

Sommario

Art. 1 – Oggetto	3
Art. 2 - Elaborati dello studio di dettaglio	3
Art. 3 - Ambito di applicazione	3
Art. 4 - Definizioni degli Interventi	3
Manutenzione ordinaria	3
Manutenzione straordinaria	3
Restauro e di risanamento conservativo	4
Ristrutturazione edilizia	4
Ripristino tipologico	5
Ripristino filologico	5
Interventi di nuova costruzione	5
Art. 5 - Tipologie edilizie	6
Art. 6 - Prescrizioni generali sugli edifici e le facciate	7
1. Decoro e manutenzione	7
2. Modalità di intervento sulle facciate	8
3. Finiture delle facciate ed elementi sovrapposti	8
Art. 7 - Interventi e destinazioni d'uso ammessi per tipologia	11
a) edilizia di base non qualificata	11
1. Interventi e destinazioni d'uso ammessi	11
b) edilizia di base parzialmente qualificata.	13
1. Interventi e destinazioni d'uso ammessi	13
b*) edilizia di base parzialmente qualificata con elementi caratterizzanti	14
unità edilizie di base qualificate fortemente degradate.1. Interventi e destinazioni d'uso ammessi	14
2. Elementi di valore architettonico, tipologico e storico	16
3. Superfettezioni e alterazioni	16

4. Tinteggiature, coloritura, trattamento e finiture delle facciate	16
5. Pubblicità, affissioni, insegne di esercizio	17
6. Elementi sovrapposti in facciata e sulle coperture	17
7. Interventi di sopraelevazione, ampliamento, ristrutturazione	18
c) edilizia di base qualificata	19
1. Interventi e destinazioni d'uso ammessi	19
2. Elementi di valore architettonico, tipologico e storico	20
3. Superfetazioni e alterazioni	20
4. Tinteggiature, coloritura, trattamento e finiture delle facciate	21
5. Pubblicità, affissioni, insegne di esercizio	21
6. Elementi sovrapposti in facciata e sulle coperture	21
d) edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)	22
1. Interventi e destinazioni d'uso ammessi	22
2. Elementi di valore architettonico, tipologico e storico	23
3. Superfetazioni e alterazioni	24
4. Tinteggiature, coloritura	24
5. Trattamento e finiture delle facciate	24
6. Pubblicità, affissioni, insegne di esercizio	25
7. Elementi sovrapposti in facciata e sulle coperture	25
e) edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica)	26
1. Interventi e destinazioni d'uso ammessi	26
2. Elementi di valore architettonico, tipologico e storico	27
3. Superfetazioni e alterazioni	28
4. Tinteggiature, coloritura	28
5. Trattamento e finiture delle facciate	28
6. Pubblicità, affissioni, insegne di esercizio	29
7. Elementi sovrapposti in facciata e sulle coperture	29

f) edilizia monumentale specialistica	30
1. Interventi e destinazioni d'uso ammessi	30
2. Elementi di valore architettonico, tipologico e storico	31
3. Superfetazioni e alterazioni	32
4. Tinteggiature, coloritura	32
5. Trattamento e finiture delle facciate	32
6. Pubblicità, affissioni, insegne di esercizio	33
7. Elementi sovrapposti in facciata e sulle coperture	33
g) edilizia residenziale moderna non qualificata	34
1. Interventi e destinazioni d'uso ammessi	34
h) edilizia specialistica moderna non qualificata	35
1. Interventi e destinazioni d'uso ammessi	35
i) Altre o diverse tipologie: spazi aperti privati non pertinenziali e lotti liberi	36
1. Interventi e destinazioni d'uso ammessi	36
Art.8 - Ristrutturazione urbanistica	37
Art.9 - Verde privato e spazi aperti di pertinenza	39
Art.10 - Istanza e documentazione	39
A) RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	39
B) ELABORATI GRAFICI DELLO STATO DI FATTO	41
C) RILIEVI FOTOGRAFICI	42
D) ELABORATI GRAFICI DELLO STATO DI PROGETTO	42
E) PARTICOLARI COSTRUTTIVI, DI FINITURA E TECNOLOGICI	43

Art. 1 – Oggetto

Le presenti norme tecniche di attuazione adeguano le norme sugli interventi e le destinazioni d'uso previste dal P.R.G. vigente per la Zona Territoriale Omogenea "A" dell'area urbana di Vittoria alle prescrizioni della Legge Regionale 13/2015 e s.m. e i.; pertanto le presenti norme si articolano sulla base delle Unità Edilizie, in funzione della loro tipologia individuata ai sensi dell'art.3 della suddetta legge, restando salve, ai sensi dell'art.1, comma 2, *"... le previsioni della pianificazione attuativa vigente alla data di entrata in vigore della presente legge nei centri storici e nelle ZTO A nonché le previsioni delle varianti generali relative ai centri storici che prevedono l'intervento diretto ai sensi della normativa vigente"*.

Art. 2 - Elaborati dello studio di dettaglio

Lo studio di dettaglio redatto ai sensi della legge regionale 13/2015 a cui fanno riferimento le presenti norme tecniche di attuazione è costituito da n.... Elaborati di seguito elencati.

- Relazione;
- Elaborati grafici contenenti l'Individuazione dei Settori Urbani, degli isolati e delle Unità Edilizie;
- Monografie delle singole unità edilizie;
- Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 3 - Ambito di applicazione

Le presenti norme si applicano nelle aree site nel centro storico di Vittoria definite come Zona Territoriale Omogenea A nel Piano Regolatore vigente e individuate alla tavola 13 in scala 1:2.000.

Ogni intervento ammesso nella zona A deve essere finalizzato alla tutela dei valori storici, architettonici, ambientali e panoramici della zona. L'approvazione del presente studio di dettaglio esenta dall'obbligo di parere preventivo della Soprintendenza ai BB.CC.AA., che resta comunque obbligatorio per gli interventi sugli edifici vincolati, o insistenti in aree vincolate, ai sensi della L. 42/2004 e s.m.i. e sugli edifici di cui alle lettere a) e b) dell'art.18 delle NTA del vigente PRG.

Art. 4 - Definizioni degli Interventi

Manutenzione ordinaria

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;

Manutenzione straordinaria

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle

superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

Restauro e di risanamento conservativo

gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano 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, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

Ristrutturazione edilizia

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a 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. Nell'ambito degli interventi sopra indicati, la ristrutturazione edilizia contempla le seguenti categorie:

- Ristrutturazione edilizia “conservativa”, che può comportare anche l’inserimento di piccoli volumi o lievi modifiche della sagoma, finalizzati ad intervenire con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- Ristrutturazione edilizia “parziale”, che può comportare anche l’inserimento di nuovi volumi o modifica parziale della sagoma, finalizzata da un lato ad intervenire con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e dall'altro a conservare i prospetti degli edifici storici e gli elementi storico-architettonici caratteristici presenti;
- Ristrutturazione edilizia “ricostruttiva”, attuata mediante demolizione, anche parziale, e ricostruzione, nel rispetto del volume e della sagoma dell’edificio preesistente, con le sole modifiche essenziali rivolte alle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per il quale è permesso il mantenimento delle preesistenti distanze dagli edifici circostanti. Al mancato rispetto di volume e sagoma consegue che viene a configurarsi una nuova costruzione;

- Ristrutturazione edilizia “a nuova costruzione” attuata mediante demolizione e ricostruzione, entro i limiti del volume permesso dalle norme di zona e purché giustificati dal rispetto delle normative relative a eliminazione delle barriere architettoniche, a norme per l’antisismica, inserimento di impianti o servizi e per il quale occorre il mantenimento delle distanze dagli edifici circostanti. Al mancato rispetto di volume e sagoma consegue che viene a configurarsi una nuova costruzione per il quale occorre vincolare una superficie destinata a parcheggio non inferiore a mq 1,00 per ogni mc 20 di volume edificato.
 - In caso di richiesta di incentivi, contributi o altre agevolazione fiscali e non, fermo restando la possibilità di effettuare tali richieste in zona territoriale omogenea “A”, pur risultando dal titolo amministrativo tipologie di intervento soggette a regimi di aiuto, rimane ferma la responsabilità del proprietario di dichiarare le spese soggette ad agevolazioni differenziando queste ultime da quelle non soggette, in funzione delle normative vigenti e delle interpretazioni dell’Ente erogatore.

Ripristino tipologico

Gli interventi che comprendono anche opere di ricostruzione e di completamento dell’unità edilizia, nei limiti del rispetto della tipologia riconosciuta mediante lo studio di dettaglio, finalizzati alla ricostituzione e reintegrazione del tessuto edilizio nel suo insieme, secondo una regola di coerenza tipologica, e possono quindi portare tanto al completamento di un organismo edilizio che nel passato sia andato distrutto, come pure al completamento di un organismo edilizio che nel passato non abbia raggiunto la sua forma compiuta secondo il processo tipologico riconosciuto nel contesto di appartenenza. Comportano la reintegrazione e il completamento dell’unità edilizia secondo caratteri tipologici accertati o in base a specifiche documentazioni storiche, o, in assenza, in base a un preciso riconoscimento del processo tipologico, nel tempo e nel luogo.

Ripristino filologico

Gli interventi volti a riedificare un manufatto edilizio preesistente, secondo le sue caratteristiche morfologiche, tipologiche, organizzative e strutturali, nell’ipotesi in cui sia disponibile una documentazione individuale del manufatto, attraverso i resti superstiti e/o i disegni e le descrizioni dell’edificio da ripristinare. Le opere sono quindi tendenti a riedificare completamente o quasi completamente un manufatto edilizio preesistente, partendo dalle sue rovine, dal suo sedime riconoscibile e/o dalla documentazione storica della sua conformazione oggi sparita o da un organismo edilizio deturpato o sostituito con altra costruzione. Secondo la natura delle informazioni sul manufatto edilizio preesistente.

Interventi di nuova costruzione

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l’ampliamento di quelli esistenti all’esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6);

- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, qualora permessi;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture precarie di qualsiasi genere, che siano utilizzati come, ambienti di lavoro, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

Art. 5 - Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie del presente studio di dettaglio e di seguito riportate sono individuate in funzione degli artt. 2 e 3 comma 1 della Legge Regionale 13/2015.

- **a) Edilizia di base non qualificata** - Sono le unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici;
- **b) Edilizia di base parzialmente qualificata** - Sono le unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici, che hanno subito alterazioni ovvero addizioni di volumi;
- **b*) Edilizia di base parzialmente qualificata con elementi caratterizzanti** – La tipologia edilizia è individuata ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera i) della L.R. 13/2015 e comprende le unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici, con caratteristiche specifiche non riconducibili alle tipologie definite dalla norma; possono essere assimilate dal punto di vista tipologico alla categoria b) e comprendono i seguenti tipi edilizi:
 - unità edilizie di base che hanno subito alterazioni, ovvero sopraelevazioni, accorpamenti o sostituzioni edilizie parziali, ma in cui sono ancora presenti elementi di pregio storico/architettonico che meritano di essere tutelati;
 - unità edilizie di base che mantengono sostanzialmente i caratteri dimensionali planimetrici originari e gli elementi architettonici tipici, ma che per la particolare configurazione volumetrica e planimetrica necessitano di interventi mirati ad adeguare la loro vivibilità secondo le moderne esigenze e gli attuali standard abitativi;
 - unità edilizie specialistiche di base di rilevanza storica e tipologica (caratteristiche e depositi/magazzini);

- unità edilizie di base qualificate fortemente degradate.
- c) Edilizia di base qualificata - unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza totale di caratteri architettonici tipici;
- d) 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;
- e) 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;
- f) Edilizia monumentale specialistica - monumenti non residenziali (religiosi, civili, militari, produttivi ed altri);
- g) 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;
- h) 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;
- i) Altre o diverse tipologie (non riconducibili a quelle precedenti) - spazi aperti non pertinenziali e lotti liberi; la tipologia comprende:
 - i lotti liberi derivanti dalla demolizione di edifici preesistenti
 - gli spazi aperti privati che non costituiscono pertinenze edilizie
 - gli edifici diruti, in cui la cui tipologia edilizia e la consistenza originaria non sono più riconoscibili;

Nell'ambito dell'assegnazione della tipologia edilizia in caso di difformità tra la categoria assegnata e lo stato di fatto, qualora accertato l'errore materiale o la differenza cronologica tra la redazione dello studio e gli interventi legittimi la categoria viene aggiornata d'ufficio, previa comunicazione alla competente soprintendenza.

Art. 6 - Prescrizioni generali sugli edifici e le facciate

1. Decoro e manutenzione

Tutti gli edifici e manufatti sia pubblici che privati e le eventuali aree a servizio degli stessi devono essere mantenuti in ogni loro parte (compresi decorazioni, finiture, elementi di facciata, infissi, ringhiere, e di ogni altro manufatto) in modo da assicurare i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti, l'estetica e il decoro del Centro storico.

Quando un edificio o parte di esso può rappresentare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il Servizio Protezione Civile, potrà ingiungere la pronta riparazione delle parti pericolanti, fissando

le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

Qualora lo stato di degrado estetico di un edificio sia visibile dal suolo pubblico e sia tale da offendere il decoro civico, il Sindaco potrà ordinare ai proprietari dell'immobile, con propria ordinanza, l'esecuzione delle opere atte al ripristino dello stato di decoro appropriato. Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, si potrà procedere all'esecuzione d'ufficio dei lavori, a spese dei proprietari, secondo le norme di legge in materia, fatte salve le eventuali sanzioni amministrative e/o penali a carico del trasgressore dell'ordine impartito.

2. Modalità di intervento sulle facciate

Qualunque progetto che riguardi interventi sulle facciate dovrà essere esteso a tutto il fronte dell'edificio (da terra al cornicione), dovrà prevedere finiture e tecniche di realizzazione armoniche, mirando all'unità architettonica, estetica e cromatica, e, dove necessario, dovrà essere completo di tutti gli interventi di riordino compositivo/decorativo, tecnologico e funzionale, compresa la riorganizzazione dell'oggettistica e degli elementi sovrapposti alle facciate.

Gli interventi sui prospetti dovranno riguardare l'intera unità edilizia anche se composta di più unità immobiliari di diversa proprietà; nel caso in cui per giustificati motivi gli interventi non possono essere eseguiti nella loro integrità o in caso di disaccordo tra i proprietari, il proprietario dell'unità immobiliare oggetto di intervento potrà comunque presentare un progetto unitario e sarà cura dell'ufficio prescrivere per le altre unità immobiliari l'adeguamento al progetto approvato.

Gli interventi sui prospetti delle unità edilizie devono riguardare anche la sistemazione dello spazio antistante esterno all'unità (quali marciapiedi, smussi, pavimentazioni, ecc.), qualora si presenti in condizione di degrado o in evidente contrasto con le parti limitrofe.

In tutti gli edifici ricostruiti anche in parte e negli edifici nuovi è consentita la realizzazione del cappotto esterno a condizione che lo stesso non occupi spazi pubblici.

3. Finiture delle facciate ed elementi sovrapposti

Tinteggiature, coloritura, trattamento e finiture delle facciate

E' tassativamente vietato l'uso di colori sgargianti e fortemente contrastanti con i cromatismi originari del centro storico.

Pubblicità, affissioni, insegne di esercizio

Ogni forma di pubblicità nel centro storico, ovvero l'esposizione al pubblico di bacheche, insegne di negozi, immagini ed iscrizioni commerciali e professionali, cartelli pubblicitari, di tipo stabile o

temporaneo, è soggetta ad autorizzazione. In nessun caso è consentita l'affissione murale diretta, anche se provvisoria, in assenza di idoneo supporto.

Impianti di condizionamento d'aria, pannelli solari, recipienti e simili

È vietata l'installazione di unità esterne di climatizzazione, unità motocondensanti e simili, in facciata dei prospetti principali, se non opportunamente schermati e pertanto resi non visibili da strade e spazi pubblici o con ottici importanti.

È vietata l'installazione di recipienti idrici, di unità esterne di climatizzazione e unità motocondensanti, sulle falde delle coperture inclinate. La collocazione di manufatti e apparecchi sulle coperture è ammissibile su coperture piane se non visibili dalle strade e da spazi pubblici. I pannelli solari e simili possono essere posizionati sulle falde inclinate a condizione che siano integrati con la copertura e non siano visibili da strade e spazi pubblici o con ottici importanti.

Canne fumarie e simili

E' vietato costruire nuove canne fumarie applicate alle parti visibili dello spazio pubblico, salvo i casi di comprovata impossibilità, o comunque per quanto possibile schermati; per quelle esistenti, nei casi di interventi di recupero, restauro, ristrutturazione dell'edificio, si prescrive l'adeguamento.

4. Altezze utili

Le altezze minime interne dei locali adibiti a residenze, studi professionali, associazioni, esercizi di commercio al dettaglio, botteghe artigiane di servizio, ristoranti e bar per attività ricreative possono essere derogate entro i limiti già esistenti se non inferiori a m. 2,70 e documentati per le unità edilizie, facenti parte di edifici unifamiliari o plurifamiliari, ricadenti nel centro storico, sottoposte ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie, quando l'edificio presenta caratteristiche tipologiche specifiche del luogo, meritevoli di conservazione (tipologie C, D, E, F ed a condizioni che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto con soluzioni alternative atti a garantire comunque, idonee condizioni igienico sanitarie. Tali deroghe valgono, nel caso di interventi subordinati, unicamente ad opere di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia parziale, ove non sia possibile il rispetto dei limiti di altezza idonea dei locali stabiliti dalla normativa generale, per cui è consentito il mantenimento delle altezze interne preesistenti dei limiti prima richiamati.

5. Distanze tra edifici

Ai sensi dell'art. 2 bis del DPR 380/01 ss.mm.ii. è consentita, per gli edifici legittimamente realizzati, la deroga alle distanze di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68 nei casi di demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma, con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito e incrementi volumetrici aventi solo carattere di "incentivo" purché sia sempre rispettata la distanza preesistente. Per tutti gli altri casi si applica, per le parti eccedenti l'originaria sagoma, la distanza di 10 m. tra pareti finestrate misurata linearmente.

6. Risparmio idrico

È obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso d'acqua delle cassette di scarico dei gabinetti. È obbligatorio, altresì, l'uso di "flussi aerati/riduttori di flusso" per rubinetti e docce, fisse o

direzionabili. Il provvedimento riguarda tutti gli edifici di nuova costruzione, per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dei servizi igienici. Le cassette di scarico installate dovranno essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

- L'impianto idrico deve prevedere sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti da vasche da bagno e docce ed eventualmente anche dagli scarichi di lavatrice. L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Il provvedimento, se non utilizzata l'alternativa di cui al successivo comma, riguarda tutti gli edifici di nuova costruzione, per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dei servizi igienici è consentita la deroga in caso di dimostrata carenza di spazi.
- Nelle unità edilizie in cui sono presenti pertinenze con spazi aperti in grado di contenere apposite cisterne è obbligo, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, usi tecnologici relativi (es. a sistemi di climatizzazione attiva/passiva) e scarichi dei wc (in alternativa al comma precedente). Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate. La cisterna dovrà essere dotata di un sistema di filtrazione per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Il provvedimento riguarda tutti gli edifici, con caratteristiche idonee, di nuova costruzione, per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dei servizi igienici.

7. Contatori Idrici

Fatte salve la normativa di settore e le competenze attribuite alla gestione del sistema idrico integrato da parte della società d'ambito ATI Ragusa vengono disposte le seguenti norme:

- In ogni unità abitativa sono installati contatori individuali di acqua potabile, secondo le caratteristiche indicate dall'Ufficio Idrico del Comune.
- Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti

dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

- Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.
- La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE (D.Lvo 152/99 art. 25)

8. Interventi strutturali

Qualsiasi intervento strutturale deve essere autorizzato, ai sensi dell'art. 94 bis del DPR 380/01, tramite il "Portale Sismica Sicilia" e in considerazione dei vincoli del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.);

9. Occupazioni suolo pubblico

Il posizionamento di pedane esterne e dehor nel centro storico deve essere normato da apposito regolamento da redigere entro 180 gg. dall'approvazione del presente studio di dettaglio.

Art. 7 - Interventi e destinazioni d'uso ammessi per tipologia

a) edilizia di base non qualificata

Sono le unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici.

1. Interventi e destinazioni d'uso ammessi

Per queste unità edilizie sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi di intervento edilizio diretto, per come già definiti negli articoli delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG e specificati all'art. 4 delle presenti NTA dello studio di dettaglio.

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ripristino tipologico;
- Ristrutturazione edilizia conservativa;
- Ristrutturazione edilizia parziale;
- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- Interventi di nuova costruzione;
- Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari.

Indici e parametri nei casi di interventi di nuova costruzione:

DENSITÀ EDILIZIA	IFF	5,00	MC/MQ	Rispetto la superficie fondiaria
------------------	-----	------	-------	----------------------------------

FONDIARIA MASSIMA				
ALTEZZA MASSIMA ASSOLUTA	HMAX	11,00	ML	
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	DS		ML	A cortina continua sul fronte della strada formato dagli edifici limitrofi esistenti
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	DC	5,00	ML	In aderenza
NUMERO MASSIMO DI PIANI FUORI TERRA	NP	3	N.	

In generale la destinazione d'uso di ciascuna unità edilizia dovrà essere prevalentemente residenziale. Sono ammessi anche usi pubblici di natura compatibile con le tipologie degli edifici, nonché uffici per attività professionali, di rappresentanza o terziarie in genere.

In particolare sono ammessi, purché compatibili con la residenza, attività turistico-ricettive, negozi di vicinato, destinazioni artigianali comprese le attività per il commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività collettive, culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti alle caratteristiche storico-ambientali della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardano asili-nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie, queste potranno essere consentite nell'ambito della zona nel rispetto delle prescrizioni contenute nel presente articolo e nel rispetto di quanto previsto in materia dalla normativa nazionale e regionale vigente .

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- edilizia residenziale pubblica anche mediante la localizzazione di programmi costruttivi;
- residenziale;
- attività commerciali / medie strutture di vendita e pubblici esercizi in genere;
- attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziaria in genere;
- attività artigianali compatibili con la residenza, con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque rumorose;
- attività religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, a carattere privato;
- attività ricettive;
- attività ricreative e di spettacolo;
- parcheggio.

b) edilizia di base parzialmente qualificata.

Sono le unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici, che hanno subito alterazioni ovvero addizioni di volumi;

1. Interventi e destinazioni d'uso ammessi

Per queste unità edilizie sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi di intervento edilizio diretto, per come già definiti negli articoli delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG e specificati all'art. 4 delle presenti NTA dello studio di dettaglio.

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ripristino tipologico;
- Ripristino filologico;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia conservativa;
- Ristrutturazione edilizia parziale;
- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- Interventi di nuova costruzione;
- Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari.

Indici e parametri nei casi di interventi di nuova costruzione:

DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA MASSIMA	IFF	5,00	MC/MQ	Rispetto la superficie fondiaria
ALTEZZA MASSIMA ASSOLUTA	HMAX	11,00	ML	
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	DS		ML	A cortina continua sul fronte della strada formato dagli edifici limitrofi esistenti
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	DC	5,00	ML	In aderenza
NUMERO MASSIMO DI PIANI FUORI TERRA	NP	3	N.	

In generale la destinazione d'uso di ciascuna unità edilizia dovrà essere prevalentemente residenziale. Sono ammessi anche usi pubblici di natura compatibile con le tipologie degli edifici, nonché uffici per attività professionali, di rappresentanza o terziarie in genere.

In particolare sono ammessi, purché compatibili con la residenza, attività turistico-ricettive, negozi di vicinato, destinazioni artigianali comprese le attività per il commercio al minuto, gli uffici pubblici e

privati, gli esercizi pubblici, le attività collettive, culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti alle caratteristiche storico-ambientali della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardano asili-nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie, queste potranno essere consentite nell'ambito della zona nel rispetto delle prescrizioni contenute nel presente articolo e nel rispetto di quanto previsto in materia dalla normativa nazionale e regionale vigente .

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- edilizia residenziale pubblica anche mediante la localizzazione di programmi costruttivi;
- residenza;
- attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziaria in genere;
- attività artigianali compatibili con la residenza, con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque rumorose;
- attività religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, a carattere privato;
- attività ricettive;
- attività ricreative e di spettacolo.

b*) edilizia di base parzialmente qualificata con elementi caratterizzanti

- La tipologia edilizia è individuata ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera i) della L.R. 13/2015 e comprende le unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici, con caratteristiche specifiche non riconducibili alle tipologie definite dalla norma; possono essere assimilate dal punto di vista tipologico alla categoria b) e comprendono i seguenti tipi edilizi:
 - unità edilizie di base che hanno subito alterazioni, ovvero sopraelevazioni, accorpamenti o sostituzioni edilizie parziali, ma in cui sono ancora presenti elementi di pregio storico/architettonico che meritano di essere tutelati;
 - unità edilizie di base che mantengono sostanzialmente i caratteri dimensionali planimetrici originari e gli elementi architettonici tipici, ma che per la particolare configurazione volumetrica e planimetrica necessitano di interventi mirati ad adeguare la loro vivibilità secondo le moderne esigenze e gli attuali standard abitativi;
 - unità edilizie specialistiche di base di rilevanza storica e tipologica (caratteristiche e depositi/magazzini);

unità edilizie di base qualificate fortemente degradate.1. Interventi e destinazioni d'uso ammessi

Per queste unità edilizie sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi di intervento edilizio diretto, per come già definiti negli articoli delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG e specificati all'art. 4 delle presenti NTA dello studio di dettaglio.

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria;

- Manutenzione straordinaria;
- Ripristino tipologico;
- Ripristino filologico;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia conservativa;
- Ristrutturazione edilizia parziale con mantenimento dei prospetti e degli elementi architettonici tipici;
- Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari.

Indici e parametri nei casi di interventi di nuova costruzione:

DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA MASSIMA	IFF	5,00	MC/MQ	Rispetto la superficie fondiaria
ALTEZZA MASSIMA ASSOLUTA	HMAX	11,00	ML	
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	DS		ML	A cortina continua sul fronte della strada formato dagli edifici limitrofi esistenti
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	DC	5,00	ML	In aderenza
NUMERO MASSIMO DI PIANI FUORI TERRA	NP	3	N.	

La ristrutturazione parziale con aggiunta di nuovi corpi in sopraelevazione deve prevedere l'eliminazione delle superfetazioni ancorché legittimate e l'arretramento rispetto all'allineamento del fronte storico dei nuovi corpi, in modo da mettere in risalto la parte storica del prospetto.

In generale la destinazione d'uso di ciascuna unità edilizia dovrà essere prevalentemente residenziale. Sono ammessi anche usi pubblici di natura compatibile con le tipologie degli edifici, nonché uffici per attività professionali, di rappresentanza o terziarie in genere.

In particolare sono ammessi, purché compatibili con la residenza e con le caratteristiche tipologiche, attività turistico-ricettive, negozi di vicinato, destinazioni artigianali comprese le attività per il commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività collettive, culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti alle caratteristiche storico-ambientali della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardano asili-nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie, queste potranno essere consentite nell'ambito della zona nel rispetto delle prescrizioni contenute nel presente articolo e nel rispetto di quanto previsto in materia dalla normativa nazionale e regionale vigente .

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- edilizia residenziale pubblica anche mediante la localizzazione di programmi costruttivi;
- residenza;
- attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziaria in genere;
- attività artigianali compatibili con la residenza, con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque rumorose;
- attività religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, a carattere privato;
- attività ricettive;
- attività ricreative e di spettacolo.

2. Elementi di valore architettonico, tipologico e storico

È fatto obbligo di garantire il rispetto, il restauro e la manutenzione di tutti gli elementi strutturali e di finitura di valore architettonico, tipologico e storico. In particolare vanno salvaguardati i seguenti elementi:

- pavimenti di pregio architettonico e storico; ove non è possibile mantenerli, dovranno essere smontati, previa numerazione, e rimontati
- apparecchi e paramenti d'epoca;
- opere in ferro, ringhiere e la lattoneria di particolare valore;
- opere in vetro d'epoca;
- opere in pietra di particolare valore quali: cornici di finestre, marcapiani, cornicioni, lesene, ed elementi similari;
- stucchi decorativi, decorazioni in maioliche e terracotta esterni;
- edicole sacre;
- lapidi e stemmi;
- decorazioni pittoriche;
- infissi di valore tipologico

Tutti gli elementi sopralencati non potranno essere asportati, spostati o comunque modificati senza la preventiva autorizzazione del Comune.

3. Superfetazioni e alterazioni

Le superfetazioni incoerenti e non storicizzate dovranno essere eliminate e potranno essere mantenute, solo se legittimate, mediante opportuno adeguamento. Le parti alterate o le superfetazioni, qualora mantenute, dovranno essere oggetto di soluzioni progettuali coerenti con la composizione originaria in modo da consentirne la lettura.

4. Tinteggiature, coloritura, trattamento e finiture delle facciate

Per la parte storica mantenuta si applicano le prescrizioni descritte di seguito.

Per la tinteggiatura delle facciate sarà privilegiato il colore originario. Dovranno comunque essere scelti colori e tinte armonizzati con il contesto e riconducibili alla gamma naturale dell'architettura storica. I

colori ed i toni delle tinteggiature potranno essere individuati per analogia con facciate di edifici di tipologia similare presenti in centro storico.

E' sempre da privilegiare la conservazione degli intonaci storici esistenti a base di malta di calce, mediante interventi di pulitura e consolidamento. Qualora non fosse tecnicamente possibile recuperare gli intonaci esistenti, è possibile ripristinare un nuovo intonaco con tecniche e materiali tradizionali. Sono ammesse integrazioni agli intonaci esistenti purché realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali.

È obbligatorio conservare le tecniche di trattamento originario delle facciate storiche, per cui è vietato ridurre a "faccia a vista" le parti originariamente intonacate, mentre gli elementi architettonici o decorativi devono essere conservati e restaurati mantenendo l'originario aspetto a vista.

Qualsiasi materiale e tecnica coprenti delle facciate e i nuovi intonaci devono avere uno spessore simile a quello originario e non potranno in ogni caso alterare la sporgenza degli elementi decorativi della superficie muraria (quali cornici e lesene).

E' vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere e l'utilizzo di malte cementizie.

Gli intonaci di facciata di parte soprelevate o ampliate dovranno essere eseguiti sulle murature calcaree con malta di calce tradizionale, sulle murature di mattoni forati, con malta di cemento e intonaco steso su di esso, la tonalità di colore dovrà discendere da quella originaria ove esistente.

5. Pubblicità, affissioni, insegne di esercizio

Per le insegne di esercizio valgono le seguenti prescrizioni:

- vanno collocate di norma all'interno di vani porta o finestra o soppalchi, ad esclusione delle insegne soggette a specifiche norme sovraordinate e comunque in modo tale da non alterare gli elementi di valore architettonico, tipologico e storico dei prospetti
- le tipologie, i materiali ed i colori - devono attenersi alle compatibilità dell'aspetto cromatico dell'intera facciata - uniformare i materiali caratteri e tipologie per i fronti della stessa unità edilizia.
- la collocazione delle insegne di esercizio deve essere individuata in sede progettuale

6. Elementi sovrapposti in facciata e sulle coperture

Per la parte storica mantenuta si applicano le prescrizioni descritte di seguito.

Tutti gli elementi sovrapposti alle facciate devono essere collocati in modo tale da non alterare, occludere o comunque interferire con gli elementi di valore architettonico, tipologico e storico dei prospetti degli edifici.

Cavi elettrici e telefonici

I cavi della rete elettrica e telefonica sui prospetti principali devono essere interrati; in caso di interventi complessivi sulle facciate si dovrà provvedere, dove necessario, all'adeguamento dei nuovi cavi o di quelli esistenti. L'interramento a seguito di interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione è onere del gestore dell'impianto (cauzioni e occupazione suolo pubblico compresa), previa predisposizione dello scavo da parte del proprietario dell'immobile oggetto di intervento, gli elaborati pertanto dovranno contenere le specifiche per lo scavo e il ripristino della parte pubblica; la richiesta da parte dell'Ente gestore dovrà fare riferimento al titolo edilizio senza la necessità di ulteriori elaborati grafici. Tali lavori di interramento dovranno essere realizzati entro il termine stabilito per la fine lavori dell'intervento edilizio.

Antenne e paraboliche televisive

Le antenne televisive e paraboliche non possono essere collocate su balconi o terrazzi se visibili da strade e spazi pubblici o coni ottici importanti.

Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda dovranno essere realizzati in rame ossidato o metallo zincato. I pluviali non devono essere posizionati al centro della facciata, se non per comprovate esigenze funzionali, ma, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso comune per due facciate contigue.

Canne fumarie e simili

Le canne fumarie, i comignoli ed i torrini ad uso residenziale/non residenziale dovranno essere realizzate con forme e materiali tradizionali, con rivestimenti in rame o in acciaio zincato mentre non sono consentite strutture con l'uso di acciaio a vista o mattoni a faccia vista; l'eventuale intonaco della canna fumaria, deve essere dipinto dello stesso colore della facciata. Nei casi di interventi di restauro e di risanamento conservativo, e di interventi sulle facciate e sulle coperture, sarà obbligatoria l'adeguamento delle strutture esistenti.

7. Interventi di sopraelevazione, ampliamento, ristrutturazione

Tutti gli interventi di sopraelevazione, ampliamento, ristrutturazione devono essere effettuati in armonizzazione con la parte storica.

Laddove risulti necessario per comprovati motivi strutturali, è consentito lo smontaggio, previa numerazione delle singole parti, e il rimontaggio degli elementi che compongono la parte storica da tutelare e mantenere.

Le sopraelevazioni devono essere realizzate in arretrato rispetto al fronte principale storico mantenuto al fine di mettere in risalto la parte storica rispetto a quella moderna.

Le nuove parti sopraelevate o ampliate, gli accorpamenti, o frazionamenti dovranno essere realizzati tenendo conto delle caratteristiche del centro storico e delle unità edilizie del contesto di inserimento.

c) edilizia di base qualificata

Sono le unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza totale di caratteri architettonici tipici.

1. Interventi e destinazioni d'uso ammessi

Per queste unità edilizie sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi di intervento edilizio diretto, per come già definiti negli articoli delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG e specificati all'art. 4 delle presenti NTA dello studio di dettaglio.

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ripristino tipologico;
- Ripristino filologico;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari.

Gli interventi sui prospetti esterni devono prevedere ove possibile l'eliminazione delle superfetazioni ancorché legittimate e il ripristino dello stato originario.

In generale la destinazione d'uso di ciascuna unità edilizia dovrà essere prevalentemente residenziale. Sono ammessi anche usi pubblici di natura compatibile con le tipologie degli edifici, nonché uffici per attività professionali, di rappresentanza o terziarie in genere.

In particolare sono ammessi, purché compatibili con la residenza e con le caratteristiche tipologiche, attività turistico-ricettive, negozi di vicinato, destinazioni artigianali comprese le attività per il commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività collettive, culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti alle caratteristiche storico-ambientali della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardano asili-nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie, queste potranno essere consentite nell'ambito della zona nel rispetto delle prescrizioni contenute nel presente articolo e nel rispetto di quanto previsto in materia dalla normativa nazionale e regionale vigente .

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- edilizia residenziale pubblica anche mediante la localizzazione di programmi costruttivi;
- residenza;
- attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziaria in genere;
- attività artigianali compatibili con la residenza, con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque rumorose;
- attività religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, a carattere privato;
- attività ricettive;

- attività ricreative e di spettacolo.

2. Elementi di valore architettonico, tipologico e storico

È fatto obbligo di garantire il rispetto, il restauro e la manutenzione di tutti gli elementi strutturali e di finitura di valore architettonico, tipologico e storico.

Tutti gli interventi devono essere effettuati nel rispetto della sagoma, dell'impianto, dei volumi e delle linee architettoniche in modo da non compromettere la forma originaria dell'edificio, le sue caratteristiche distributive, i suoi elementi architettonici e decorativi interni ed esterni. In particolare vanno salvaguardati i seguenti elementi:

- volte ed archi;
- solai a cassettoni, solai con travi lignee di particolare consistenza strutturale e valore tipologico;
- solai e volte che presentino decorazioni sull'intradosso;
- pavimenti di pregio architettonico e storico
- apparecchi e paramenti d'epoca;
- opere in ferro, ringhiere e la lattoneria di particolare valore;
- opere in vetro d'epoca;
- opere in pietra di particolare valore quali: cornici di finestre, marcapiani, cornicioni, lesene, ed elementi similari;
- stucchi decorativi, decorazioni in maioliche e terracotta esterni ed interni
- edicole sacre;
- lapidi e stemmi;
- decorazioni pittoriche;
- infissi di valore tipologico

Tutti gli elementi sopraelencati non potranno essere asportati, spostati o comunque modificati senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dalla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali. L'adeguamento alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche può essere effettuato nel rispetto della salvaguardia dei sopraelencati elementi, salvo i casi di comprovata impossibilità in cui potranno essere consentite lievi deroghe, concordate con gli uffici di competenza e comunque facendo salvi gli elementi di alto valore artistico e/o architettonico.

3. Superfetazioni e alterazioni

Gli elementi, realizzati o alterati, incoerenti o non storicizzati, realizzati con tecniche o materiali comunque incongrui, qualora interessino i prospetti o siano comunque visibili dalla pubblica via, dovranno essere, dove possibile, demoliti e ripristinati utilizzando le forme e le tecniche tradizionali. Le superfetazioni incoerenti e non storicizzate dovranno essere eliminate; potranno essere mantenute, mediante opportuno adeguamento, solo se legittimate. Le parti alterate o le superfetazioni, qualora mantenute, dovranno essere oggetto di soluzioni progettuali coerenti con la composizione originaria in modo da consentirne la lettura.

4. Tinteggiature, coloritura, trattamento e finiture delle facciate

Per la tinteggiatura delle facciate sarà privilegiato il colore originario. Dovranno comunque essere scelti colori e tinte armonizzati con il contesto e riconducibili alla gamma naturale dell'architettura storica. I colori ed i toni delle tinteggiature potranno essere individuati per analogia con facciate di edifici di tipologia simile presenti in centro storico.

E' sempre da privilegiare la conservazione degli intonaci storici esistenti a base di malta di calce, mediante interventi di pulitura e consolidamento. Qualora non fosse tecnicamente possibile recuperare gli intonaci esistenti, è possibile ripristinare un nuovo intonaco con tecniche e materiali tradizionali. Sono ammesse integrazioni agli intonaci esistenti purché realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali.

È obbligatorio conservare le tecniche di trattamento originario delle facciate storiche, per cui è vietato ridurre a "faccia a vista" le parti originariamente intonacate, mentre gli elementi architettonici o decorativi devono essere conservati e restaurati mantenendo l'originario aspetto a vista.

Qualsiasi materiale e tecnica coprenti delle facciate e i nuovi intonaci devono avere uno spessore simile a quello originario e non potranno in ogni caso alterare la sporgenza degli elementi decorativi della superficie muraria (quali cornici e lesene).

E' vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere e l'utilizzo di malte cementizie.

5. Pubblicità, affissioni, insegne di esercizio

Per le insegne di esercizio valgono le seguenti prescrizioni:

- vanno collocate di norma all'interno di vani porta o finestra o soppalchi, ad esclusione delle insegne soggette a specifiche norme sovraordinate e comunque in modo tale da non alterare gli elementi di valore architettonico, tipologico e storico dei prospetti.
- le tipologie, i materiali ed i colori - devono attenersi alle compatibilità dell'aspetto cromatico dell'intera facciata - uniformare i materiali caratteri e tipologie per i fronti della stessa unità edilizia.
- la collocazione delle insegne di esercizio deve essere individuata in sede progettuale.

6. Elementi sovrapposti in facciata e sulle coperture

Tutti gli elementi sovrapposti alle facciate devono essere collocati in modo tale da non alterare, occludere o comunque interferire con gli elementi di valore architettonico, tipologico e storico dei prospetti degli edifici.

Cavi elettrici e telefonici

Il cavi della rete elettrica e telefonica sui prospetti principali devono essere interrati; in caso di interventi complessivi sulle facciate si dovrà provvedere, dove necessario, all'adeguamento dei nuovi cavi o di quelli

esistenti. L'interramento a seguito di interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione è onere del gestore dell'impianto (cauzioni e occupazione suolo pubblico compresa), previa predisposizione dello scavo da parte del proprietario dell'immobile oggetto di intervento, gli elaborati pertanto dovranno contenere le specifiche per lo scavo e il ripristino della parte pubblica; la richiesta da parte dell'Ente gestore dovrà fare riferimento al titolo edilizio senza la necessità di ulteriori elaborati grafici. Tali lavori di interramento dovranno essere realizzati entro il termine stabilito per la fine lavori dell'intervento edilizio.

Antenne e paraboliche televisive

Le antenne televisive e paraboliche non possono essere collocate su balconi o terrazzi se visibili da strade e spazi pubblici o coni ottici importanti.

Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda dovranno essere realizzati in metallo zincato o in terracotta la dove preesistenti. I pluviali non devono essere posizionati al centro della facciata, se non per comprovate esigenze funzionali, ma, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso comune per due facciate contigue.

Canne fumarie e simili

Le canne fumarie, i comignoli ed i torrini ad uso residenziale/non residenziale dovranno essere realizzate con forme e materiali tradizionali, con rivestimenti in rame o in acciaio zincato mentre non sono consentite strutture con l'uso di acciaio a vista o mattoni a faccia vista; l'eventuale intonaco della canna fumaria, deve essere dipinto dello stesso colore della facciata. Nei casi di interventi di restauro e di risanamento conservativo, e di interventi sulle facciate e sulle coperture, sarà obbligatoria l'adeguamento delle strutture esistenti.

d) edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)

Sono le 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.

1. Interventi e destinazioni d'uso ammessi

Per queste unità edilizie sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi di intervento edilizio diretto, per come già definiti negli articoli delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG e specificati all'art. 4 delle presenti NTA dello studio di dettaglio.

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ripristino tipologico;
- Ripristino filologico;
- Restauro e risanamento conservativo;

- Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari, purché vengano mantenuti gli orizzontamenti ed i prospetti.

In generale la destinazione d'uso di ciascuna unità edilizia dovrà essere prevalentemente residenziale. Sono ammessi anche usi pubblici di natura compatibile con le tipologie degli edifici, nonché uffici per attività professionali, di rappresentanza o terziarie in genere.

In particolare sono ammessi, purché compatibili con la residenza e con le caratteristiche tipologiche, attività turistico-ricettive, negozi di vicinato, destinazioni artigianali comprese le attività per il commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività collettive, culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti alle caratteristiche storico-ambientali della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardano asili-nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie, queste potranno essere consentite nell'ambito della zona nel rispetto delle prescrizioni contenute nel presente articolo e nel rispetto di quanto previsto in materia dalla normativa nazionale e regionale vigente .

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- edilizia residenziale pubblica anche mediante la localizzazione di programmi costruttivi;
- residenza;
- attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziaria in genere;
- attività artigianali compatibili con la residenza, con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque rumorose;
- attività religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, a carattere privato;
- attività ricettive;
- attività ricreative e di spettacolo.

2. Elementi di valore architettonico, tipologico e storico

È fatto obbligo di garantire il rispetto, il restauro e la manutenzione di tutti gli elementi strutturali e di finitura di valore architettonico, tipologico e storico.

Tutti gli interventi devono essere effettuati nel rispetto della sagoma, dell'impianto, dei volumi e delle linee architettoniche in modo da non compromettere la forma originaria dell'edificio, le sue caratteristiche distributive, i suoi elementi architettonici e decorativi interni ed esterni. In particolare vanno salvaguardati i seguenti elementi:

- volte ed archi;
- solai a cassettoni, solai con travi lignee di particolare consistenza strutturale e valore tipologico;
- solai e volte che presentino decorazioni sull'intradosso;
- pavimenti di pregio architettonico e storico
- apparecchi e paramenti d'epoca;
- opere in ferro, ringhiere e la lattoneria di particolare valore;

- opere in vetro d'epoca;
- opere in pietra di particolare valore quali: cornici di finestre, marcapiani, cornicioni, lesene, ed elementi similari;
- stucchi decorativi, decorazioni in maioliche e terracotta esterni ed interni
- edicole sacre;
- lapidi e stemmi;
- decorazioni pittoriche;
- infissi di valore tipologico

Tutti gli elementi sopraelencati non potranno essere asportati, spostati o comunque modificati senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dalla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali. L'adeguamento alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche può essere effettuato nel rispetto della salvaguardia dei sopraelencati elementi, salvo i casi di comprovata impossibilità in cui potranno essere consentite lievi deroghe, concordate con gli uffici di competenza e comunque facendo salvi gli elementi di alto valore artistico e/o architettonico.

3. Superfetazioni e alterazioni

Gli elementi, realizzati o alterati, incoerenti o non storicizzati, realizzati con tecniche o materiali comunque incongrui, qualora interessino i prospetti o siano comunque visibili dalla pubblica via, dovranno essere demoliti e ripristinati utilizzando le forme e le tecniche tradizionali. Le superfetazioni incoerenti e non storicizzate potranno essere mantenute, mediante opportuno adeguamento, solo se legittimate. Le parti impropriamente alterate devono essere recuperate secondo i criteri del restauro conservativo. Le decorazioni mancanti o alterate dei prospetti devono essere ripristinate secondo le regole del restauro, con materiali e cromatismo idonei.

4. Tinteggiature, coloritura

Per la tinteggiatura delle facciate il colore dovrà essere quello originario, che può essere individuato anche attraverso indagini storiche e iconografiche o una preliminare indagine stratigrafica e chimico-fisica dell'intonaco originale attraverso adeguati saggi ed analisi. Sono comunque ritenute pertinenti le coloriture storicizzate della facciata e del contesto. Nel caso non fosse possibile individuare in modo certo il colore originario o storicizzato di una facciata, dovranno essere scelti colori e tinte armonizzati con il contesto e riconducibili alla gamma naturale dell'architettura del centro storico.

5. Trattamento e finiture delle facciate

E' sempre da privilegiare la conservazione degli intonaci storici esistenti a base di malta di calce, mediante interventi di pulitura e consolidamento. Qualora non fosse tecnicamente possibile recuperare gli intonaci esistenti, è possibile ripristinare un nuovo intonaco con tecniche e materiali tradizionali. Sono ammesse integrazioni agli intonaci esistenti purché realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali.

È obbligatorio conservare le tecniche di trattamento originario delle facciate storiche, per cui è vietato ridurre a “faccia a vista” le parti originariamente intonacate, mentre gli elementi architettonici o decorativi devono essere conservati e restaurati mantenendo l’originario aspetto a vista.

Qualsiasi materiale e tecnica coprenti delle facciate e i nuovi intonaci devono avere uno spessore simile a quello originario e non potranno in ogni caso alterare la sporgenza degli elementi decorativi della superficie muraria (quali cornici e lesene).

E’ vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere e l’utilizzo di malte cementizie.

Porte, portoni e serramenti d’oscuramento esterni appartenenti all’impianto storico dovranno essere mantenuti, dove possibile, attraverso interventi di manutenzione e restauro conservativo; in caso di rifacimento, la forma, la lavorazione, ed i materiali dovranno essere coerenti con i caratteri storici e uniformi per tutta l’unità di prospetto. Sono vietati: i vetri a specchio, le suddivisioni del tipo “all’inglese” ed i vetri colorati; i serramenti esterni in plastica, o realizzati con profilati di alluminio anodizzato; le chiusure di porte e portoni mediante serranda a maglia e a fascioni continui di lamiera.

E’ vietato rimuovere tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata quali grate, ringhiere, cancelli, cancellate, ferma imposte, roste di sopraluci.

6. Pubblicità, affissioni, insegne di esercizio

Nelle unità edilizie l’affissione di pannelli sui prospetti è consentita esclusivamente a carattere temporaneo.

Per le insegne di esercizio valgono le seguenti prescrizioni:

- vanno collocate di norma all’interno di vani porta o finestra o soppalchi, ad esclusione delle insegne soggette a specifiche norme sovraordinate e comunque in modo tale da non alterare gli elementi di valore architettonico, tipologico e storico dei prospetti
- le tipologie, i materiali ed i colori - devono attenersi alle compatibilità dell’aspetto cromatico dell’intera facciata - uniformare i materiali caratteri e tipologie per i fronti della stessa unità edilizia.
- la collocazione delle insegne di esercizio deve essere individuata in sede progettuale

7. Elementi sovrapposti in facciata e sulle coperture

Tutti gli elementi sovrapposti alle facciate devono essere collocati in modo tale da non alterare, occludere o comunque interferire con gli elementi di valore architettonico, tipologico e storico dei prospetti degli edifici.

Cavi elettrici e telefonici

I cavi della rete elettrica e telefonica sui prospetti principali devono essere interrati; in caso di interventi complessivi sulle facciate si dovrà provvedere, dove necessario, all'adeguamento dei nuovi cavi o di quelli esistenti

Antenne e paraboliche televisive

Le antenne televisive e paraboliche non possono essere collocate su balconi o terrazzi se visibili da strade e spazi pubblici o con ottici importanti.

Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda dovranno essere realizzati in rame ossidato o metallo zincato. I pluviali non devono essere posizionati al centro della facciata, se non per comprovate esigenze funzionali, ma, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso comune per due facciate contigue.

Canne fumarie e simili

Le canne fumarie, i comignoli ed i torrini ad uso residenziale/non residenziale dovranno essere realizzate con forme e materiali tradizionali, con rivestimenti in rame o in acciaio zincato mentre non sono consentite strutture con l'uso di acciaio a vista o mattoni a faccia vista; l'eventuale intonaco della canna fumaria, deve essere dipinto dello stesso colore della facciata. Nei casi di interventi di restauro e di risanamento conservativo, e di interventi sulle facciate e sulle coperture, è obbligatorio l'adeguamento delle strutture esistenti.

e) edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica)

Sono gli 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.

1. Interventi e destinazioni d'uso ammessi

Per queste unità edilizie sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi di intervento edilizio diretto, per come già definiti negli articoli delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG e specificati all'art. 4 delle presenti NTA dello studio di dettaglio.

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ripristino tipologico;
- Ripristino filologico;
- Restauro e risanamento conservativo.

In generale la destinazione d'uso di ciascuna unità edilizia dovrà essere prevalentemente residenziale. Sono ammessi anche usi pubblici di natura compatibile con le tipologie degli edifici, nonché uffici per attività professionali, di rappresentanza o terziarie in genere.

In particolare sono ammessi, purché compatibili con la residenza e con le caratteristiche tipologiche, attività turistico-ricettive, negozi di vicinato, destinazioni artigianali comprese le attività per il commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività collettive, culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti alle caratteristiche storico-ambientali della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardano asili-nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie, queste potranno essere consentite nell'ambito della zona nel rispetto delle prescrizioni contenute nel presente articolo e nel rispetto di quanto previsto in materia dalla normativa nazionale e regionale vigente .

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- edilizia residenziale pubblica anche mediante la localizzazione di programmi costruttivi;
- residenza;
- attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziaria in genere;
- attività artigianali compatibili con la residenza, con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque rumorose;
- attività religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, a carattere privato;
- attività ricettive;
- attività ricreative e di spettacolo.

2. Elementi di valore architettonico, tipologico e storico

È fatto obbligo di garantire il rispetto, il restauro e la manutenzione di tutti gli elementi strutturali e di finitura di valore architettonico, tipologico e storico.

Tutti gli interventi devono essere effettuati nel rispetto della sagoma, dell'impianto, dei volumi e delle linee architettoniche in modo da non compromettere la forma originaria dell'edificio, le sue caratteristiche distributive, i suoi elementi architettonici e decorativi interni ed esterni. In particolare vanno salvaguardati i seguenti elementi:

- volte ed archi;
- solai a cassettoni, solai con travi lignee di particolare consistenza strutturale e valore tipologico;
- solai e volte che presentino decorazioni sull'intradosso;
- pavimenti di pregio architettonico e storico
- apparecchi e paramenti d'epoca;
- opere in ferro, ringhiere e la lattoneria di particolare valore;
- opere in vetro d'epoca;

- opere in pietra di particolare valore quali: cornici di finestre, marcapiani, cornicioni, lesene, ed elementi similari;
- stucchi decorativi, decorazioni in maioliche e terracotta esterni ed interni
- edicole sacre;
- lapidi e stemmi;
- decorazioni pittoriche;
- infissi di valore tipologico

Tutti gli elementi sopraelencati non potranno essere asportati, spostati o comunque modificati senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dalla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali. L'adeguamento alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche può essere effettuato nel rispetto della salvaguardia dei sopraelencati elementi, salvo i casi di comprovata impossibilità in cui potranno essere consentite lievi deroghe, concordate con gli uffici di competenza e comunque facendo salvi gli elementi di alto valore artistico e/o architettonico.

3. Superfetazioni e alterazioni

Gli elementi, realizzati o alterati, incoerenti o non storicizzati, realizzati con tecniche o materiali comunque incongrui, qualora interessino i prospetti o siano comunque visibili dalla pubblica via, dovranno essere demoliti e ripristinati utilizzando le forme e le tecniche tradizionali. Le superfetazioni incoerenti e non storicizzate potranno essere mantenute, mediante opportuno adeguamento, solo se legittimate. Le parti impropriamente alterate devono essere recuperate secondo i criteri del restauro conservativo. Le decorazioni mancanti o alterate dei prospetti devono essere ripristinate secondo le regole del restauro, con materiali e cromatismo idonei.

4. Tinteggiature, coloritura

Per la tinteggiatura delle facciate il colore dovrà essere quello originario, che può essere individuato anche attraverso indagini storiche e iconografiche o una preliminare indagine stratigrafica e chimico-fisica dell'intonaco originale attraverso adeguati saggi ed analisi. Sono comunque ritenute pertinenti le coloriture storicizzate della facciata e del contesto. Nel caso non fosse possibile individuare in modo certo il colore originario o storicizzato di una facciata, dovranno essere scelti colori e tinte armonizzati con il contesto e riconducibili alla gamma naturale dell'architettura del centro storico.

5. Trattamento e finiture delle facciate

E' sempre da privilegiare la conservazione degli intonaci storici esistenti a base di malta di calce, mediante interventi di pulitura e consolidamento. Qualora non fosse tecnicamente possibile recuperare gli intonaci esistenti, è possibile ripristinare un nuovo intonaco con tecniche e materiali tradizionali. Sono ammesse integrazioni agli intonaci esistenti purché realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali.

È obbligatorio conservare le tecniche di trattamento originario delle facciate storiche, per cui è vietato ridurre a “faccia a vista” le parti originariamente intonacate, mentre gli elementi architettonici o decorativi devono essere conservati e restaurati mantenendo l’originario aspetto a vista.

Qualsiasi materiale e tecnica coprenti delle facciate e i nuovi intonaci devono avere uno spessore simile a quello originario e non potranno in ogni caso alterare la sporgenza degli elementi decorativi della superficie muraria (quali cornici e lesene).

E’ vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere e l’utilizzo di malte cementizie.

Porte, portoni e serramenti d’oscuramento esterni appartenenti all’impianto storico dovranno essere mantenuti, dove possibile, attraverso interventi di manutenzione e restauro conservativo; in caso di rifacimento, la forma, la lavorazione, ed i materiali dovranno essere coerenti con i caratteri storici e uniformi per tutta l’unità di prospetto. Sono vietati: i vetri a specchio, le suddivisioni del tipo “all’inglese” ed i vetri colorati; i serramenti esterni in plastica, o realizzati con profilati di alluminio anodizzato; le chiusure di porte e portoni mediante serranda a maglia e a fascioni continui di lamiera.

E’ vietato rimuovere tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata quali grate, ringhiere, cancelli, cancellate, ferma imposte, roste di sopraluci.

6. Pubblicità, affissioni, insegne di esercizio

Nelle unità edilizie l’affissione di pannelli sui prospetti è consentita esclusivamente a carattere temporaneo.

Per le insegne di esercizio valgono le seguenti prescrizioni:

- vanno collocate di norma all’interno di vani porta o finestra o soppalchi, ad esclusione delle insegne soggette a specifiche norme sovraordinate e comunque in modo tale da non alterare gli elementi di valore architettonico, tipologico e storico dei prospetti
- le tipologie, i materiali ed i colori - devono attenersi alle compatibilità dell’aspetto cromatico dell’intera facciata - uniformare i materiali caratteri e tipologie per i fronti della stessa unità edilizia.
- la collocazione delle insegne di esercizio deve essere individuata in sede progettuale

7. Elementi sovrapposti in facciata e sulle coperture

Tutti gli elementi sovrapposti alle facciate devono essere collocati in modo tale da non alterare, occludere o comunque interferire con gli elementi di valore architettonico, tipologico e storico dei prospetti degli edifici.

Cavi elettrici e telefonici

I cavi della rete elettrica e telefonica sui prospetti principali devono essere interrati; in caso di interventi complessivi sulle facciate si dovrà provvedere, dove necessario, all'adeguamento dei nuovi cavi o di quelli esistenti

Antenne e paraboliche televisive

Le antenne televisive e paraboliche non possono essere collocate su balconi o terrazzi se visibili da strade e spazi pubblici o con ottici importanti.

Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda dovranno essere realizzati in rame ossidato o metallo zincato. I pluviali non devono essere posizionati al centro della facciata, se non per comprovate esigenze funzionali, ma, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso comune per due facciate contigue.

Canne fumarie e simili

Le canne fumarie, i comignoli ed i torrini ad uso residenziale/non residenziale dovranno essere realizzate con forme e materiali tradizionali, con rivestimenti in rame o in acciaio zincato mentre non sono consentite strutture con l'uso di acciaio a vista o mattoni a faccia vista; l'eventuale intonaco della canna fumaria, deve essere dipinto dello stesso colore della facciata. Nei casi di interventi di restauro e di risanamento conservativo, o di interventi sulle facciate e sulle coperture, è obbligatorio l'adeguamento delle strutture esistenti.

f) edilizia monumentale specialistica

Sono i monumenti non residenziali (religiosi, civili, militari, produttivi ed altri).

1. Interventi e destinazioni d'uso ammessi

Per queste unità edilizie sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi di intervento edilizio diretto, per come già definiti negli articoli delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG e specificati all'art. 4 delle presenti NTA dello studio di dettaglio.

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ripristino tipologico;
- Ripristino filologico;
- Restauro e risanamento conservativo;

In generale la destinazione d'uso di ciascuna unità edilizia dovrà essere prevalentemente specialistica. Sono ammessi anche usi residenziali di natura compatibile con le tipologie degli edifici.

In particolare sono ammessi, purché compatibili con l'originaria destinazione d'uso e con le caratteristiche tipologiche, attività turistico-ricettive, negozi di vicinato, destinazioni artigianali comprese le attività per il commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività collettive, culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti alle caratteristiche storico-ambientali della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardano asili-nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie, queste potranno essere consentite nell'ambito della zona nel rispetto delle prescrizioni contenute nel presente articolo e nel rispetto di quanto previsto in materia dalla normativa nazionale e regionale vigente .

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- residenza;
- attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziaria in genere;
- attività artigianali compatibili con la residenza, con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque rumorose;
- attività religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, a carattere privato;
- attività ricettive;
- attività ricreative e di spettacolo.

2. Elementi di valore architettonico, tipologico e storico

È fatto obbligo di garantire il rispetto, il restauro e la manutenzione di tutti gli elementi strutturali e di finitura di valore architettonico, tipologico e storico.

Tutti gli interventi devono essere effettuati nel rispetto della sagoma, dell'impianto, dei volumi e delle linee architettoniche in modo da non compromettere la forma originaria dell'edificio, le sue caratteristiche distributive, i suoi elementi architettonici e decorativi interni ed esterni. In particolare vanno salvaguardati i seguenti elementi:

- volte ed archi;
- solai a cassettoni, solai con travi lignee di particolare consistenza strutturale e valore tipologico;
- solai e volte che presentino decorazioni sull'intradosso;
- pavimenti di pregio architettonico e storico
- apparecchi e paramenti d'epoca;
- opere in ferro, ringhiere e la lattoneria di particolare valore;
- opere in vetro d'epoca;
- opere in pietra di particolare valore quali: cornici di finestre, marcapiani, cornicioni, lesene, ed elementi simili;
- stucchi decorativi, decorazioni in maioliche e terracotta esterni ed interni
- edicole sacre;
- lapidi e stemmi;
- decorazioni pittoriche;

- infissi di valore tipologico

Tutti gli elementi sopraelencati non potranno essere asportati, spostati o comunque modificati senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dalla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali. L'adeguamento alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche può essere effettuato nel rispetto della salvaguardia dei sopraelencati elementi, salvo i casi di comprovata impossibilità in cui potranno essere consentite lievi deroghe, concordate con gli uffici di competenza e comunque facendo salvi gli elementi di alto valore artistico e/o architettonico.

3. Superfetazioni e alterazioni

Gli elementi, realizzati o alterati, incoerenti o non storicizzati, realizzati con tecniche o materiali comunque incongrui, qualora interessino i prospetti o siano comunque visibili dalla pubblica via, dovranno essere demoliti e ripristinati utilizzando le forme e le tecniche tradizionali. Le superfetazioni incoerenti e non storicizzate potranno essere mantenute, mediante opportuno adeguamento, solo se legittimate. Le parti impropriamente alterate devono essere recuperate secondo i criteri del restauro conservativo. Le decorazioni mancanti o alterate dei prospetti devono essere ripristinate secondo le regole del restauro, con materiali e cromatismo idonei.

4. Tinteggiature, coloritura

Per la tinteggiatura delle facciate il colore dovrà essere quello originario, che può essere individuato anche attraverso indagini storiche e iconografiche o una preliminare indagine stratigrafica e chimico-fisica dell'intonaco originale attraverso adeguati saggi ed analisi. Sono comunque ritenute pertinenti le coloriture storicizzate della facciata e del contesto. Nel caso non fosse possibile individuare in modo certo il colore originario o storicizzato di una facciata, dovranno essere scelti colori e tinte armonizzati con il contesto e riconducibili alla gamma naturale dell'architettura del centro storico.

5. Trattamento e finiture delle facciate

E' sempre da privilegiare la conservazione degli intonaci storici esistenti a base di malta di calce, mediante interventi di pulitura e consolidamento. Qualora non fosse tecnicamente possibile recuperare gli intonaci esistenti, è possibile ripristinare un nuovo intonaco con tecniche e materiali tradizionali. Sono ammesse integrazioni agli intonaci esistenti purché realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali.

È obbligatorio conservare le tecniche di trattamento originario delle facciate storiche, per cui è vietato ridurre a "faccia a vista" le parti originariamente intonacate, mentre gli elementi architettonici o decorativi devono essere conservati e restaurati mantenendo l'originario aspetto a vista.

Qualsiasi materiale e tecnica coprenti delle facciate e i nuovi intonaci devono avere uno spessore simile a quello originario e non potranno in ogni caso alterare la sporgenza degli elementi decorativi della superficie muraria (quali cornici e lesene).

E' vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere e l'utilizzo di malte cementizie.

Porte, portoni e serramenti d'oscuramento esterni appartenenti all'impianto storico dovranno essere mantenuti, dove possibile, attraverso interventi di manutenzione e restauro conservativo; in caso di rifacimento, la forma, la lavorazione, ed i materiali dovranno essere coerenti con i caratteri storici e uniformi per tutta l'unità di prospetto. Sono vietati: i vetri a specchio, le suddivisioni del tipo "all'inglese" ed i vetri colorati; i serramenti esterni in plastica, o realizzati con profilati di alluminio anodizzato; le chiusure di porte e portoni mediante serranda a maglia e a fascioni continui di lamiera.

E' vietato rimuovere tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata quali grate, ringhiere, cancelli, cancellate, ferma imposte, roste di sopraluci.

6. Pubblicità, affissioni, insegne di esercizio

Nelle unità edilizie l'affissione di pannelli sui prospetti è consentita esclusivamente a carattere temporaneo.

Per le insegne di esercizio valgono le seguenti prescrizioni:

- vanno collocate di norma all'interno di vani porta o finestra o soppalchi, ad esclusione delle insegne soggette a specifiche norme sovraordinate e comunque in modo tale da non alterare gli elementi di valore architettonico, tipologico e storico dei prospetti
- le tipologie, i materiali ed i colori - devono attenersi alle compatibilità dell'aspetto cromatico dell'intera facciata - uniformare i materiali caratteri e tipologie per i fronti della stessa unità edilizia.
- la collocazione delle insegne di esercizio deve essere individuata in sede progettuale

7. Elementi sovrapposti in facciata e sulle coperture

Tutti gli elementi sovrapposti alle facciate devono essere collocati in modo tale da non alterare, occludere o comunque interferire con gli elementi di valore architettonico, tipologico e storico dei prospetti degli edifici.

Cavi elettrici e telefonici

I cavi della rete elettrica e telefonica sui prospetti principali devono essere interrati; in caso di interventi complessivi sulle facciate si dovrà provvedere, dove necessario, all'adeguamento dei nuovi cavi o di quelli esistenti

Antenne e parabole televisive

Le antenne televisive e parabole non possono essere collocate su balconi o terrazzi se visibili da strade e spazi pubblici o coni ottici importanti.

Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda dovranno essere realizzati in rame ossidato o metallo zincato. I pluviali non devono essere posizionati al centro della facciata, se non per comprovate esigenze funzionali, ma, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso comune per due facciate contigue.

Canne fumarie e simili

Le canne fumarie, i comignoli ed i torrini ad uso residenziale/non residenziale dovranno essere realizzate con forme e materiali tradizionali, con rivestimenti in rame o in acciaio zincato mentre non sono consentite strutture con l'uso di acciaio a vista o mattoni a faccia vista; l'eventuale intonaco della canna fumaria, deve essere dipinto dello stesso colore della facciata. Nei casi di interventi di restauro e di risanamento conservativo, e di interventi sulle facciate e sulle coperture, è obbligatorio l'adeguamento delle strutture esistenti.

g) edilizia residenziale moderna non qualificata

Sono le unità edilizie residenziali sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo, ex novo ovvero su aree libere, anche attraverso la demolizione di preesistente edilizia.

1. Interventi e destinazioni d'uso ammessi

Per queste unità edilizie sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi di intervento edilizio diretto, per come già definiti negli articoli delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG e specificati all'art. 4 delle presenti NTA dello studio di dettaglio.

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ripristino tipologico;
- Ristrutturazione edilizia conservativa;
- Ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici;
- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- Interventi di nuova costruzione;
- Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari.

Indici e parametri nei casi di ristrutturazione edilizia parziale, ricostruttiva e a nuova costruzione (demolizione e riedificazione):

DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA MASSIMA	IFF	5,00	MC/MQ	Rispetto la superficie fondiaria
ALTEZZA MASSIMA ASSOLUTA	HMAX	11,00	ML	
DISTANZA MINIMA DALLE	DS		ML	A cortina continua sul fronte della strada

STRADE				formato dagli edifici limitrofi esistenti
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	DC	5,00	ML	In aderenza
NUMERO MASSIMO DI PIANI FUORI TERRA	NP	3	N.	

In generale la destinazione d'uso di ciascuna unità edilizia dovrà essere prevalentemente residenziale. Sono ammessi anche usi pubblici di natura compatibile con le tipologie degli edifici, nonché uffici per attività professionali, di rappresentanza o terziarie in genere.

In particolare sono ammessi, purché compatibili con la residenza, attività turistico-ricettive, negozi di vicinato, destinazioni artigianali comprese le attività per il commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività collettive, culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti alle caratteristiche storico-ambientali della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardano asili-nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie, queste potranno essere consentite nell'ambito della zona nel rispetto delle prescrizioni contenute nel presente articolo e nel rispetto di quanto previsto in materia dalla normativa nazionale e regionale vigente .

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- edilizia residenziale pubblica anche mediante la localizzazione di programmi costruttivi;
- residenziale;
- attività commerciali / medie strutture di vendita e pubblici esercizi in genere;
- attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziaria in genere;
- attività artigianali compatibili con la residenza, con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque rumorose;
- attività religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, a carattere privato;
- attività ricettive;
- attività ricreative e di spettacolo;
- parcheggio.

h) edilizia specialistica moderna non qualificata

Sono le unità edilizie 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;

1. Interventi e destinazioni d'uso ammessi

Per queste unità edilizie sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi di intervento edilizio diretto, per come già definiti negli articoli delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG e specificati all'art. 4 delle presenti NTA dello studio di dettaglio.

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ripristino tipologico;
- Ristrutturazione edilizia conservativa;
- Ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici;
- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- Interventi di nuova costruzione;
- Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari.

In generale la destinazione d'uso di ciascuna unità edilizia dovrà essere prevalentemente specialistica. Sono ammessi anche usi residenziali, nonché uffici per attività professionali, di rappresentanza o terziarie in genere.

In particolare sono ammessi, purché compatibili con la residenza, attività turistico-ricettive, negozi di vicinato, destinazioni artigianali comprese le attività per il commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività collettive, culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti alle caratteristiche storico-ambientali della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardano asili-nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie, queste potranno essere consentite nell'ambito della zona nel rispetto delle prescrizioni contenute nel presente articolo e nel rispetto di quanto previsto in materia dalla normativa nazionale e regionale vigente.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- edilizia residenziale pubblica anche mediante la localizzazione di programmi costruttivi;
- residenziale;
- attività commerciali / medie strutture di vendita e pubblici esercizi in genere;
- attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziaria in genere;
- attività artigianali compatibili con la residenza, con esclusione delle attività nocive, moleste e comunque rumorose;
- attività religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, a carattere privato;
- attività ricettive;
- attività ricreative e di spettacolo;
- parcheggio.

i) Altre o diverse tipologie: spazi aperti privati non pertinenziali e lotti liberi

1. Interventi e destinazioni d'uso ammessi

Per queste unità edilizie sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi di intervento edilizio diretto, per come già definiti negli articoli delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG e specificati all'art. 4 delle presenti NTA dello studio di dettaglio.

Negli spazi aperti e nei lotti non pertinenziali possono essere realizzate nuove costruzioni con gli stessi indici utilizzati per la categoria "a" ma con un'altezza massima di 4 m. e con destinazione d'uso produttiva, commerciale e servizi. Gli stessi possono anche essere mantenuti come spazi aperti con la possibilità di realizzare strutture precarie per attività produttive

Qualora venga dimostrata la preesistenza di un fabbricato e la sua consistenza, attraverso indagini catastali, foto storiche, elementi residui nell'area di sedime o nelle parti in elevato, saranno consentiti i gli interventi di cui all'art.7 lettera a).

Per queste unità edilizie sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi di intervento edilizio diretto, per come già definiti negli articoli delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG e specificati all'art. 4 delle presenti NTA dello studio di dettaglio.

Art.8 - Ristrutturazione urbanistica

Tra gli interventi ammessi nel centro storico, l'art. 4 della L.13/2015 include la ristrutturazione urbanistica, intesa come una sommatoria organica di manutenzioni, ristrutturazioni edilizie, accorpamenti e demolizioni per la realizzazione di nuove costruzioni, previa acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza competente per territorio. La ristrutturazione urbanistica è consentita su contesti edilizi fatiscenti, totalmente o parzialmente disabitati, all'interno di specifiche aree di tutela e valorizzazione delimitate dal comune (che possono interessare anche aree aventi i medesimi caratteri di degrado adiacenti al centro storico purché non prevalenti in termini di superficie). Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono volti alla tutela e alla valorizzazione, attraverso un insieme sistematico di opere, finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) recupero edilizio ed urbanistico e riqualificazione architettonica ed ambientale del patrimonio edilizio esistente;
- b) valorizzazione e tutela degli edifici di particolare pregio ed interesse storico, architettonico e monumentale;
- c) 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;
- d) riduzione della vulnerabilità sismica del patrimonio immobiliare pubblico e privato;
- e) miglioramento dell'accessibilità e della mobilità, anche con l'attuazione di interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- f) 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.

Sono sempre ammessi gli interventi diretti sulle singole unità edilizie sulla base delle norme individuate per le tipologie edilizie; nello specifico, nel caso di interventi di demolizione e riedificazione, ampliamento e sopraelevazione, nuova edificazione devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria massima sarà pari a mc/mq 5,00;
- l'altezza massima sarà pari a ml 11,00 e non più di tre piani fuori terra, e comunque nel rispetto delle vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni

- va mantenuto l'allineamento a cortina continua sul fronte sulla strada formato dagli edifici esistenti;
- le aree di pertinenza dell'edificio che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato;
- nei casi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione va destinata a parcheggio una superficie non inferiore a mq 1,00 per ogni mc 20 di volume edificato;
- le nuove edificazioni in lotto intercluso dovranno inserirsi nell'ambiente circostante rispettando le tipologie architettoniche prevalenti e l'assetto urbano della zona.

Per gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq 1000 l'edificazione avverrà tramite piano di recupero, finalizzato anche all'edilizia residenziale pubblica, ai sensi della legge 457/1978 e secondo le modalità individuate dalla L.R. 19/2020.

In particolare, in ottemperanza all'art. 18 del vigente PRG, nella redazione dei seguenti piani di recupero si dovrà osservare quanto di seguito specificato:

Piano di recupero 1. Esso sarà redatto in base alla soluzione che verrà scelta fra quelle che verranno presentate in seguito ad un corso di idee, bandito dal Comune di Vittoria, per la risoluzione architettonica e urbanistica degli edifici che prospettano sulla Piazza del Popolo.

Piano di recupero 6. l'area di intervento comprende la nuova sede municipale sita nel Palazzo Iacono; va pertanto verificata possibilità di destinare le parti di antica edificazione e le aree libere presenti all'interno dell'area di intervento di attività coerenti e funzionali a quelle già esistenti nel palazzo comunale;

Piano di recupero 14. l'area d'intervento comprende i resti dell'antica Chiesa della Trinità e la Piazza dell'Unità; nell'ambito dell'area di intervento sono consentiti oltre agli interventi di cui al punto d) del presente articolo anche interventi di ristrutturazione urbanistica orientati al recupero della organizzazione originale dei luoghi all'atto della fondazione di Vittoria e il ripristino dei volumi originali della Chiesa della Trinità andati distrutti nel sisma del 1693;

Piano di recupero 16. l'area di intervento comprende l'antico castello, un edificio tardo-ottocentesco, ex sede dell'ENEL, opera di architettura eclettica, l'area dell'ex Chiesa e monastero di S. Teresa con i resti delle fondazioni e della cripta. L'area di intervento comprende inoltre l'estremo margine urbano verso la vallata dell'Ippari; va pertanto esaltata la materiale fruibilità del panorama organizzando aree di belvedere e, ove possibile, un percorso pedonale lungo il margine degli isolati che prospettano la vallata, il quale concorra al consolidamento geologico dei luoghi e consenta la migliore visibilità del panorama. Le tavole del PRG indicano le destinazioni d'uso degli edifici esistenti; in particolare l'area dell'ex Chiesa e convento di S. Teresa è destinata ad auditorium o ad altra attrezzatura per lo spettacolo; il progetto di sistemazione di tale area dovrà provvedere al recupero delle vestigia degli antichi edifici ed in particolare della cripta e garantire che le nuove opere favoriscano da ogni punto la visione del panorama della valle.

Art.9 - Verde privato e spazi aperti di pertinenza

Tutte le aree scoperte private non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Le aree di pertinenza dell'edificio che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato.

Art.10 - Istanza e documentazione

Per tutti gli interventi, ad esclusione di quelli soggetti a semplice Comunicazione di Inizio Lavori, a corredo dell'istanza devono essere prodotti gli elaborati di seguito elencati, su supporto informatico (in formato digitale .pdf e .dwf) e cartaceo (1 copia).

Gli elaborati sotto indicati nel caso il progetto riguardi solo i prospetti senza la modificazione degli interni, o gli interni senza modifica dei prospetti o in ogni caso a interventi particolarmente semplici, sono ridotti a quelli correlati all'intervento da effettuare, gli stessi devono essere redatti anche in funzione delle informazioni da dare agli uffici per l'istruttoria della pratica e per la corretta comprensione dell'intervento.

Qualora aree ad uso pubblico (quali strade, piazze, slarghi, ecc.) risultino ancora non cedute al Comune, il titolo edilizio potrà essere rilasciato solo a seguito di regolarizzazione con la cessione gratuita di dette aree.

Il rilascio di permessi di costruire è subordinato alla verifica della regolarità contributiva per l'edificio oggetto di intervento, per i titoli edilizi di S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire la certificazione della regolarità contributiva, preventivamente richiesta all'ufficio tributi, deve essere allegata all'istanza.

A) RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

La relazione deve contenere:

- inquadramento tipologico e caratteristiche architettoniche dell'edificio
- la descrizione del progetto e i principali interventi da effettuare
- i criteri progettuali con riguardo alle motivazioni dell'intervento, alle tecniche e materiali utilizzati ed eventuali interventi strutturali
- quanto altro ritenuto necessario per la completa comprensione del progetto,

Per le tipologie edilizie c), d), e), f) la relazione dovrà inoltre contenere:

Analisi storica contenente:

- l'epoca di costruzione, documentata o presunta;
- le eventuali trasformazioni avvenute nel tempo, soprattutto in relazione a sostituzioni di elementi strutturali e/o decorativi, documentate o desunte ove possibile da apposita indagine logica o storica, rappresentate graficamente in scala adeguata.
- eventuali documenti fotografici del passato;

- analisi degli intonaci e delle tinteggiature originali dove richiesti;

Analisi dell'edificio contenete la descrizione:

- dei materiali che compongono i vari elementi;
- della tipologia delle strutture orizzontali di copertura di ogni piano;
- della tipologia e della qualità degli elementi verticali (murature con blocchi squadrate, di pietrame e malta con conci di legamento, con pietrame sgranato ecc.);
- delle caratteristiche degli elementi di connessione tra i setti murari, (martellate, angolate ecc.).

Analisi del degrado contenente il quadro del degrado degli elementi esterni e degli elementi interni e degli elementi strutturali, degli eventuali dissesti rilevati.

Tecniche e materiali utilizzati, con particolare riferimento alle tecniche di restauro.

Impatto acustico

- I competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere relative alla realizzazione, alla modifica o al potenziamento di locali destinati ad attività inerenti circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi, impianti sportivi e ricreativi, predispongono una documentazione di impatto acustico dalla quale si evince che le emissioni sonore sono contenute entro i limiti imposti dalla vigente normativa e dai regolamenti locali.
- È fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:
 - scuole e asili nido;
 - case di cura e di riposo;
 - parchi pubblici urbani ed extraurbani;
 - nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma precedente.
- È fatto obbligo di definire le prestazioni acustiche ai sensi del DPCM 5 dicembre 1997 che devono possedere gli edifici in merito a:
 - Tempo di riverberazione (per aule e palestre delle scuole).
 - Isolamento dai rumori aerei tra differenti unità immobiliari
 - Isolamento dai rumori esterni
 - Isolamento dai rumori da calpestio
 - Isolamento dai rumori di impianti a funzionamento continuo e discontinuo

Risparmio energetico:

Gli edifici pubblici e privati, qualunque sia la destinazione d'uso, devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica, con i seguenti sotto comma:

- Paragrafo relativo al risparmio sui consumi di energia termica ed elettrica, qualunque sia la destinazione d'uso, in relazione al progresso della tecnica.
- Paragrafo relativo all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

Autorizzazione allo scarico:

- Paragrafo relativo alla dichiarazione di allaccio alla rete fognaria cittadina qualora esistente;
- In caso di assenza della rete fognaria si dovrà procedere con apposita richiesta di autorizzazione allo scarico da inoltrare alla Direzione Ambiente ed Ecologia ovvero comunicazione di deposito di rifiuti liquidi, nel caso di assenza di scarico, ai sensi del d. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.

B) ELABORATI GRAFICI DELLO STATO DI FATTO

Planimetria dello studio di dettaglio in scala 1:500 del sito in cui si colloca l'intervento contenente l'indicazione dell'isolato, l'identificativo e l'esatto perimetro delle unità oggetto dell'intervento, l'individuazione e la denominazione dei percorsi e degli spazi pubblici intorno all'isolato.

Planimetria catastale contenente l'indicazione delle particelle interessate dall'intervento, la distinzione tra edificio e pertinenze, e l'eventuale diversa configurazione dell'unità edilizia, qualora la planimetria catastale non dovesse essere aggiornata.

Profili in scala 1:200 contenenti il profilo schematico esteso almeno a due unità edilizie adiacenti di tutti i prospetti, con l'indicazione di orizzontamenti, copertura e schema delle aperture.

Piante in scala 1:50 o 1:100 di tutte le elevazioni, compresi sottotetti e copertura, con l'indicazione:

- dei caratteri geometrici dei vani e dei muri, opportunamente quotati
- delle destinazioni d'uso degli ambienti

Per le tipologie edilizie c), d), e), f) lo schema planimetrico dei vari piani deve indicare le strutture murarie e la tipologia delle singole strutture orizzontali, ivi compresa la copertura dell'edificio, indicando nello stesso elaborato, in forma descrittiva le caratteristiche strutturali e la composizione specifica dei vari elementi. Nelle piante devono essere rappresentati:

- i materiali che compongono i vari elementi
- la tipologia delle strutture orizzontali di copertura di ogni piano
- la tipologia e della qualità degli elementi verticali (murature con blocchi squadrate, di pietrame e malta con conci di legamento, con pietrame sgranato ecc.)

- le caratteristiche degli elementi di connessione tra i setti murari, (martellate, angolate ecc.)

Sezioni in scala 1:50 o 1:100 longitudinali e trasversali dell'unità edilizia che comprendono le parti dell'edificio oggetto di intervento, con l'indicazione dei caratteri geometrici degli interpiani, opportunamente quotati.

Per le tipologie edilizie c), d), e), f) nelle sezioni devono essere rappresentati:

- i materiali che compongono i vari elementi,
- la tipologia delle strutture orizzontali di copertura di ogni piano
- la tipologia e della qualità degli elementi verticali (murature con blocchi squadrate, di pietrame e malta con conci di legamento, con pietrame sgranato ecc.),
- le caratteristiche degli elementi di connessione tra i setti murari, (martellate, angolate ecc.)

Prospetti in scala 1:50 oppure 1:100 sulle strade pubbliche e sugli altri spazi scoperti, con l'indicazione nell'elaborato degli elementi sovrapposti alle facciate, (canne fumarie, grondaie, condizionatori, condutture elettriche ecc.).

Per le tipologie edilizie c), d), e), f) negli elaborati devono essere rappresentati:

- le caratteristiche dei materiali che compongono i prospetti, (intonaci, infissi, ringhiere, parti lapidee ecc.)
- i caratteri cromatici rilevati nella stratigrafia degli intonaci

C) RILIEVI FOTOGRAFICI

Rilievo fotografico della o delle unità edilizie oggetto dell'intervento contenente foto d'insieme delle facciate, foto delle coperture, foto in primo piano delle componenti architettoniche e decorative (stipiti, cornici, balconi, mensole, infissi ecc.), foto degli ambienti interni.

Planimetria dei punti di rilievo contenente indicazione dei punti di vista delle foto d'insieme.

Foto d'insieme riprese da più punti di vista dell'ambito urbano in cui è ubicata l'unità edilizia oggetto di intervento.

Foto di dettaglio delle parti soggette a modifica.

D) ELABORATI GRAFICI DELLO STATO DI PROGETTO

Gli elaborati di progetto, al fine di valutare gli interventi dal confronto tra stato di fatto e progetto, avranno gli stessi contenuti e scala di rappresentazione dei corrispondenti elaborati dello stato di fatto. Negli elaborati dovranno essere indicati le nuove opere e le sostituzioni.

In tutti gli elaborati dovranno essere rappresentate le eventuali parti che saranno oggetto di demolizione.

E) PARTICOLARI COSTRUTTIVI, DI FINITURA E TECNOLOGICI

Particolari cromatici, con indicazione dei materiali dell'intonaco e della coloritura, dovranno essere presentati uno o più campioni su tavola in legno di misura adeguata o mediante prova colore in situ.

Particolare degli allacci ai pubblici servizi (acquedotto, fognatura ecc.), indicando il punto degli allacci, delle prese e dei contatori, nonché il posizionamento in facciata di tutta l'oggettistica tecnologica.

Per le tipologie edilizie c), d), e), f) dovranno essere indicati:

- Particolari in scala adeguata degli ammorsamenti e delle connessioni tra murature, tra murature e solai, tra murature e copertura,
- Particolari delle ringhiere
- Particolari degli infissi
- Particolari dell'attacco in gronda
- Analisi stratigrafica degli intonaci di facciata e delle tinteggiature dove richiesto