tra i basoli o i blocchetti con

asfalto liquido e di trattare le superfici lapidee con utensili a percussione meccanica (teste ad aria compressa e simili). In ogni caso, è escluso l'uso della bocciarda, anche manuale. È consentita la lavorazione dei basoli con sabbia e scalpello.

Art. 50 – Parcheggi. Il D.M. 1444/1968, oltre a dettare norme in materia di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza e di distanza fra i fabbricati, ha altresì previsto una serie di standards urbanistici speciali quali le quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee. In particolare, l'art. 3 del decreto dispone che, per gli insediamenti residenziali, sia assicurata per ogni abitante (insediato o da insediare) una dotazione minima, inderogabile, di 18 mq per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Lo stesso articolo detta poi una ripartizione di massima fra aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo), aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi); aree per spazi pubblici attrezzati a parco; aree per parcheggi.

L'art. 3 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444 prescrive che i Comuni, nella formazione o nella previsione dei propri piani urbanistici, debbano riservare per ogni cittadino quanto meno 2,5 mq di superficie da adibire a parcheggio pubblico, in aggiunta alle superfici per parcheggio privato previste dall'art. 18 della L. 765/1967.

Art. 51 – Verde pubblico. La sistemazione degli spazi a verde pubblico, tenendo conto delle peculiari caratteristiche del contesto, deve mirare ad integrare e a completare il disegno della struttura urbana, assicurando una chiara leggibilità e fruibilità dei valori architettonici, ambientali e paesaggistici del luogo. In particolare sono da applicare le seguenti prescrizioni:

- Devono essere conservati e restaurati tutti gli elementi architettonici o che, comunque, abbiano significato per la memoria collettiva, esistenti o eventualmente rinvenuti nel corso dei lavori;
- Sono consentite variazioni nella quota del terreno in riferimento alle nuove quote degli accessi. A tal fine, l'inserimento di nuovi elementi di collegamento (rampe, scale, gradinate) e di arredo fisso (recinzioni, muretti, panche, etc.) va attuato in conformità all'esigenza di configurare unitariamente gli ambienti urbani;

- È vietata l'edificazione di qualsiasi manufatto edilizio, tranne quelli destinati a conferire stabilità ai pendii. I muri di sostegno devono essere realizzati, o rivestiti, in pietra naturale e nel rispetto della tradizione locale;
- Le pavimentazioni dei percorsi pedonali e delle piazzole di sosta saranno realizzate con acciottolato, selciato, cotto o pietra naturale squadrata;
- Il tipo, la composizione e la disposizione, sia delle alberature che del verde basso, vanno progettati unitariamente e facendo ricorso esclusivamente ad essenze locali.

Art. 52 – Verde privato e orti giardini. All'interno del tessuto edilizio sono presenti un cospicuo numero di spazi verdi, quasi sempre delimitati da caratteristici muri di recinzione che creano singolari scorci prospettici, i quali vanno conservati per il loro significato storico oltre che estetico. Si propone di conservare questi spazi dislocati in vari punti del centro, utilizzandoli come piccoli "orti botanici", con funzione didattico-educativa e naturalistico-ricreativa, legata all'esigenza della conservazione della natura. In essi sono ammessi solo interventi di restauro e ripristino di elementi architettonici significativi come cisterne, vasche, panchine, ect., che vanno valorizzati ed, eventualmente, inseriti in un suggestivo itinerario turistico. I percorsi pavimentati potranno essere ripristinati utilizzando materiali e tecniche usate dalla tradizione locale, come il selciato, l'acciottolato, il lastrame di pietra. Anche le cospicue zone di verde privato dislocate ai margini del tessuto edificato vanno tutelate e valorizzate, possibilmente, facendole rientrare all'interno di un'eventuale "parco naturalistico". In ogni caso vanno conservate le alberature esistenti e potranno essere inserite esclusivamente piante di essenze locali. È vietata la edificazione di qualsiasi manufatto edilizio, tranne quelli destinati a ripristinare la stabilità dei pendii, sempre nel rispetto della morfologia e delle caratteristiche ambientali. Per la gestione di tali "orti" e spazi verdi si ritiene opportuno che il Comune stipuli delle convenzioni con personale specializzato nel settore (possibilmente collegato con l'istituto centro agro-ambientale), dando la possibilità ai proprietari interessati di avere una gestione senza gravosi oneri. Per la pavimentazione delle aree scoperte private (cortili, etc.) è consentito il ricorso ai basoli o in genere a materiali appartenenti alla tradizione locale.

Art. 53 – Tabelle stradali e numeri civici. Le tabelle stradali e i numeri civici devono essere collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici. Le caratteristiche tecniche, dimensionali ed estetiche saranno stabilite attraverso un progetto unitario, che tenga conto delle necessità di congiungere il requisito della facile leggibilità con quello di un gradevole inserimento nell'ambiente.

Art. 54 – Uniformità e conformità degli elementi di arredo. Le pavimentazioni, le panchine, i corrimano, i corpi illuminanti, i cassonetti per piante e siepi e gli altri arredi fissi devono essere conformi a prototipi prescelti dall'Ufficio Urbanistica, evitando l'eterogeneità dei tipi e privilegiando l'uso di materiali, forme e colori rispettosi del contesto ambientale.

Art. 55 - Vettrine ed insegne commerciali. Le insegne commerciali vanno collocate all'interno dei vani porta e dei vani utilizzati per l'esposizione. Sono vietate le illuminazioni e le insegne a tratto continuo che invadano la muratura oltre il vano della vetrina e dell'ingresso. Nel caso di comprovata impossibilità di collocare l'insegna nel vano apertura può essere consentita la sua collocazione al di sopra dell'apertura; il suo spessore non può superare i cm 10 e la sua larghezza non dovrà superare quella dell'apertura.

Non sono ammesse insegne a bandiera e aggettanti dal paramento dell'edificio. Fanno eccezione le insegne dei tabacchi e delle farmacie. In ogni caso le stesse dovranno essere collocate con staffe semplici in ferro scuro e non potranno avere dimensioni superiori a 0,60 mq.

Le vetrine o le bacheche, mobili o fisse, non possono essere poste a copertura di paramenti murari decorativi e dovranno essere inserite con armonia rispetto al disegno e alle regole compositive delle stesse murature. Non sono ammesse vetrine sporgenti oltre il filo esterno delle aperture dei locali commerciali. Le vetrine esterne esistenti devono essere riportate nei suddetti limiti.

Art. 56 – Affissioni. Le affissioni murali sono consentite esclusivamente negli spazi che saranno predisposti dal Comune ed attrezzati con bacheche e tabelle secondo un progetto unitario.

Art. 57 – Cassonetti. I cassonetti per la raccolta, anche differenziata, dei rifiuti solidi urbani, vanno collocati lungo le strade pubbliche in appositi spazi protetti con siepi verdi o pannelli dipinti, il cui progetto tipo dovrà essere approntato dall'Amministrazione Comunale.

Art. 58 - Illuminazione pubblica. I corpi illuminanti devono essere del tipo a palo o preferibilmente a parete purché la forma, il materiale e il colore rispetti il contesto storico.

Art. 59 - Edicole e chioschi. La realizzazione di edicole per la vendita di giornali e di chioschi per la vendita di bibite è subordinata all'approvazione di un progetto tipo da parte dell'Amministrazione Comunale.

TITOLO IV – Appendice

Cap. 7 – Definizioni ed indici urbanistici ed edilizi.

Art. 60 - Indici urbanistici ed edilizi. Al fine di individuare correttamente le caratteristiche quantitative e qualitative delle opere realizzabili nell'intero territorio comunale si adottano gli indici specificati al successivo articolo.

Art. 61 - Definizione dei parametri urbanistici, indici e metodi di misurazione.

- 1) **Superficie territoriale (St).** La superficie territoriale è la superficie totale di un'area interessata unitariamente da interventi privati e/o pubblici. La superficie territoriale va misurata al netto delle strade esistenti o previste dal P.R.G. esternamente all'area di esame e al lordo delle strade eventualmente esistenti o che sono previste nel progetto internamente alla delimitazione dell'area. Alla superficie territoriale si applicano l'indice di fabbricabilità territoriale per determinare il volume e/o la superficie utile realizzabili in sede di intervento urbanistico preventivo. All'interno della superficie territoriale vanno ricavate:
 - la superficie fondiaria;
 - la viabilità e la superficie per le opere di urbanizzazione primaria non previste dal P.R.G.;
 - la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria, secondo le prescrizioni e le N.T.A. del P.R.G.
- 2) **Superficie fondiaria (Sf).** La superficie fondiaria è la superficie suscettibile di edificazione, risultante dalla superficie territoriale, una volta che siano state dedotte la viabilità, la superficie per le opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria. Alla superficie fondiaria vanno applicati l'indice di fabbricabilità fondiario per calcolare il volume e/o la superficie utile realizzabile su ciascun lotto in sede di intervento edilizio diretto. La superficie fondiaria si esprime in metri quadrati.
- 3) **Indice di fabbricabilità territoriale (It).** E' il volume massimo (V_c), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (S_t).
- 4) **Indice di utilizzazione territoriale (Ut).** E' il rapporto tra la superficie utile lorda (S_u) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (S_t) della zona stessa.

- 5) **Indice di fabbricabilità fondiaria (If)** E' il volume massimo (V_c), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (S_f).
- 6) **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**. E' il rapporto tra la superficie utile lorda (S_u) e la superficie fondiaria (S_f).
- 7) **Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Su1)**. Per "superficie per opere di urbanizzazione primaria" si intendono le aree destinate a:
- strade;
 - spazi di sosta o di parcheggio;
 - spazi di verde attrezzato;
 - spazi destinati ai servizi tecnologici.
- 8) **Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (Su2)**. Tale superficie comprende tutte le aree riservate e/o da riservare alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.
- 9) **Volume costruibile (Vc)**. Il computo del volume ammesso dallo strumento urbanistico di previsione generale si opera sulla base della superficie del lotto pertinente e delle relative densità edilizie previste dallo strumento urbanistico di previsione generale medesimo. Il volume del fabbricato va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitato dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entro terra, misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato. Il volume dei locali interrati va computato nel calcolo della cubatura totale quando i locali sono destinati a residenza, uffici e/o attività produttive. Sono esclusi dal calcolo del volume consentito: le logge e i porticati o porzioni di essi, se pubblici o di uso pubblico, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici che, per funzione e dimensione, si pongono rispetto alla costruzione, come elementi essenziali di essa senza assumere il carattere di vani chiusi utilizzabili come tali, anche prescindendo dalla abitabilità. Sono, altresì, esclusi i portici e le verande ad uso privato per una profondità dal limite della pilastratura esterna fino a 2,50 m al piano terra e fino a 2,00 m ai piani superiori.
- 10) **Superficie utile lorda (Su)**. La superficie utile lorda nell'edilizia residenziale o ad essa assimilabile è data dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, dei piani seminterrati, misurate al lordo di tutti i collegamenti verticali con esclusione dei locali per servizi e accessori e con esclusione altresì:

- dei porticati, androni e gallerie, di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o per atto pubblico registrato);
- dei porticati privati a piano terra fino alla profondità di 2,50 m;
- dei balconi e terrazze scoperte, dei balconi e terrazze coperte;
- delle logge purché di profondità non superiore a m. 2,00 misurata dal filo esterno della fronte;
- delle pensiline con sporgenze non superiore a m. 3,00.

La superficie utile così calcolata, divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dallo strumento urbanistico generale e/o attuativo. Nell'edilizia produttiva o ad essa assimilabile, cioè negli edifici adibiti ad attività di tipo produttivo, alberghiere, di commercio all'ingrosso e di trasporto, la superficie utile è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani entro e fuori terra, con esclusione, soltanto, della superficie relativa alla centrale termica, a quella elettrica, a quella di condizionamento dell'aria e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne. Nella predetta superficie utile vanno inclusi anche i locali eventualmente destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici strettamente funzionali all'esercizio dell'impresa.

11) Servizi e accessori. Si considerano servizi e accessori e vanno esclusi dal calcolo della superficie utile e del volume del fabbricato:

- a) i sottotetti in genere, se raggiungibili da scale, per la parte non abitabile, ossia con altezza media non superiore a m. 2,00 con falde che hanno inclinazione inferiore al 35% e se destinati a deposito e/o a servizi accessori tecnici;
- b) i locali necessari per gli impianti tecnologici (cabine idriche, cabine elettriche, locali motore ascensore, centrali termiche, locali caldaie, serbatoi, autoclavi e simili);
- c) vani scala ed ascensori di uso condominiale se accessibili ai portatori di handicap ai sensi della legge 09/01/1989 n. 13 e D.I. 14/06//1989 n. 236;
- d) androni d'ingresso condominiali fino a una superficie utile massima di 12,00mq.

12) Superficie utile abitabile (Sua). La superficie utile abitabile è la superficie di pavimento degli alloggi, compresa la superficie degli armadi a muro, misurata al netto di: murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e di finestre, eventuali scale interne, logge e balconi. La superficie utile abitabile, così definita, serve per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia (art. 3 della legge 10/1977).

- 13) Superficie non residenziale (Snr).** Ai sensi dell'art. 2 del D.I. 801/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie non residenziale è la somma delle superfici delle parti degli edifici residenziali destinate a servizi e accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, vani porte e finestre.
- 14) Superficie complessiva (Sco).** Ai sensi dell'art. 3 del D.I. 801/1977, nell'edilizia residenziale, la superficie complessiva è la somma della superficie abitabile e del 60 % di quella non residenziale ($Sco = Sua + 60\% Snr$). La superficie complessiva, così definita, serve per il calcolo del costo di costruzione ai fini della determinazione del contributo ad esso commisurato, da corrispondersi secondo il disposto dell'art. 6 della legge 10/1977.
- 15) Superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali (Sat).** Ai sensi dell'art. 9 del D.I. 801/1977, nell'edilizia residenziale nella quale vi siano parti adibite ad attività turistiche, commerciali, direzionali, la superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali è la somma delle superfici di pavimento nette degli ambienti destinati rispettivamente a suddette attività e del 60% delle superfici dei relativi accessori. La superficie per attività turistiche, commerciali, direzionali così definita, serve a calcolare il costo di costruzione delle parti degli edifici residenziali destinate a tali attività, ai fini della determinazione del contributo commisurato a tale costo, contributo da corrispondersi in sede di rilascio concessionario e ai sensi dell'art. 3 della legge 10/1977. Il suddetto metodo di calcolo della superficie si applica solo se la medesima superficie non supera il 25% della superficie utile abitabile presente nel medesimo edificio; in caso contrario l'intervento viene considerato commerciale, direzionale o turistico e il costo di costruzione viene considerato in relazione al costo documentato di intervento, come risulta dal progetto.
- 16) Area di insediamento (Ai).** Negli interventi relativi ad attività turistiche temporanee, di esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e ad impianti sportivi, l'area di insediamento è la superficie dell'area complessiva di pertinenza dell'insediamento, individuata dalle opere di recinzione, di delimitazione o dal confine di proprietà. L'area di insediamento così determinata serve per il calcolo del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione, contributo da corrispondersi in sede di rilascio concessione ai sensi dell'art. 3 della legge 10/1977.
- 17) Superficie coperta (Sc).** È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, se chiusi, i porticati e le verande. Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni e le grondaie; le pensiline d'ingresso se non superano

gli 8,00 mq. di superficie; le parti di edificio completamente sotterranee; le piscine e le vasche all'aperto e le serre.

18) Rapporto massimo di copertura (Rc). Indica il rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria riferito a tutte le opere edificate (può essere espresso anche in percentuale).

19) Superficie minima di intervento (Sm). Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi unitari.

20) Area edificabile (Ae). È la porzione di lotto che è suscettibile di utilizzazione edilizia. Ai fini del computo della superficie si considera, di norma, la superficie reale. Si ottiene deducendo dall'area totale della proprietà (o lotto):

- le porzioni che, per vincoli di legge o per specifiche indicazioni dello strumento urbanistico generale, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad usi (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) o funzioni (verde privato, o altri vincoli di inedificabilità) di pubblico interesse;
- le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere con quelle pertinenze;
- le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad altro lotto confinante di altro proprietario.

Si possono considerare aggregate all'area edificabile:

- le aree confinanti purché la cessione del diritto di sfruttamento risulti regolarmente trascritta con una convenzione pubblica (trasmessa in copia all'amministrazione comunale), modificabile solo con autorizzazione comunale. La cessione è ammissibile solo per lotti che hanno una edificabilità residua, cioè che sono sotto-edificati;
- le porzioni di cortili comuni nel caso in cui la quota che compete alla proprietà o lotto risulti da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati e che, nel momento in cui viene sfruttata, viene notificata all'amministrazione comunale con un atto pubblico regolarmente registrato e modificabile solo con autorizzazione comunale.

21) Altezza delle fronti (Hf). L'altezza delle fronti degli edifici, indipendentemente dal tipo di copertura, è data dalla differenza, in valore assoluto, tra la quota media del marciapiede (per fronti a filo strada) o del terreno sistemato (per fronti sui distacchi) e l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane; nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda, intesa come linea di intersezione fra la fronte

esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, sempre che l'inclinazione delle falde non superi il 35% e/o il colmo non ecceda l'altezza di m. 3,50. Qualora l'inclinazione delle falde superi il 35% e/o il colmo ecceda l'altezza di m. 3,50, l'altezza va riferita al punto medio del tetto, al suo estradosso, tra la gronda ed il colmo.

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- l'eventuale parapetto che, nel caso di coperture piane praticabili, non può superare l'altezza di metri 1,20 o di metri 2,00 se sul confine;
- i muri taglia fuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore ai minimi prescritti dalle norme antincendio;
- i volumi tecnici purché non superino i m. 3,50 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale; fatta salva l'eventuale maggiore altezza necessaria per il solo vano ascensore. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la struttura dell'edificio.

22) Altezza del fabbricato. E' costituita dall'altezza media tra quelle delle varie fronti (H_f); sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiera, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici e strutture similari. Nel caso di suolo sistemato inclinato o a gradoni, l'altezza massima consentita è la media ponderale delle altezze delle varie fronti.

23) Numero dei piani (N). Per numero dei piani si intende il numero dei piani abitabili, compresi l'eventuale piano in ritiro e il seminterrato, le mansarde e il sottotetto, se abitabili.

24) Piani fuori terra. Piani fuori terra rappresentano il numero totale dei piani posti interamente oltre la quota della strada o del piano di campagna. Si contano sul prospetto più alto dell'edificio, se il terreno è in pendio non si computa il piano seminterrato abitabile verso valle, purché sotto di esso non si ricavano altri locali abitabili e la quota del pavimento sia almeno a m. 2,20 sotto la quota della strada o del piano di campagna lato monte. Si computano il seminterrato, le mansarde e i locali sottotetto se abitabili.

25) Lunghezza massima delle fronti (L_m). Per lunghezza massima delle fronti si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea, con esclusione di sporgenze che abbiano esclusivamente funzione ornamentale.

26) Volumi tecnici. Per volumi tecnici, esclusi dal calcolo volumetrico, devono intendersi quelli che per funzione e dimensioni si pongono rispetto alla costruzione come

elementi essenziali per l'utilizzo della stessa. Sono da computarsi nel volume dell'edificio, ancorché definiti nel progetto volumi tecnici, i locali destinati ad accogliere servizi non essenziali quali box, stenditoi, depositi di materiali. Nel computo dei volumi tecnici vanno inclusi i locali per servizi e accessori così come definiti dalle presenti norme.

27) Spazi interni agli edifici. Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza uguale o superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare:

- patio: si intende lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio pluripiano, con superfici verticali minime poste a distanza non inferiore a m 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00;
- chiostrina: si intende uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 14,00 e con una normale minima davanti a ogni finestra non inferiore a m 3,00;
- cavedio: si intende per cavedio uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq, sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza, deve essere attrezzato con scala e avere aerazione naturale;
- cortile: si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o a più piani, con normali minime non inferiori a mt 6,00.

28) Posizione degli edifici. Le indicazioni sulla disposizione degli edifici in ciascun isolato, se previste dal P.R.G., assumono carattere prescrittivo. Nei piani attuativi la posizione degli edifici è prescrittiva; può essere variata, senza che ciò costituisca variante al piano, la sagoma o la forma, fermi restando gli allineamenti principali già approvati.

29) Ambito di intervento. Si definisce "ambito di intervento" una parte del territorio dove è necessario un intervento omogeneo ed unitario per ragioni urbanistiche ed architettoniche, o socio economiche.

30) Isolato. Si definisce "isolato" ogni porzione del territorio edificabile o edificato circondato dagli spazi pubblici esistenti o indicati dal piano particolareggiato o dagli strumenti urbanistici generali.

31) Unità edilizia. S'intende per "unità edilizia" l'immobile realizzato secondo un unico atto costitutivo anche se si presenta con modifiche o superfetazioni, che ha pertanto

caratteri strutturali, morfologici, stilistici, tipologici unitari e che può contenere più unità immobiliari.

32) Abitazione, vano, stanza:

- a) per abitazione (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare, che disponga di un ingresso indipendente su strada o su pianerottolo, cortile, terrazza;
- b) per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;
- c) per stanza (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc..) nonché la cucina e i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;
- d) per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinate ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

33) Parte di un edificio. Si definisce "parte" ogni porzione di edificio che presenta ragioni funzionali unitarie. Costituiscono parti di un edificio: gli ingressi, i vani scala, le cellule abitative, ecc..

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

35) Criteri di misura delle distanze tra edifici, distanza tra le fronti (DF) Le distanze si misurano in orizzontale e ortogonalmente alle fronti degli edifici ed ai confini dei terreni e devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio, ivi compresi i locali accessori e i volumi tecnici. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili.

36) Distacco dai confini e dal ciglio stradale. Per distacco dai confini e dal ciglio della strada si intende la distanza minima misurata in orizzontale e ortogonalmente al ciglio della strada o alla linea di confine. Nella misura delle distanze non si tiene conto di sporgenze di balconi aperti, pensiline, gronde e simili.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà non può essere inferiore a m. 5,00; sono ammesse distanze inferiori nei casi esplicitamente previsti

dalle presenti norme o nelle prescrizioni esecutive del P.R.G. Le distanze dal ciglio delle strade, esistenti e previste, sono indicate sulle planimetrie del P.R.G.; ove non siano specificatamente previste, valgono le disposizioni relative alle distanze minime degli edifici dal ciglio stradale previste nel D.I. 01/04/1968 n. 1404 e sue successive modifiche.

37) Costruzione. Ai fini del presente regolamento per “costruzione” si intende:

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

38) Sopraelevazione. Per “sopraelevazione” si intende l'estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente, o di parte di essa.

39) Ampliamento. Per “ampliamento” si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni planimetriche di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio chiuso supplementare.

40) Ricostruzione. Per “ricostruzione” si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, precedentemente demolita.