

CITTA' DI CANOSA DI PUGLIA

Piano di recupero del Centro Storico

REGIONE PUGLIA
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
COMITATO URBANISTICO REGIONALE
16 GIU. 1993
SEGRETERIA
PROT. INT. N. *130*

PROGETTO

Arch. Giuseppe Bilenchi
(Studio SINTAGMA Associati)

COLLABORAZIONE

Geom. Luigi Curci
(Studio SINTAGMA Associati)



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

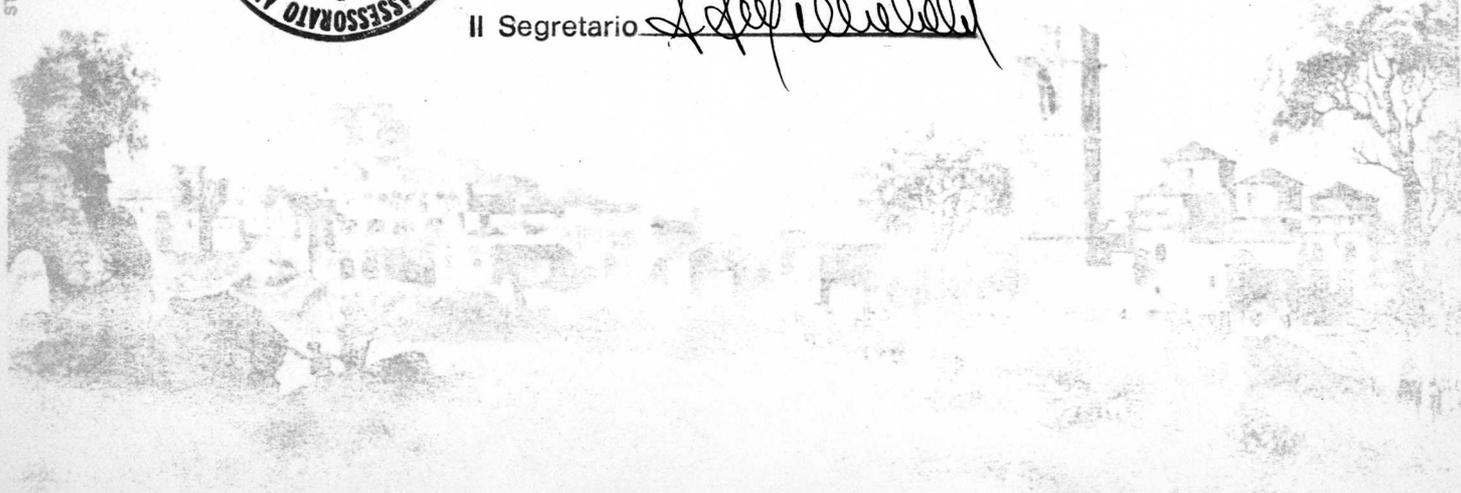
28 NOV. 1989



ASSESSORATO ALL'URBANISTICA e E.R.P.
Comitato Urbanistico Regionale

ALLEGATO PARERE *5/1/94*

Espresso nella seduta del *- 8 NOV. 1994*
Il Segretario *[Signature]*



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1

La zona del Nucleo Antico (NA) o centro storico di Canosa di Puglia é soggetta alle prescrizioni specificate negli elaborati che compongono il presente Piano di Recupero (PdR), informato al criterio fondamentale che lo considera opera collettiva di civiltà da preservare e restaurare in una visione globale di tutti i suoi valori storico-urbanistici e socio-culturali.

Art. 2

E' istituito l'Ufficio per il Recupero del Nucleo Antico (URNA), avente la funzione di progettazione delle opere pubbliche e dei comparti di iniziativa pubblica, e di coordinamento e consulenza per tutte le opere private da realizzarsi in attuazione delle previsioni del presente PdR. Questo ufficio potrà altresì occuparsi delle problematiche legate al recupero anche di altre zone della città. L'URNA sarà costituito entro sei mesi dall'adozione del piano e potrà avvalersi dell'apporto di professionisti esterni espressamente incaricati dal Consiglio Comunale con i quali saranno stipulate opportune convenzioni.

Art. 3

E' istituita la Commissione Urbanistica ed Edilizia Speciale (CUES) per il NA che ha poteri di approvazione di tutti gli interventi di cui agli artt. 5, 6 e 7, con la seguente composizione:

- Sindaco o suo delegato
- Ingegnere Capo del Comune
- Architetto dirigente URNA
- Ufficiale Sanitario

Cinque membri nominati dal Consiglio Comunale, da scegliere tra le seguenti terne:

- Terna segnalata dalla Soprintendenza Beni Ambientali e Architettonici
- Terna segnalata dall'Ordine degli Architetti di Bari
- Terna segnalata dall'Ordine degli Ingegneri di Bari
- Terna segnalata dall'Associazione Regionale Ingegneri ed Architetti di Puglia
- Terna segnalata dal Collegio dei Geometri.

La CUES potrà meglio approfondire l'esame dei progetti presentati con opportuni sopralluoghi.

Art. 4

Il PdR del NA consta dei seguenti elaborati:

Tavole di documentazione

- tavv.1-2-3: indagine storica
 - tavv.4-33: stato di conservazione degli edifici-numeri civici
 - tavv.5-34: consistenza volumetrica degli edifici
 - tavv.6-35: elementi in contrasto con l'ambiente
 - tavv.7-36: destinazioni d'uso degli immobili a piano terra
 - tavv.8-37: indagine sui valori architettonici
 - tavv.9-38: destinazione delle aree e degli edifici-edifici abbandonati
 - tav. 10: pianta delle coperture
 - tavv.11-40: pavimentazioni stradali esistenti
 - tavv.12-41: rete idrica
 - tavv.13-42: rete fognante
 - tavv.14-43: rete gas metano
 - tavv.15-44: illuminazione pubblica esistente
 - tavv.16-45: rete telefonica
 - tavv.17-46: attrezzature prescolastiche e per la scuola dell'obbligo
 - tavv.18-47: attrezzature collettive
 - tav. 19: viabilità esistente (zona A)
 - tav. 20: individuazione catastale delle aree pubbliche occupate da privati
 - tavv.da 21 a 31: rilievo degli isolati A/1-A/2-A/3
 - tavv.32-48: numerazione degli isolati relativa al reportage fotografico
 - tav. 39: probabile datazione degli edifici (zona B)
 - tav. 49: schemi delle tipologie predominanti
 - tav. 50: abaco dei particolari decorativi e costruttivi
- tavole di progetto
- tavv.A/1-B/1:quadri catastali di unione e perimetrazione delle aree oggetto di PdR
 - tavv.A/2-B/2:tipologie di intervento e loro localizzazione
 - tav. A/3: perimetrazione delle unità minime di intervento



- tavv.A/4-B/3: destinazioni delle aree e degli edifici: standards urbanistici
- tav. A/5: attrezzature di interesse comune: destinazioni d'uso proposte
- tavv.A/6-B/4: viabilità di progetto
- tavv.A/7-B/5: piano direttore delle pavimentazioni stradali
- tavv.A/8-B/6: piano direttore dell'illuminazione pubblica
- tavv.A/9-B/7: individuazione catastale degli immobili da espropriare
- tavv.da A/10 a A/20: ipotesi di ristrutturazione degli isolati A/1-A/2-A/3
- tav.A/21: proposta di sistemazione della piazza Castello
- tav.AB: quadro complessivo della nuova sistemazione urbanistica del C.S.
Relazione illustrativa con piano finanziario
Reportage fotografico sullo stato dei luoghi.

Art. 5

Qualsiasi intervento interessante il NA dovrà rispettare le prescrizioni contenute nel presente testo di norme, quelle illustrate nelle tavole di progetto, nonché gli intendimenti volti al risanamento ed al restaturo conservativo che lo hanno informato.

Art 6

Sono da considerarsi interventi:

- a) qualunque variazione delle planovolumetrie che definiscono lo stato attuale;
- b) demolizioni e ricostruzioni totali o parziali;
- c) qualunque modificazione di parti strutturali e/o della distribuzione interna manutenzione straordinaria, ristrutturazioni e ripristini;
- d) modificazioni di dimensioni, forme e posizioni di vani per porte, finestre e simili;
- e) modificazione, ripristino, sostituzione di serramenti esterni;
- f) modificazioni e sostituzione di parti metalliche: cancellate, inferriate, sostegni di sorgenti luminose;
- g) modificazioni dei paramenti murari esterni e relativi rivestimenti;
- h) variazioni delle destinazioni d'uso degli edifici e delle singole unità edilizie che li compongono;
- i) modificazioni dello stato di fatto esistente negli spazi aperti pubblici o privati nel NA

Art. 7

Le opere urbanistiche ed edilizie ammesse nel NA sono così definite:

7A - opere di restauro

riguardano gli edifici da conservare integralmente o da modificare solo coi metodi del restauro.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori storici; è inoltre prescritto il mantenimento di una destinazione uguale o comunque non in contrasto nelle sue conseguenze spaziali e distributive con quella originaria.

Dovranno essere eliminate quelle superfetazioni e quelle sovrastrutture che non rivestono interesse ai fini della storia del monumento, così come risulterà dalle indagini richieste (art.13) e dalla lettura filologica del monumento.

E' permessa, dove strettamente necessaria, l'installazione di impianti igienici e cucina (anche in blocchi unificati) dotati di impianti di aerazione e ventilazione meccanica. E' prescritto - dove sia prioritario il rispetto di strutture (volte, soffitti particolari etc.) - l'uso di elementi leggeri prefabbricati.

Il vincolo operativo è esteso complessivamente a tutto l'organismo architettonico, anche qualora questo si presentasse articolato in corpi principali e secondari.

7B - Opere di risanamento conservativo

Riguardano gli edifici per i quali è prescritta la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme (pareti e coperture) e delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali.

Per gli edifici che presentassero elementi esterni sovrapposti, sostituiti o distrutti rispetto alla situazione originaria, o comunque in contrasto con le prescrizioni di cui all'art.22 e seguenti, è fatto obbligo di provvedere al ripristino o all'adeguamento degli stessi in caso di intervento. Nel caso non si ottemperasse a quanto sopra prescritto, non potrà essere rilasciata alcuna concessione se non per gli interventi urgenti di cui all'art.20.

Dovranno essere conservati e consolidati, oltre all'impianto strutturale (membrature portanti verticali); tutti gli elementi distributivi, costruttivi e decorativi di rilievo (posizione e collegamenti verticali e orizzontali collettivi, androni, cortili, volte, soffitti, stipiti in pietra, pavimentazioni, etc.) come risulterà dalla

documentazione di cui all'art.14. Per la sola zona B, ad esclusione degli immobili di interesse architettonico o storico come individuati nella tavv.8 e 37, possono essere consentite piccole modifiche in facciata (apertura o allargamento di porte o finestre) onde migliorare la fruibilità ed igienicità degli edifici, a condizione che esse si inseriscano armonicamente nel contesto del prospetto e riprendano nei paramenti le originarie caratteristiche architettoniche.

E' prevista la possibilità di modificare l'impianto distributivo interno in modo da ottenere unità edilizie dotate di tutti i servizi necessari.

In tal senso é permessa, dove necessaria, l'installazione dei servizi igienici e cucina (anche in blocchi unificati) dotati di aerazione e di ventilazione meccanica. Nelle modifiche dell'impianto distributivo é prescritto - dove sia prioritario il rispetto di strutture (volte, soffitti particolari, etc.) e di spazi architettonici - l'uso di elementi leggeri prefabbricati.

Nel caso di unità tipologiche adiacenti troppo piccole, qualora non sia consentito un adeguato utilizzo, é possibile effettuare l'aggregazione ed essa dovrà dare luogo ad una o più unità dotate di tutti i servizi necessari, pur nel rispetto dei caratteri architettonici dell'ambiente e di quelli tipologici di ciascun edificio. Dovranno altresì essere eliminate tutte le superfetazioni che non si dimostrassero appartenenti all'impianto originario.

7C - Opere di ristrutturazione edilizia

Quelle rivolte 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 e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti.

In caso di intervento le facciate dovranno uniformarsi alle caratteristiche tipologiche della zona; tutti i paramenti dovranno rispettare le tipologie originarie (rappresentate nella tav.50) e le previsioni di cui all'art.22 e seguenti.

Gli elementi in contrasto dovranno essere eliminati; va inoltre rispettata o ripristinata la continuità della cortina muraria esterna e vanno comunque conservati i paramenti originari eventualmente presenti.

7D - Opere di demolizione

Riguardano gli edifici o parti di edifici espressamente indicati nelle tavv.A/2 e B/2 del presente PdR. Nel caso di demolizione totale le aree risultanti saranno rese pubbliche e destinate conformemente alle tavv.A/4 e A/6.

7E - Opere di ricostruzione totale o parziale

Riguardano le aree espressamente indicate nelle tavv.A/2 e B/2 che si rende necessario riedificare per ragioni di completamento ed integrazione ambientale e per le quali i lavori dovranno svolgersi in conformità agli artt.da 24 a 32.2 delle presenti norme,oltre che di tutte le norme igieniche a livello nazionale e locale. Per le facciate ci si dovrà attenere a quanto previsto al punto 7C. Per gli interventi di ricostruzione agli isolati A/3,B/24 e B/50 ci si dovrà attenere alla situazione originaria ricostruita nelle tavv. da A/10 a A/20 e nel reportage fotografico.

L'altezza della nuova costruzione dovrà essere la minore fra quella della costruzione preesistente e quella media dei fabbricati immediatamente adiacenti e prospicienti la stessa strada o piazza ove si affaccia il fabbricato in questione; per la zona B, ove é consentita la costruzione di piano terra e 1° piano,l'altezza dovrà uniformarsi a quella dei fabbricati dello stesso tipo immediatamente adiacenti o prospicienti la stessa strada o piazza ove si affaccia l'edificio in oggetto.

7F - Opere di ristrutturazione urbanistica

Quelle rivolte a sostituire l'esistente tessuto edilizio urbano con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti,degli isolati e della rete stradale.

Tali ristrutturazioni urbanistiche andranno eseguite in conformità della prescrizione planovolumetrica di 5 mc./mq. e assoggettate a concorso pubblico di progettazione. I progetti saranno valutati dalla commissione speciale di cui all'art.3, il tutto nel rispetto delle finalità generali che informano il presente PdR.

Art.8 - Manutenzione ordinaria

La manutenzione ordinaria é assoggettata alle norme degli artt. da 24 a 32.2 e riguarda tutti gli interventi necessari a conservare in piena efficienza le singole unità edilizie nella loro attuale configurazione senza alterazione e sostituzione di alcun componente strutturale,di completamento e/o decorativo.

La manutenzione ordinaria non é soggetta a concessione ma a semplice comunicazione ai sensi dell'art.26 della Legge n°47/85.

Art. 9 - Manutenzione straordinaria

Quando gli interventi non abbiano carattere sistematico e riguardino unicamente singoli elementi costruttivi o impianti dell'organismo edilizio, vengono considerati di manutenzione straordinaria e assoggettati alle norme di cui agli artt. da 24 a 32.2, art. 7, ed a semplice autorizzazione.

Art. 10- Sopraelevazioni

E' prevista, nei casi espressamente indicati nella tav. B/2 la possibilità di sopraelevare in primo piano per ottenere la continuità tipologica degli edifici e delle cortine murarie. In questi casi l'eventuale torrino del vano scale dovrà essere arretrato rispetto al filo stradale di almeno m. 3, mentre l'altezza dovrà uniformarsi agli edifici immediatamente adiacenti. Per le facciate valgono altresì le prescrizioni di cui all'art. 7C; si rispetteranno gli artt. da 24 a 32.2.

Art. 11- Concessioni

Le concessioni o autorizzazioni relative agli interventi di cui agli artt. 7, 9 e 10 vengono rilasciate con le seguenti modalità:

11A - per le unità minime di intervento esplicitamente indicate nella tav. A/3 e per altre unità o comparti eventualmente definiti nel tempo su iniziativa della Amministrazione Comunale il rilascio della concessione è subordinato alla progettazione esecutiva alla scala minima dell'unità. I progetti di cui sopra verranno elaborati all'interno di dette aree che si possono far coincidere con i "comparti" definiti dalla Legge 1150/1942 e Leggi Regionali n° 6 e n° 66 del 1979.

11B - per tutti gli altri edifici o aree, con l'eccezione di cui al punto seguente, la concessione (o l'autorizzazione) sarà rilasciata per singolo intervento con le modalità previste per le diverse categorie di opere (artt. da 7A a 7E) e dagli artt. da 13 a 17.

11C - fanno eccezione le aree per le quali la tav. A/2 prevede la necessità di operare con ristrutturazione urbanistica. Ogni intervento in dette aree è subordinato all'espletamento del concorso pubblico di progettazione di cui all'art. 7G, con le modalità di cui all'art. 18.

Art. 12

Tutti i progetti da presentarsi alla speciale commissione per il NA di cui allo art. 3 per interventi edilizi compresi nelle categorie da 7A a 7F inclusa nonché all'art. 10, al fine del rilascio della concessione edilizia devono comprendere

gli elaborati di cui ai successivi artt. da 13 a 20.

Art. 13 - Opere di restauro

- 13.1 Elaborati di rilievo e di documentazione completi di saggi preventivi e documentativi, proporzionati alla complessità e dimensione dell'edificio.
- 13.1.1 rilievo planimetrico catastale (stralcio esteso a 50 m. dai confini della proprietà interessata);
- 13.1.2 rilievo plano- altimetrico scala 1:500 (stralcio esteso come al punto precedente);
- 13.1.3 previsioni dello strumento urbanistico generale e PdR nonché del programma pluriennale di attuazione (stralci estesi come ai punti precedenti);
- 13.1.4 rilievo quotato di tutti i piani, compresi i seminterrati, i sotterranei e le coperture, alla scala 1:50;
- 13.1.5 rilievo di tutti i prospetti interni ed esterni alla scala 1:50;
- 13.1.6 sezioni longitudinali e trasversali quotate alla scala 1:50;
- 13.1.7 rilievo alla scala 1:100 dello stato di fatto delle cortine edilizie, in cui l'intervento si colloca, esteso per almeno 20 m. per ciascuna delle due direzioni e comunque interessante per intero gli organismi edilizi limitrofi anche al di là di tale misura;
- 13.1.8. rilievo del verde, con indicazione delle essenze e relative dimensioni e di ogni elemento esterno qualificante gli spazi interni aperti (muri, dislivelli, pavimentazioni) alla scala 1:100;
- 13.1.9 gli elaborati dal n°13.1.4 al n° 13.1.8 devono contenere la descrizione analitica dei materiali costituenti le strutture verticali e orizzontali, le opere di completamento e di finitura;
- 13.1.10 rilievo a semplice contorno (piante, alzati e sezioni) in cui sia messa in evidenza grafica qualsiasi traccia o elemento architettonico palese o recuperato attraverso uno specifico sondaggio (compatibile con la consistenza statica dell'edificio) onde individuare, attraverso una lettura filologica, i vari processi di trasformazione che il monumento ha subito nel tempo. Scala 1:100 o 1:50;
- 13.1.11 documentazione fotografica dello stato di fatto dell'edificio nelle sue parti interne ed esterne nonché dell'ambiente circostante;

- 13.1.12 documentazione storica e storiografica: planimetrie, piante, rilievi antichi, stampe, documenti letterari, fotografie d'epoca, etc.;
- 13.2 ELABORATI DI PROGETTO
- 13.2.1 piante quotate di tutti i piani, compresi i seminterrati, i sotterranei e le coperture, alla scala 1:50;
- 13.2.2 planimetria quotata degli eventuali spazi scoperti, con la relativa destinazione d'uso, di pertinenza dell'edificio o dell'insieme degli edifici alla scala 1:100;
- 13.2.3 sezioni longitudinali e trasversali quotate con l'indicazione dei materiali alla scala 1:50;
- 13.2.4 tutti i prospetti sugli spazi esterni ed interni, pubblici e privati, con indicazioni di materiali e colori, alla scala 1:50;
- 13.2.5 particolari costruttivi con indicazione dei relativi materiali e colori, almeno alla scala 1:20;
- 13.2.6 prospetto dello stesso tratto di cortina edilizia di cui al punto 13.1.7 così come si presenterebbe ad intervento effettuato, alla scala 1:100;
- 13.2.7 relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro: consolidamento, risanamento, destinazioni d'uso ai vari piani. Tale relazione deve consentire la definizione della analisi tipologica e strutturale, i possibili parametri dimensionali, distributivi e tutti quegli elementi che potranno servire ad una ulteriore e più approfondita verifica operativa dei modi e dei mezzi per il raggiungimento degli obiettivi del piano.

Art. 14 - Opere di risanamento conservativo

- 14.1. elaborati di rilievo e di documentazione completi di saggi preventivi e documentativi, proporzionati alla complessità e dimensione dell'edificio.
- 14.1.1 rilievo planimetrico catastale (stralcio esteso a 50 m. dai confini della proprietà interessata);
- 14.1.2 rilievo plano- altimetrico scala 1:500 (stralcio esteso come al punto precedente);
- 14.1.3 previsioni dello strumento urbanistico generale, del PdR nonché del programma pluriennale di attuazione (stralci estesi come ai punti precedenti);

- 14.1.4 rilievo quotato di tutti i piani, compresi i seminterrati, i sotterranei e le coperture, alla scala 1:50;
- 14.1.5 rilievo di tutti i prospetti interni ed esterni alla scala 1:50;
- 14.1.6 sezioni longitudinali e trasversali quotate alla scala 1:50;
- 14.1.7 rilievo alla scala 1:100 dello stato di fatto delle cortine edilizie, in cui l'intervento si colloca, per almeno 20 m. per ciascuna delle due direzioni e comunque interessante per intero gli organismi edilizi limotrofi anche al di là di tale misura;
- 14.1.8 rilievo del verde, con indicazione delle essenze e relative dimensioni e di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (muri, dislivelli, pavimentazione) alla scala 1:100;
- 14.1.9 gli elaborati dal n°14.1.4 al n°14.1.8 devono contenere le indicazioni dei materiali costituenti le strutture verticali e orizzontali, le opere di completamento e di finitura;
- 14.1.10 documentazione fotografica dello stato di fatto dell'edificio nelle sue parti interne ed esterne, nonché dell'ambiente circostante.
- 14.2 ELABORATI DI PROGETTO
- 14.2.1 piante quotate di tutti i piani compresi i seminterrati, i sotterranei e le coperture, alla scala 1:50;
- 14.2.2 planimetria quotata degli eventuali spazi scoperti, con la relativa destinazione d'uso, di pertinenza dell'edificio o dell'insieme degli edifici alla scala 1:100;
- 14.2.3 sezioni longitudinali e trasversali quotate con l'indicazione dei materiali e colori, alla scala 1:50;
- 14.2.4 tutti i prospetti sugli spazi esterni ed interni, pubblici e privati, con indicazione dei materiali e colori, alla scala 1:50;
- 14.2.5 particolari costruttivi significativi con indicazione dei relativi materiali e colori, almeno alla scala 1:20;
- 14.2.6 prospetto dello stesso tratto di cortina edilizia di cui al punto 14.1.7 così come si presenterebbe ad intervento effettuato, alla scala 1:100;
- 14.2.7 relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire: consolidamento, risanamento, destinazioni d'uso ai vari piani. Tale relazione

deve consentire la definizione dell'analisi tipologica e strutturale, i possibili parametri dimensionali, distributivi e tutti quegli elementi che potranno servire ad una ulteriore e più approfondita verifica operativa dei modi e dei mezzi per il raggiungimento degli obiettivi del piano.

Art. 15 - Opere di ristrutturazione edilizia

- 15.1 elaborati di rilievo e di documentazione;
- 15.1.1 rilievo planimetrico catastale (stralcio esteso a 50 m. dai confini della proprietà interessata);
- 15.1.2 rilievo plano- altimetrico scala 1:500 (stralcio esteso come al punto precedente);
- 15.1.3 previsioni dello strumento urbanistico generale e del PdR nonché del programma pluriennale di attuazione (stralci estesi come ai punti precedenti);
- 15.1.4 rilievo quotato di tutti i piani, compresi i seminterrati, i sotterranei e le coperture, alla scala 1:100;
- 15.1.5 rilievo di tutti i prospetti interni ed esterni alla scala 1:100;
- 15.1.6 sezioni longitudinali e trasversali quotate alla scala 1:100;
- 15.1.7 rilievo alla scala 1:100 dello stato di fatto delle cortine edilizie, in cui l'intervento si colloca, per almeno 20 m. per ciascuna delle due direzioni e comunque interessante per intero gli organismi edilizi limitrofi anche al di là di tale misura;
- 15.1.8 rilievo del verde, con indicazione delle essenze e relative dimensioni e di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (muri, dislivelli, pavimentazione) alla scala 1:100;
- 15.1.9 documentazione fotografica dello stato di fatto dell'edificio e dell'ambiente circostante.
- 15.2 ELABORATI DI PROGETTO
- 15.2.1 piante quotate di tutti i piani, compresi i seminterrati, i sotterranei e le coperture, alla scala 1:50;
- 15.2.2 planimetria quotata degli eventuali spazi scoperti, con la relativa destinazione d'uso, di pertinenza dell'edificio o dell'insieme degli edifici alla scala 1:100;

- 15.2.3 sezioni longitudinali e trasversali quotate con l'indicazione dei materiali alla scala 1:50;
- 15.2.4 tutti i prospetti sugli spazi esterni ed interni, pubblici e privati con indicazione dei materiali e colori, alla scala 1:50;
- 15.2.5 prospetti sullo spazio pubblico di tutti i piani distinti tra loro e relativa sezione trasversale con indicazione dei materiali e dei colori alla scala 1:20;
- 15.2.6 prospetto dello stesso tratto di cortina edilizia di cui al punto 15.1.7 così come si presenterebbe ad intervento effettuato, alla scala 1:100;
- 15.2.7 relazione illustrativa delle caratteristiche dell'intervento e delle destinazioni d'uso ai vari piani.

Art. 16 - Opere di demolizione

- 16.1 elaborati di rilievo e di documentazione.
 - 16.1.1 rilievo planimetrico catastale (stralcio esteso a 20 m. dai confini della proprietà interessata);
 - 16.1.2 rilievo plano- altimetrico scala 1:500 (stralcio esteso come al punto precedente);
 - 16.1.3 previsioni dello strumento urbanistico generale e del PdR nonché del programma pluriennale di attuazione (stralci estesi come ai punti precedenti);
 - 16.1.4 rilievo del verde, con indicazione delle essenze e relative dimensioni e di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (muri, dislivelli, pavimentazione) alla scala 1:100;
 - 16.1.5 documentazione fotografica dell'edificio da demolire e dell'ambiente circostante.

* **Art. 17 - Opere di ricostruzione totale o parziale e sopraelevazioni**

- 17.1 elaborati di rilievo e di documentazione
 - 17.1.1 come il 16.1.1 (invece di 20 m., 50 m.);
 - 17.1.2 come il 16.1.2;
 - 17.1.3 come il 16.1.3;
 - 17.1.4 come il 16.1.4;

KLO

- 17.1.5 rilievo alla scala 1:100 dello stato di fatto delle cortine edilizie, in cui l'intervento si colloca, per almeno 20 m. per ciascuna delle due direzioni e comunque interessante per intero gli organismi edilizi limitrofi anche al di là di tale misura;
- 17.1.6 documentazione fotografica dell'edificio e dell'ambiente circostante.
- 17.2 ELABORATI DI PROGETTO
- 17.2.1 planimetria catastale con inserimento del nuovo edificio (stralcio esteso a 50 m. dai confini della proprietà interessata);
- 17.2.2 planimetria del nuovo edificio su rilievo quotato dell'area di proprietà esteso ad almeno 20 m. dal confine della stessa, alla scala 1:200;
- 17.2.3 piante quotate di tutti i ripiani, compresi i seminterrati, i sotterranei e le coperture, alla scala 1:50;
- 17.2.4 planimetria quotata degli eventuali spazi scoperti, con la relativa destinazione d'uso, di pertinenza dell'edificio o dell'insieme degli edifici, alla scala 1:100;
- 17.2.5 sezioni longitudinali e trasversali quotate con l'indicazione dei materiali alla scala 1:50;
- 17.2.6 tutti i prospetti sugli spazi esterni ed interni, pubblici e privati con la indicazione dei materiali e colori, alla scala 1:50;
- 17.2.7 prospetti sullo spazio pubblico di tutti i piani distinti tra loro e relativa sezione trasversale con l'indicazione dei materiali e dei colori alla scala 1:20;
- 17.2.8 prospetto dello stesso tratto di cortina edilizia di cui al punto 16.1.5 così come si presenterebbe ad intervento effettuato, alla scala 1:100;
- 17.2.9 relazione illustrativa delle caratteristiche dell'intervento e delle destinazioni d'uso ai vari piani.

Art. 18 - Opere di ristrutturazione urbanistica

- 18.1 elaborati di rilievo e di documentazione
- 18.1.1 rilievo planimetrico catastale (stralcio esteso a 100 m. dai confini dell'area interessata);
- 18.1.2 come il 16.1.2;
- 18.1.3 come il 16.1.3;

18.1.4 come il 16.1.4 (alla scala 1:200);

18.1.5 documentazione fotografica dell'esistente.

18.2 ELABORATI DI PROGETTO

18.2.1 planimetria catastale con inserimento dei nuovi edifici almeno alla scala 1:200 (stralcio esteso a 100 m. dai confini dell'area interessata);

18.2.2 planimetrie distinte delle reti dei pubblici servizi alla scala 1:200 (stralcio esteso come al punto precedente);

18.2.3 planimetria con indicazioni dettagliate sui materiali proposti per le sistemazioni degli spazi aperti (stralcio esteso come ai punti precedenti);

18.2.4 piante quotate di tutti i piani, compresi i seminterrati, i sotterranei e le coperture di tutti gli edifici, alla scala 1:100;

18.2.5 sezioni longitudinali e trasversali quotate di tutti gli edifici con l'indicazione dei materiali, alla scala 1:100;

18.2.6 come il 17.2.6 (alla scala 1:100);

18.2.7 relazione illustrativa delle caratteristiche dell'intervento con specifici riferimenti agli aspetti urbanistici (mobilità e traffico, pedonalità, sistemazione e destinazioni d'uso degli spazi aperti, arredo urbano, etc.).

Art. 19

Per gli isolati di cui all'art.11A i privati consorziati ovvero l'Amministrazione Comunale dovranno approntare gli elaborati, come elencati all'art. 15, corredati da una indagine storico-filologica.

Art. 20 - Interventi urgenti

Per gli immobili compresi nelle aree di cui all'art.11A e per quelli ricadenti nelle aree per le quali é obbligatoria la ristrutturazione urbanistica, saranno consentiti interventi singoli su unità catastali e/o immobiliari limitatamente ai casi di:

- interventi urgenti e indifferibili connessi con la pubblica incolumità;
- manutenzione ordinaria.

Gli interventi di cui sopra sono soggetti rispettivamente ad autorizzazioni ed a semplice comunicazione ai sensi dell'art.26 della Legge n° 47/85, previa presentazione di opportuna documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Art. 21 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso consentite all'interno del NA sono:

- a) residenza ai piani superiori e a quei piani terra per i quali l'Ufficiale Sanitario esprimerà parere favorevole;
- b) alberghi, pensioni, case-albergo;
- c) studi professionali e d'arte;
- d) uffici pubblici o privati, istituti ed agenzie di credito;
- e) negozi, botteghe, mercati rionali;
- f) asili per l'infanzia, scuole, istituti per l'istruzione in genere;
- g) centri per l'assistenza sociale e sanitaria;
- h) centri di cultura, biblioteche, sale per riunioni, attrezzature per lo spettacolo, ritrovi per lo svago ed il divertimento, attività del tempo libero;
- i) opere per il culto e per le istituzioni religiose;
- l) autorimesse (solo nel caso questo tipo di utilizzo non comporti lo stravolgimento della tipologia dell'organismo edilizio, con particolare riguardo alle aperture esterne).

Art. 22

Al fine di garantire un organico inserimento nell'ambiente del NA di tutti gli interventi edilizi ed urbanistici, sono obbligatorie, per tutti gli interventi fin qui definiti, le prescrizioni di cui ai successivi articoli.

Art. 23

In relazione alle norme di cui ai successivi articoli gli interventi si distinguono in:

- A - interventi di restauro, di risanamento conservativo e relative manutenzioni straordinarie (di seguito indicati con la lettera A);
- B - interventi di ristrutturazione e relativa manutenzione straordinaria, di demolizione e successiva ricostruzione, di ricostruzione totale o parziale, di sopraelevazione (di seguito indicati con la lettera B).

Art. 24 - Coperture. Canali di gronda. Pluviali. Comignoli.

24.1 COPERTURE. Negli interventi di tipo A le strutture di copertura devono mantenere le stesse configurazioni geometriche esistenti con reimpiego, per quanto possibile, del materiale originario da integrare, ove indispensabile, con materiale della stessa natura e forma;

il manto di copertura deve essere in coppi, per quanto possibile di recupero. Negli interventi di tipo B la copertura deve essere a tetto a falda, ove preesistente, con copertura esterna realizzata con tegole a canale (coppi) oppure con tegole di tipo olandese, portoghese, toscano e simili di cotto o cementizie di colore rosso. E' tassativamente escluso l'uso di tegole marsigliesi.

Sono escluse ovunque, e per qualsiasi dimensione, coperture e pensiline di materiale traslucido, di lastre di fibro-cemento, di lamiera e simili.

Le coperture piane di tipo praticabile devono essere pavimentate con pietra locale, lastratura cementizia riquadrata, laterizio.

E' vietata negli interventi di tipo A l'alterazione delle altezze di colmo e di gronda, fatte salde le eccezioni previste dall'art.25.

Le coperture a falde e le soffitte che non costituiscono supefetazione, e/o modifiche recenti, dovranno restare tali sia per interventi di tipo A sia di tipo B (con eccezione delle ricostruzioni totali, ove concesse).

Sui piani di copertura é vietata la costruzione di manufatti di qualsiasi tipo anche se provvisori e/o precari, quali verande, logge, tettoie e simili, nonché volumi tecnici per ascensori.

24.2 CANALI DI GRONDA. E' vietato l'uso di canali di gronda in plastica. Sono da preferire quelli in lamiera verniciata, se non di rame. In particolare per gli interventi di tipo A si fa obbligo di conservare, restaurare ed integrare le gronde di pietra naturale.

24.3 PLUVIALI. E' vietato l'uso di pluviali in plastica messi in opera a vista sulle facciate. Sono da preferire quelli in lamiera verniciata se non di rame. Il tratto inferiore fino all'altezza minima di due metri, se esterno, deve essere in tubo di ghisa verniciata o di acciaio smaltato.

Lo sbocco dell'acqua raccolta deve avvenire direttamente nella rete urbana delle acque bianche. Ove detta rete manchi, lo sbocco del pluviale deve avvenire nella sede stradale al di sotto del piano marciapiede.

Ove infine manchi anche quest'ultimo, lo sbocco é consentito a livello stradale con opportuno elemento di raccordo.

24.4 COMIGNOLI. I comignoli esistenti, negli interventi di tipo A, vanno conservati nelle forme originarie e recuperati alla loro funzione. Quelli di nuova costruzione, negli interventi di tipo B, devono uniformarsi alle forme della tradizione.

Art. 25 - Solai

E' ammessa, per gli interventi di tipo B la sostituzione di solai in legno non recuperabili con solai a struttura di acciaio, cemento armato o latero-cemento.

La variazione di quota dei solai, in caso di sostituzione, sarà ammessa solo quando ciò non comporti lo stravolgimento della tipologia dell'organismo edilizio, con particolare riguardo alle aperture esterne.

Per gli interventi di tipo A, ogni intervento sui solai deve tendere al recupero dell'esistente, e soltanto in caso di dimostrata impossibilità di effettuare detto recupero, sono ammesse le sostituzioni, ma con l'uso di materiali della stessa natura e forma di quelli esistenti; le variazioni di quota dei solai sono consentite solo nel caso che le quote attuali non consentano l'abitabilità ai sensi del R.E. vigente e sono comunque attuabili solo quando ciò non comporti lo stravolgimento della tipologia dell'organismo edilizio.

Art 26 - Facciate

Negli interventi di tipo A, per le facciate e le superfici murarie in genere sia verso spazi pubblici sia verso spazi privati (compresi gli intradossi degli archi) è vietata ogni alterazione delle soluzioni di rivestimento e/o trattamento originari (in particolare è vietato intonacare superfici prima a faccia vista, in pietra o tufo). E' escluso, pertanto ogni impiego di rivestimenti lapidei, ceramici o realizzati con materiali e tecnologie non tradizionali e sono ammessi solo intonaci tradizionali, non plastici e murature a faccia vista.

Negli interventi di tipo B le facciate e le superfici murarie in genere devono ispirarsi liberamente ai modelli storici locali, reinterpretandone l'uso dei materiali anche in accostamento a quelli che attualmente la tecnologia mette a disposizione. Valgono, comunque, in genere le seguenti norme:

- sulle intonacature, sono ammessi solo i colori bianco, giallo tufo chiaro, grigio chiaro, rosa antico chiaro, in tono con il resto della cortina ;
- è vietata la dipintura a colore delle parti in pietra o in tufo. Per le necessità di risanamento è ammesso solo il trattamento protettivo superficiale trasparente e completamente assorbito con resa finale opaca;
- è vietato l'impiego di materiali lapidei quali marmi, pietre colorate, etc., per soglie, stipiti, davanzali, copertine, rivestimenti, etc., e, in generale, di materiali

contrastanti con quelli della tradizione costruttiva locale (pietra chiara). Tutte le facciate, infine, che alla data di approvazione della presente normativa risultino in contrasto con le prescrizioni su definite, devono uniformarsi in caso di intervento.

Art. 27 - Balconi e ballatoi

Negli interventi di tipo A i balconi e i ballatoi originari devono essere trattati con le tecniche del restauro. In generale è vietata, sia verso spazi pubblici sia verso spazi privati, la trasformazione di finestre in porte-finestre, così come la costruzione di nuovi balconi. In caso di intervento i balconi o solette in calcestruzzo indicati nelle tav. 6 e 35 o comunque realizzati in epoca recente vanno demoliti; qualora sia evidente o dimostrata la preesistenza nello stesso punto di un oggetto appartenente all'impianto architettonico originario, è ammessa la ricostruzione dello stesso in pietra bianca lavorata secondo le caratteristiche tipologiche originarie; in caso di demolizione del balcone, è ammesso il mantenimento della relativa porta-finestra con la ringhiera di protezione realizzata in ferro a elementi semplici e non fuoriuscente dal filo di facciata; fanno eccezione a quanto previsto nel presente comma i fabbricati "in contrasto ma plasticamente necessari" indicati nella tav. A/B.

Negli interventi di tipo B è vietato l'uso dei balconi; si lascia all'interpretazione personale l'impiego di logge e ballatoi sulle fronti interne.

Resta, comunque, elemento preferenziale la finestra.

Art. 28 - Portali, ringhiere, parapetti.

I portali, le ringhiere ed i parapetti delle scalinate esterne ("vignali"), ove modificati o sostituiti, dovranno essere ripristinati sulla base degli esempi di cui alla tav. 50, e comunque attenendosi alle tipologie originarie presenti nella zona.

Art. 29 - Finestre. Porte e cancelli.

Per i serramenti esterni (finestre, porte-finestre, persiane interne ed esterne, portoncini, ed altre aperture al piano terra) è prescritto l'uso preferenziale del legno che sarà verniciato nel colore bianco per le finestre e porte-finestre, e nei colori marrone scuro o verde scuro per le persiane, portoncini ed altre aperture al piano terra; può essere consentito l'uso di legno naturale scuro (castagno, noce) ma con finitura opaca.

E'pertanto tassativamente escluso l'impiego di legno verniciato a flatting o comunque con verniciature trasparenti lucide, sia di materiali diversi dal legno sia infine di tapparelle o tende alla veneziana esterne di qualsiasi tipo, materiale e colore. E' consentito, in alternativa, per la zona B del NA l'uso del serramento in alluminio laccato negli stessi colori indicati per quelli in legno. I cristalli dovranno essere interi, essendo vietato l'uso di finestrate cosiddette "all'inglese" e comunque di ogni tipo di riquadratura in luce, salvo che si possa dimostrare la preesistenza di un infisso originario con tale fattura; è altresì vietata l'apposizione di tende da sole, tettoie e simili.

Art 30- Tettoie, recinzioni arbitrarie

Le tettoie e le recinzioni arbitrarie in contrasto individuate nelle tavv. n°6 e 35 o comunque esistenti sul suolo pubblico dovranno essere demolite.

Art 31- Cortili

Negli interventi di tipo A i cortili devono essere liberati da ogni superfetazione e riuniti ove nel tempo siano stati alterati nella loro configurazione originaria. Negli interventi di tipo B i cortili eventualmente preesistenti devono essere ripristinati e restituiti alla loro configurazione e comunque ridefiniti nei rapporti previsti nelle presenti norme ed in quelle del R.E. vigente.

Art 32- Porticati

In caso di intervento i porticati eventualmente preesistenti e/o occlusi, devono essere ripristinati e restituiti alla loro configurazione originaria. L'illuminazione artificiale dei porticati deve essere realizzata con luce riflessa.

Art 33- Ingressi e affacci su spazi pubblici di negozi, locali pubblici, laboratori artigiani e simili.

33.1 Per quanto riguarda le mostre, vetrine, ecc. è vietato l'impiego di soluzioni che si sovrappongano con materiali di qualsiasi tipo ai retrostanti assetti murari ed alle retrostanti aperture originarie.

E' altresì vietato l'impiego di coperture e pensiline di ogni specie e in generale di qualsiasi elemento sporgente rispetto ai fili di facciata.

33.2 E' vietata l'apposizione a bandiera, sulle facciate, di insegne, cartelli, ecc. luminosi o non. Nella zona A del NA, le insegne dovranno essere contenute nel perimetro dell'apertura degli ingressi ed affacci.

Art. 34 - Reti di pubblici servizi

34.1 ENERGIA ELETTRICA. L'obiettivo da perseguire nel tempo é la sistemazione non in vista della rete di distribuzione ENEL. A tal fine in tutti gli interventi si prescrive che i cavi ENEL di zona e di fabbricato trovino sistemazione in cunicolo al fine di realizzare soluzioni non in vista.

34.2 ACQUEDOTTO. Tutte le fontane e prese d'acqua tradizionali dell'EAAP devono essere conservate in efficienza e, ove dismesse, devono essere riattivate riprendendo l'originaria configurazione. Le reti di adduzione da installarsi sia in spazi pubblici sia in spazi privati non devono, per quanto possibile, risultare in vista, non devono compromettere le cortine murarie e pertanto devono preferibilmente correre in appositi cunicoli orizzontali, mentre i tratti ascendenti devono svilupparsi all'interno dei corpi di fabbrica in modo da risultare sempre e comunque ispezionabili.

A conclusione dei lavori di sistemazione delle reti orizzontali, si prescrive il ripristino delle pavimentazioni originarie. Ove queste fossero state sostituite o coperte nel tempo con manti bituminosi e simili, si coglierà l'occasione per il ripristino delle antiche pavimentazioni così come previsto dalle tav. A/7 e B/5.

34.3 FOGNATURA. In tutti gli interventi le reti fognanti attualmente in vista devono essere eliminate e sostituite con altre non in vista. Nelle zone non servite, le reti di deduzione da installarsi non devono compromettere le cortine murarie.

A conclusione dei lavori di sistemazione delle reti orizzontali si prescrive il ripristino delle pavimentazioni originarie con le avvertenze di cui al punto 34.2.

34.4 GAS METANO. La rete di distribuzione del gas, nell'ambito del NA, nei suoi tratti al di fuori delle sedi stradali, pur nel rispetto della normativa specifica, deve essere installata arrecando il minimo disturbo possibile

utilizzando,allo scopo di mascherarne il più possibile la presenza,gli incassi e in generale gli angoli concavi presenti nelle facciate.

A conclusione dei lavori di installazione della rete adduttrice del gas metano al di sotto delle sedi stradali si prescrive il ripristino delle pavimentazioni originarie di cui al precedente punto 34.2.

34.5 TELEFONO.Obiettivo da perseguire nel tempo é la sistemazione non in vista della rete SIP. A tal fine si prescrive che i cavi SIP di zona e di fabbricato trovino sistemazione in cunicolo,sotto traccia e comunque non in vista.

Art. 35 - Pavimentazioni stradali

Considerando le pavimentazioni stradali quali elemento di integrazione essenziale dell'immagine urbana,il presente PdR si pone l'obiettivo di ripristinare le pavimentazioni nelle forme e nei materiali originari.In particolare si prevede l'uso della pietra bianca per tutti i percorsi pedonali o interni,mentre le strade interessate da viabilità principale saranno pavimentate in pietra basaltica di colore nero,secondo le previsioni delle tav.A/7 e B/5.

Pertanto ogni intervento,nell'ambito del NA,che interessi le pavimentazioni stradali,deve essere utilizzato anche per raggiungere l'obiettivo anzi descritto, subordinando,dove sia necessario,le concessioni per gli interventi al ripristino delle aree di pavimentazione esterna di pertinenza delle unità immobiliari.

Art 36 - Arredo urbano.Segnaletica e pubblicità.

Ai fini generali di tutela dell'ambiente, tutti gli elementi di arredo urbano (segnaletica orizzontale e verticale,pubblicità,attrezzature per la raccolta dei rifiuti,panche e sedili,elementi e sistemi di illuminazione pubblici e privati, fioriere,ecc.)devono essere unificati nell'intero NA, posizionati e realizzati in modo da non turbare la fruizione degli spazi ambientali ed architettonici, essere approvati dalla CUES,per quanto non in contrasto con le vigenti Leggi.

In particolare per la pubblica illuminazione sono consentite soltanto le installazioni a braccio dai muri ed a palo,secondo quanto previsto dalle tav.A/8 e B/6.

Art. 37 - Antenne

Ovunque si renda possibile e comunque sempre in caso di restauro,ristrutturazioni o ricostruzioni di interi stabili,é prescritta l'installazione di impianto televisivo centralizzato con antenna unica e relativa rete di utenza

installata sotto traccia e comunque non a vista.

Art. 38

Quando, nel corso di lavori o per qualunque motivo, viene accertata l'esistenza di elementi archeologici, architettonici o comunque di pregio a vario titolo, l'Amministrazione Comunale, d'accordo con la Soprintendenza alle Antichità o con la Soprintendenza ai Monumenti, disporrà, al fine della valorizzazione e sistemazione delle preesistenze suddette, le eventuali varianti che si renderanno necessarie.

Art. 39 - Vuoti sotterranei

Tutti i vani o porzioni di vano che risultino essere sottostanti le sedi stradali in maniera tale da pregiudicare la sicurezza, l'igiene ed il passaggio delle reti di urbanizzazioni primarie, dovranno essere preferibilmente consolidati o, in alternativa, riempiti.

In caso di intervento i costi di tali opere potranno essere detratti dagli oneri di urbanizzazione, previo sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.