



C&B
ASSOCIATI

46, v.le Campania, 90144 Palermo
tel. 091.522566 fax 091.528109
E-mail girbell@tin.it

provincia di Enna

CERAMI
PIANO REGOLATORE GENERALE
PRESCRIZIONI ESECUTIVE
REGOLAMENTO EDILIZIO



IL SINDACO

IL CAPO U.T.C.

Progettista :
Girolamo Bellomo
- architetto -

PRESCRIZIONI ESECUTIVE

Z.T.O.

A

DDG 1016/DRU 2009

data consegna
p.r.g. di massima

oggetto della tavola

Tipo elaborazione

P.E.

data consegna
p.r.g.

**NORME DI ATTUAZIONE
DELLE PRESCRIZIONI
ESECUTIVE PER IL CENTRO
STORICO URBANO**

- Z.T.O."A" DI P.R.G. -

Tav.

7.16

Collaborazioni :
arch. A. Peri
geom. C. Lo Galbo
G. Bellomo
M. Sardisco
Ricerca Storico-filologica :
Lory Caccia - UNI.PA

data consegna
rielaborazione

**DDG 1016/2009
16-02-2010**

data trasmissione
A.R.T.A.

scala

pratica n.

219

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Z.T.O. "A" Centro Storico Urbano

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

ELEMENTI E FINALITA' DEL PIANO

ART. 1 - Applicazione del Piano Particolareggiato di Esecuzione

Il Centro Storico di Cerami, così come perimetrato negli elaborati di P.R.G., è soggetto al Piano Particolareggiato, redatto ai sensi dell'art. 2 LRS n. 71/78.

Il P.P.E. opera in conformità della LRS n. 71/78 e s.m.i. nonché nel rispetto della vigente legislazione urbanistica regionale e statale in quanto applicabile.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nella Z.T.O. "A": *Centro Storico Urbano* del Comune di Cerami, come perimetrata negli elaborati grafici di P.R.G., deve attenersi alle presenti norme.

Le norme e gli elaborati grafici disciplinano l'attività di ristrutturazione urbanistica e edilizia, il restauro ed il risanamento conservativo nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati del Centro Storico del Comune di Cerami.

ART. 2 - Finalità delle norme e degli elaborati grafici

La disciplina del P.P.E. si applica al territorio comunale del Centro Storico secondo le disposizioni delle seguenti norme e le indicazioni dei grafici di P.P.E.

Le norme e gli elaborati grafici disciplinano l'attività di ristrutturazione urbanistica e edilizia, il restauro ed il risanamento conservativo nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati del Centro Storico.

Il P.P.E. ha la finalità del risanamento, del recupero edilizio, della salvaguardia dei valori storico urbanistici, architettonici, ambientali e paesaggistici, nell'ambito della rivitalizzazione e valorizzazione economica e sociale del Centro Storico di Cerami.

La specificazione delle presenti Norme viene effettuata attraverso un "progetto pilota" che riguarda un isolato del Centro Storico Urbano.

Le presenti Norme d'Attuazione possiedono la medesima obbligatorietà delle tavole grafiche e ciò anche agli effetti delle misure di salvaguardia di cui alla Legge 3 novembre 1952 n. 1902 e alla L.R. 5 agosto 1958 n. 22 e s.m.i..



CAPO II

DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE

ART. 3 - Definizioni e nomenclature degli interventi

PUNTO 1) Definizioni urbanistico edilizie

1) Il Contesto: Il «*contesto*» rappresenta l'unità di intervento urbanistico edilizio costituito generalmente da isolati comprensivi dei sistemi architettonici e delle unità edilizie, e che, anche se sviluppatosi nel tempo, presenta caratteri: di forme generali esterne (morfologia), di tipi edilizi (tipologia), di allineamenti degli edifici, di conformazione degli ingressi alle unità edilizie, ed alle vie secondarie afferenti, omogenei.

I Contesti del Centro Storico di Cerami sono definiti anche da strade e dalle quinte degli edifici che le fronteggiano oltre che dalle relazioni orografiche che sebbene a volte simili si risolvono nella loro configurazione in modo diverso.

2) Tessuto urbano: Si definisce «*tessuto*» un'area urbana contenuta tra Contesti e da essi dipendente per viabilità principale con caratteri di impianto viario e di tipologia edilizia omogenei.

3) Ambito di intervento: Si definisce «*ambito di intervento*» una porzione di contesto o di tessuto urbano per i quali è necessario un intervento omogeneo e unitario per ragioni urbanistiche ed architettoniche, o socio economiche.

4) Isolato: Si definisce «*isolato*» una porzione di Centro Storico perimetrata da strade a carattere urbano o da spazi pubblici. L'isolato appartiene sempre ad un contesto.

5) Sistema architettonico: Si intende per «*sistema architettonico*» una pluralità di organismi architettonici coordinati tra di loro in modo da formare un complesso organico che risulta avere caratteri stilistici, morfologici e tipologici omogenei, e che può essere suddiviso in parti ed elementi.

6) Unità edilizia: Si intende per «*unità edilizia*» l'insieme di tutti gli organismi costruttivi e architettonici che costituiscono l'immobile realizzato secondo un unico atto costruttivo anche se con modifiche o superfetazioni, che presenta pertanto caratteri strutturali, morfologici, stilistici, tipologici unitari e che può o non contenere più unità funzionali/immobiliari.

L'unità edilizia è definita attraverso i seguenti parametri di individuazione:

a. *Unitarietà di prospetto* (caratteri stilistici omogenei, allineamento delle bucaure, delle modanature marcapiano, dei cornicioni di coronamento, dell'altezza



comprensiva dei tetti).

b. Unitarietà di volume (allineamento dei tetti, omogeneità complessiva dell'altezza e della profondità del corpo di fabbrica).

c. Unitarietà di servizio (almeno una rampa che serva uno o più alloggi dell'unità edilizia quando essa contiene più unità immobiliari o si sviluppa su più livelli).

L'unità edilizia coincide sempre con l'unità tipologica.

7) Unità tipologica: L'«*unità tipologica*» può coincidere con l'unità edilizia o essere frutto di trasformazioni che hanno portato alla costituzione di un'unità funzionalmente autonoma nella quale possono anche non verificarsi contemporaneamente i tre parametri che definiscono l'unità edilizia: unitarietà di prospetto, unitarietà di volume, unitarietà di servizio

8) Unità funzionale/immobiliare: L'«*unità funzionale/immobiliare*» è costituita da edifici o parti di essi, utilizzati unitariamente, e che rispondono ad una sola destinazione d'uso (per esempio bottega, laboratorio, ecc.).

L'unità funzionale definisce la cellula elementare per le prescrizioni relative alle destinazioni d'uso.

In alcuni casi l'unità funzionale/immobiliare può coincidere con l'intera unità edilizia/tipologica (per esempio chiesa, capannone, ecc.).

9) Parte: Si definisce «*parte*» ogni porzione di edificio che presenta ragioni funzionali unitarie (costituiscono parti di un edificio: gli ingressi, i vani scala, le cellule abitative, ecc.).

10) Elemento costruttivo: Si intende per «*elemento costruttivo*» ogni manufatto elementare o anche semplicemente composto dotato di una propria funzione strutturale o di servizio (per esempio tramezzo divisorio in nessun modo collaborante, pilastro, colonna, ecc.; trave, travetto, cordolo, monaco, arcareccio, contraffisso, saettone, catena, tirante, capochiave, ecc.; orditura secondaria di solai e coperture nei suoi componenti, ecc.; elementi di copertura; controsoffittature in componenti seriali o in orditura escluse le volte in camera a canne, ecc.; gradino di scala, mancorrente, ecc.; serramento, infisso, ecc. pavimento; rivestimento; apparecchio sanitario; termosifone e convettore; semplice impianto elettrico domestico, grondaia, pluviale, pozzetto, ecc.).

11) Organismo costruttivo: Si intende per «*organismo costruttivo*» ogni manufatto complesso, composto cioè di diversi elementi costruttivi, dotato di propria funzione connessa alla agibilità dell'edificio in relazione agli usi cui è destinato (per esempio setto murario portante strutturale, setto murario collaborante; muratura estesa; solaio intermedio e di copertura nel suo insieme;



scala; ballatoio; tetto; impianti idrico termico ed elettrico complessi o per edifici di uso collettivo; ecc.).

12) Elemento architettonico: Si intende per «*elemento architettonico*» ogni manufatto elementare o anche semplicemente composto che può anche avere funzione strutturale o di servizio che definisce il linguaggio architettonico dell'unità edilizia.

Sono elementi architettonici le finestre, i portali, gli architravi, i cornicioni, i marcapiani e marcadavanzali, i basamenti, i cantonali, le colonne, le paraste e le lesene, i timpani, gli stipiti di porte e finestre, le cornici, i cornicioni, le cappuccinate, ecc..

13) Costruzione o fabbricato: Ai fini delle presenti Norme per «*costruzione*» o «*fabbricato*» si intende:

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

14) Fronte: Per «*fronte*» di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

15) Ricostruzione: Per «*ricostruzione*» si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.

16) Ampliamento: Per «*ampliamento*» si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

17) Sopraelevazione: Per «*sopraelevazione*» si intende l'estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

18) Superfetazione: Per «*superfetazione*» si intende un corpo di costruzione aggiunto ad un edificio dopo il suo completamento e tale da guastare la linea costruttiva originaria.



CAPO III

CONTESTI E ISOLATI

Art. 4 – Individuazione dei Contesti e degli isolati

Il Centro Storico di Cerami è stato articolato in Contesti e isolati individuati secondo i criteri definiti dall'art. 3 delle presenti norme.

Art. 5 – I Contesti del Centro Storico

I Contesti del Centro Storico di Cerami sono stati individuati nella TAV. 7.3 - scala 1:1000, come di seguito specificato:

Contesto 1) – Castello

Contesto 2) – San Sebastiano

Contesto 3) – Sant'Ambrogio

Contesto 4) – Municipio

Contesto 5) – Purgatorio

Contesto 6) – Sant'Antonio Abate

Contesto 7) – San Biagio.

Inoltre la parte individuata nella legenda della Tav. n. 7.3 come "*Edilizia episodica*" identifica manufatti e aree disomogenei la cui realizzazione è avvenuta a margine del Centro Storico, nel verde di consolidamento che avviluppa l'area dei ruderi del Castello, nei versanti non urbanizzati di nord-est e nord-ovest.



TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.P.E.

CAPO I CATEGORIE DI INTERVENTO PER L'EDILIZIA ABITATIVA E MONUMENTALE

Art. 6 – Definizioni delle categorie di intervento secondo Norma UNI 10914

Di seguito si premette la normativa UNI che si occupa di qualificazione e controllo del processo edilizio, di interventi di nuova costruzione e di interventi sul costruito – UNI 10914 – essa distingue:

1) Riuso senza intervento: “combinazione di tutte le decisioni, derivanti da attività analitiche, finalizzate a modificare l'utilizzo di un organismo edilizio o di suoi ambiti spaziali o, qualora non utilizzato, a definirne l'utilizzo”.

2) Riuso con intervento: nel caso di immobili in uso che necessitano di intervento.

In questo secondo caso si potrà avere:

2.a) Recupero: “combinazione di tutte le azioni tecniche, amministrative ed organizzative, incluse le attività analitiche, che intervengono sul costruito, finalizzate a mantenere o aumentare le prestazioni residue del bene”.

Specificazioni:

2.a.1) manutenzione edilizia: “combinazione di tutte le azioni tecniche, amministrative ed organizzative, incluse le attività analitiche, condotte durante il ciclo di vita utile degli organismi edilizi e dei loro elementi tecnici, finalizzati a riportarli al livello delle prestazioni corrispondenti ai requisiti iniziali”.

2.a.2) riqualificazione: “combinazione di tutte le azioni tecniche, incluse le attività analitiche, condotte sugli organismi edilizi ed i loro elementi tecnici, finalizzati a modificarne le prestazioni per farle corrispondere ai nuovi requisiti richiesti”.

2.b) Restauro: “combinazione di tutte le azioni tecniche, amministrative ed organizzative, incluse le attività analitiche, che intervengono sul costruito tutelato, finalizzate a mantenere le informazioni contenute nell'edificio e nelle sue parti, l'integrità materiale e ad assicurarne la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali”.



Specificazioni:

2.b.1) manutenzione edilizia: “combinazione di tutte le azioni tecniche, amministrative ed organizzative, incluse le attività analitiche, condotte durante il ciclo di vita utile degli organismi edilizi e dei loro elementi tecnici, finalizzati a riportarli al livello delle prestazioni corrispondenti ai requisiti iniziali”;

2.b.2) riqualificazione: “combinazione di tutte le azioni tecniche, incluse le attività analitiche, condotte sugli organismi edilizi ed i loro elementi tecnici, finalizzati a modificarne le prestazioni per farle corrispondere ai nuovi requisiti richiesti”.

Art. 7 – Interventi

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale sono classificate secondo categorie di intervento che discendono da quelle indicate nella L.R.S. n. 71/78 art. 20 e s.m.i. e ne costituiscono un approfondimento.

In sede di rilascio di autorizzazione o concessione edilizia dovrà essere precisata la categoria di intervento che si intende realizzare.

Art. 8 – Manutenzione ordinaria

Per "*manutenzione ordinaria*" si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Essa ha carattere periodico ordinario e si applica agli elementi costruttivi all'interno di una o più unità funzionali o di un intero edificio.

Tutti gli interventi di "*manutenzione ordinaria*" non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

E' assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della legislazione vigente, l'installazione di impianti solari e di pompe di calore, destinati unicamente alla produzione di aria e di acqua calda, per edifici esistenti. L'installazione di tali impianti dovrà avvenire negli spazi liberi privati annessi non visibili da pubblici spazi (vie, piazze, ecc...).

Detta installazione é considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e quindi non é soggetta ad alcuna autorizzazione specifica.

Sono interventi di "*manutenzione ordinaria*":

PUNTO 1) Interventi di "*manutenzione ordinaria*" relativi alle opere di finitura quali:

a) tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e



delle pavimentazioni e dei rivestimenti interni;

b) riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti (delle controsoffittature non portanti), degli infissi interni;

c) bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;

d) tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate, quali la ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il restauro degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura, ecc., senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;

e) risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.), senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;

f) tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, ecc.;

g) sostituzione o posa in opera di tegole lesionate o mancanti;

h) sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane;

i) riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane.

PUNTO 2) Interventi di "*manutenzione ordinaria*" relativi agli impianti tecnologici:

a) riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici;

b) riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti di riscaldamento;

c) riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi;

d) riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti di distribuzione del gas;

e) riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti elettrici;

f) riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti telefonici;

g) riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti di sollevamento verticale, ecc..



Art. 9 – Manutenzione straordinaria

Per "*manutenzione straordinaria*" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostrine, ecc.), qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi. Essa ha carattere periodico straordinario e si applica come oggetto agli organismi costruttivi all'interno di una o più unità funzionali o di un intero edificio.

E' comunque esclusa, dagli interventi di "*manutenzione straordinaria*", qualsiasi modifica della forma e della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe e delle pendenze delle coperture, nonché qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso.

E' consentita, nel caso di necessità di tipo statico-strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato o staffature in ferro, semprechè non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse.

Sono assimilati agli interventi di "*manutenzione straordinaria*" ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni relativi alle energie rinnovabili, alla conservazione ed al risparmio dell'energia.

Sono interventi di "*manutenzione straordinaria*":

PUNTO 1) Interventi di "*manutenzione straordinaria*" relativi a lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di tamponamento, tramezzature e varie:

- a) rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;
- b) rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;
- c) rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- d) rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.

PUNTO 2) Interventi di "*manutenzione straordinaria*" relativi a opere tese a restituire all'originaria funzione statica dei singoli elementi strutturali, fatiscenti o



lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione:

- a) consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi. Per parti limitate si deve intendere anche la sostituzione di un intero muro, ancorché di prospetto, a partire dalle fondazioni;
- b) consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;
- c) consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
- d) rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffiature e staffe, di singole parti strutturali;
- e) ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.

PUNTO 3) Interventi di “manutenzione straordinaria” relativi a lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari:

- a) realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
- b) ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
- c) realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale.

Art. 10 – Restauro

Per "*restauro*" si intendono tutti quegli interventi 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 dell'organismo edilizio.

Tale categoria si distingue in:

- Restauro scientifico;
- Restauro e risanamento conservativo.

Art. 11 – Restauro scientifico

Ha carattere eccezionale e si applica agli edifici e in casi particolari alle unità immobiliari, quando esse costituiscono un complesso organico tipologicamente individuato all'interno di un edificio. Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano



territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Gli interventi di “*restauro scientifico*” consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali o strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione e la valorizzandone dei caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

PUNTO 1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate:

- a) il restauro o il ripristino dei fronti interni ed esterni;
- b) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- c) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- d) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- e) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

PUNTO 2) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- a) murature portanti sia interne sia esterne;
- b) solai o volte;
- c) scale;
- d) tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

PUNTO 3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

PUNTO 4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;

Art. 12 – Restauro e risanamento conservativo

Ha carattere eccezionale e si applica agli edifici e in casi particolari alle unità immobiliari, quando esse costituiscono un complesso organico tipologicamente individuato.

Gli interventi di “*restauro e di risanamento conservativo*” riguardano le unità edilizie in buono e mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico artistico, sia perché significativi dal punto di vista



tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

I tipi di intervento riferiti al presente articolo “*Restauro e risanamento conservativo*” si specificano all'interno delle seguenti sotto categorie:

- Restauro e risanamento conservativo - TIPO 1
- Restauro e risanamento conservativo - TIPO 2

Art. 13 – Restauro e risanamento conservativo - TIPO 1

Gli interventi di “*restauro e di risanamento conservativo di TIPO 1*” riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo cospicuo recupero.

Il tipo di intervento prevede:

PUNTO 1) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originari mediante:

a) il restauro e il risanamento dei fronti esterni ed interni: su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore artistico; è inoltre consentita la chiusura delle altane, con sola funzione protettiva dagli agenti atmosferici, purché l'intervento non modifichi o amplii la sagoma originaria dell'edificio e la chiusura sia realizzata in vetro con infisso che dovrà essere contenuto all'interno del vano dell'apertura; il profilo dell'infisso dovrà avere una sezione il più possibile contenuta in ragione della dimensione del vano e la superficie vetrata dovrà essere il più possibile continua;

b) il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

PUNTO 2) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:

- a)** murature portanti sia interne che esterne;
- b)** solai o volte;
- c)** scale;
- d)** tetto con ripristino del manto di copertura generale.

PUNTO 3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

PUNTO 4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.



Art. 14 – Restauro e risanamento conservativo - TIPO 2

Gli interventi di “*restauro e risanamento conservativo di TIPO 2*” riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Il tipo di intervento prevede:

PUNTO 1) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

a) il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto; è inoltre consentita la chiusura delle altane, con sola funzione protettiva dagli agenti atmosferici, purché l'intervento non modifichi o ampli la sagoma originaria dell'edificio e la chiusura sia realizzata in vetro con infisso che dovrà essere contenuto all'interno del vano dell'apertura; il profilo dell'infisso dovrà avere una sezione il più possibile contenuta in ragione della dimensione del vano e la superficie vetrata dovrà essere il più possibile continua;

b) il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;

PUNTO 2) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio; compresa la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, ai fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;

PUNTO 3) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

PUNTO 4) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Art. 15 – Recupero e risanamento delle aree libere

Gli interventi di “*recupero e risanamento delle aree libere*” riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme ed esterne ad esse o di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.

L'intervento concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a piazze e/o a verde pubblico.

Il tipo di intervento prevede:

PUNTO 1) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:



a) l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

Art. 16 – Ristrutturazione edilizia

Per "*ristrutturazione edilizia*" si intende il complesso degli 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. Inoltre comprendono la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione e della forma delle strutture murarie perimetrali e rifacimento dell'interno anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali; la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché ne risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva delle aperture nei fronti del contesto edilizio urbano in cui l'edificio si inserisce.

Detti interventi, che si differenziano da quelli di cui ai punti precedenti in quanto sono consentite opere di rilevante contenuto innovativo e modificatorio rispetto alle caratteristiche dell'unità edilizia preesistente, escludono però la sostituzione complessiva dell'immobile per demolizione e ricostruzione.

Per tutto quanto riguarda le caratteristiche degli elementi costitutivi dell'edificio valgono le norme contenute nel successivo Titolo III salvo diversa indicazione della normativa del tessuto o contesto in cui l'unità edilizia ricade.

Art. 17 – Ristrutturazione urbanistica di parti del Centro Storico

Per "*ristrutturazione urbanistica del Centro Storico*" si intende qualsivoglia intervento volto a sostituire l'esistente tessuto dei Contesti, degli isolati all'interno dei Contesti, dei sistemi architettonici con altro diverso mediante un insieme di interventi edilizi.

Gli interventi riguardano i Contesti, i sistemi architettonici e gli isolati, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di "*ristrutturazione urbanistica*" sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.

Il tipo di intervento, che si attua per iniziativa pubblica attraverso Piani di



Recupero (art. 20 L. 457 del 5/8/78) e/o Progetti di scala architettonica, prevede:

- la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici individuati nell'organizzazione morfologica e tipologica storica del tessuto urbano mediante:

- la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planovolumetrici specificati nelle planimetrie di piano, fermo restando quanto previsto dal Decreto Interministeriale 02/04/68 n. 1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

La densità fondiaria di riferimento per il Centro Storico di Cerami è di mc/mq 8,00.

Nella zona posta a margine dei Contesti attorno ai ruderi del Castello, versante nord-ovest, nord, nord-est, dove ricade la parte indicata come "Edilizia Episodica" nella Tav. n. 7.3 ed il verde di consolidamento, tutti gli interventi devono essere preceduti dalla redazione di un Piano di Recupero e valorizzazione riguardante l'intera zona.

Gli interventi sopra enucleati riguardano anche l'area ed i manufatti edilizi individuati come "Edilizia Episodica" nel precedente Art. 5 e nella Tav. n. 7.3.

Gli articoli n. : 8-9-10-11-12-13-14-16, regolano l'attività edilizia relativa ai volumi esistenti individuati con i numeri : 1,2.4 nell' "Edilizia Episodica" di cui al precedente Art. 5 e nella Tav. 7.3.

Il successivo Art. 45 regola gli interventi relativi all'area individuata col n. 3 nell'"Edilizia Episodica" di cui al precedente Art. 5 e nella Tav. 7.3. In tale area, già assoggettata a scavo di sbancamento e destinata (vedi Tav. n. 7.2) ad attrezzature ricreative e/o espositive sia di iniziativa pubblica che privata è possibile realizzare anche nuovi manufatti edilizi che, però, dovranno essere realizzati secondo le indicazioni del successivo Art. 45. La densità fondiaria di riferimento per l'area come individuata nella Tav. n. 7.2 e nella Tav. n. 7.3 "Edilizia Episodica" n. 3 è di mc/mq 0.75 con altezze massime di riferimento mt 6.50 sul fronte strada e mt 2.50 emergente dal fronte di sbancamento

Per le definizioni degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi si rimanda al Regolamento Edilizio: "*Titolo IV - Disciplina Urbanistica – Capitolo I - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri*".



CAPO II

DESTINAZIONI D'USO

Art. 18 – Destinazioni d'uso

Per tutti gli interventi che ai sensi delle leggi vigenti richiedono il rilascio di autorizzazione o concessione edilizia devono essere osservate le norme sulle “*destinazioni d'uso*” degli edifici.

Le “*destinazioni d'uso*” si distinguono in:

- destinazioni d'uso pubbliche;
- destinazioni d'uso private.

Nelle scheda allegata alle Norme di Attuazione del P.R.G. relativa alla Z.T.O. “*A*” *Centro Storico Urbano* - sono indicate le “*destinazioni d'uso*” degli edifici e degli spazi liberi.

Negli edifici che ricadono all'interno dell'ambito del Centro Storico definito con il presente P.P.E. sono ammesse funzioni residenziali sia pubbliche che private.

Art. 19 – Destinazioni d'uso pubbliche

Le aree, i locali, le attrezzature e gli impianti relativi alle “*destinazioni d'uso pubbliche*”, ove non siano di proprietà pubblica, possono essere acquisiti a patrimonio pubblico ai sensi delle leggi vigenti.

Sono “*destinazioni d'uso pubbliche*”:

1. parcheggi e verde attrezzato;
2. edifici per il culto;
3. attività sociali, culturali, ricreative;
4. attrezzature sanitarie ed assistenziali;
5. università, musei, biblioteche ed attrezzature culturali;
6. uffici pubblici, civili, militari, giudiziari;

Art. 20 – Destinazioni d'uso private

Sono “*destinazioni d'uso private*”:

1. verde privato;
2. residenza;
3. locali accessori della residenza (cantine, depositi, garages).



Art. 21 – Destinazioni d'uso pubbliche e/o private

Le “*destinazioni d'uso pubbliche e private*” di cui ai precedenti artt. 19 e 20 sono distinte nelle seguenti classi:

- a) abitazioni, residenze;
- b) depositi e magazzini non di vendita;
- c) botteghe per attività artigianali di servizio (come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, ecc.);
- d) uffici privati e studi professionali;
- e) attività amministrative e di servizio, servizi pubblici a carattere locale (agenzie di banche o assicurazioni, agenzie turistiche, agenzie di pratiche, ambulatori medici e veterinari, ambulatori pubblici, commissariati e stazioni di carabinieri);
- f) esercizi commerciali e para-commerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.) e botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuola guida, ecc.);
- g) botteghe per attività artigianali di tipo molesto (come carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc.);
- h) alberghi, pensioni, case per ferie, ostelli; bed & breakfast;
- i) edifici e attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo e il tempo libero, la ricreazione, lo sport;
- l) autorimesse.

Art. 22 – Specificazioni sulle destinazioni d'uso

La residenza è sempre ammessa tranne ai piani terreni. Ai piani terra è ammessa dove già esistente.

Per tutti gli edifici ad uso prevalentemente residenziale su conferma la destinazione d'uso residenziale in tutti i piani superiori al primo.

Per l'intero tessuto del Centro Storico di Cerami fermo restando il carattere residenziale che si intende confermare, si ammettono ai piani terra destinazioni d'uso a carattere commerciale, artigianale, ricreativo, culturale, purché compatibili con la conservazione dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici.

Al primo piano, oltre la residenza, sono ammesse le destinazioni di cui ai punti **d)** ed **e)** del precedente articolo.

Ai successivi piani superiori l'unica destinazione d'uso ammessa è la residenza, compreso il piano soffitta laddove presenti caratteristiche di abitabilità. Ne è ammessa anche l'utilizzazione per servizi pubblici a scala urbana e territoriale e



per attività produttive private di cui al punto **h)** del precedente articolo.

I piani terra di un edificio sono quelli direttamente accessibili dalle strade.

Le destinazioni d'uso previste per i piani terra sono estese ad eventuali piani seminterrati compatibilmente con le norme igienico sanitarie relative ai vari usi.

E' consentito l'incremento delle superfici attualmente destinate ad attività commerciali nei limiti stabiliti dalla pianificazione urbanistica commerciale.

Sono consentiti accorpamenti di superfici commerciali purché l'accorpamento avvenga all'interno della singola Unità edilizia.

Le categorie di cui alle lettere **h)** e **i)** del precedente articolo possono essere estese fino a comprendere l'intero isolato come edifici a carattere collettivo ovvero pubblico, sempre compatibilmente con le caratteristiche tipologiche dell'edificio.

Per gli edifici di carattere monumentale (Palazzo De Angelis, Fego, ecc.) si prevede la possibilità di variazione delle destinazioni d'uso attuali in altre a carattere collettivo in ragione della politica di sviluppo economico e sociale che si verrà a configurare.

Art. 23 – Destinazione d'uso degli spazi scoperti

Nella TAV. 7.2 - scala 1:1000, sono indicate le seguenti "*destinazioni d'uso*":

- 1) Chiostri e cortili;
- 2) Orti e giardini privati con morfologia non modificabile;
- 3) Verde pubblico;
- 4) Verde di consolidamento;
- 5) Aree e nuovi spazi da recuperare e valorizzare ad uso pubblico;
- 6) Zona di interesse archeologico e monumentale;
- 7) Parcheggi;
- 8) Alberature e filari.

Le destinazioni di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8) hanno carattere vincolante.

Tutti gli interventi devono tendere alla valorizzazione delle aree. In tutte le aree sopra elencate sono vietate nuove costruzioni. Sono ammessi interventi di restauro e ripristino delle pavimentazioni, di elementi architettonici significativi (fonti, vasche, sedili, ecc.) e del verde, ridisegno dello spazio da recuperare ad uso pubblico e provenienti da edifici diruti. È prescritto il mantenimento e il potenziamento della vegetazione delle aree classificate orti e giardini.

Per le aree classificate ai punti 1) e 2) è eccezionalmente consentito realizzare



volumetrie interrante unicamente per le funzioni pubbliche elencate precedentemente compatibilmente con i vincoli ambientali esistenti e attraverso l'approvazione dai piani di recupero di cui all'art. 20 L. n. 457 del 5/8/1978.

Per le aree classificate ai punti 1) e 2) è consentito realizzare parcheggi in base alla Legge n. 122/89 purché la superficie occupata non superi il 20% della superficie disponibile.

Per le aree di cui al punto 2) è ammessa la nuova costruzione di elementi architettonici, decorativi, di arredo, quali gazebo, panchine, sedili, fontane, pergolati, vasche ornamentali, purché la tipologia degli stessi sia confacente alle caratteristiche dell'area e i materiali non siano estranei a quelli della tradizione locale.

Art. 24 – Variazione delle destinazioni d'uso esistenti

La variazione delle destinazioni d'uso fra destinazioni appartenenti a classi diverse deve tenere conto della Unità edilizia di Intervento nel caso in cui siano interessate più unità funzionali, come definite dal precedente art. 21, comunque nel passaggio a destinazioni appartenenti alle classi **f)** e **g)**.

Le variazioni di destinazione d'uso sono ammesse previa verifica delle congruità tipologica e urbanistica dell'attività da svolgersi che dovrà essere ben specificata nella richiesta di concessione.

In relazione alla congruità tipologica gli interventi di modifica delle destinazioni d'uso non devono alterare i caratteri del tipo edilizio (strutture portanti, scale, accessi, bucatore, solai, copertura né i caratteri degli elementi architettonici).

Gli eventuali impianti tecnologici necessari alla nuova destinazione d'uso non devono compromettere la funzionalità e le caratteristiche formali dell'intera unità tipologica.

In relazione alla congruità urbanistica per gli interventi di modifica delle destinazioni d'uso devono essere verificati i caratteri della viabilità e dell'accessibilità, la possibilità di carico e scarico merci, la disponibilità di aree da adibire a parcheggio se le attività comportano un notevole afflusso di pubblico; i livelli di inquinamento acustico e ambientale dovuti all'esercizio dell'attività, attraverso il ricorso a professionalità specifiche.



CAPO III

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 25 – Individuazione delle unità minime di intervento

Il piano individua contesti, tessuti, ambiti ed unità edilizie, fissa per ciascuna unità edilizia i criteri di intervento specifico e definisce per ogni contesto, tessuto ed ambito i criteri di intervento omogeneo.

Il piano si attua attraverso le “Unità Minime di Intervento” U.M.I. (art. 28 comma 1 legge 457/1978); gli interventi edilizi ammessi devono rispettare le prescrizioni e le destinazioni d'uso indicate nel P.P.E.

L'U.M.I. viene individuata nell'isolato che così diventa l'unità elementare per stabilire le condizioni di operatività, non soltanto in termini di operazioni ammissibili, ma anche in termini di fattibilità e quindi di attuabilità. Questa viene determinata in primo luogo in rapporto alle esigenze di unitarietà degli interventi da compiere in secondo luogo in rapporto alla struttura proprietaria.

Le U.M.I. (isolati) stabiliscono la dimensione all'interno della quale gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione sono da attuarsi unitariamente, estendendo cioè l'attuazione a tutte le unità di cui tale U.M.I. è composta anche se a ciascuna di esse può essere applicata una differente categoria.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria (interni ed esterni) e straordinaria (interni) l'Unità Minima di Intervento coincide con l'unità immobiliare; per gli interventi di manutenzione straordinaria (esterni) coincide con le unità edilizie.

Art. 26 – U.M.I. di iniziativa pubblica

Le U.M.I. di *rilevante e preminente* interesse pubblico sono quelle per le quali il Comune intende procedere mediante intervento edilizio diretto o mediante convenzione con i proprietari.

Art. 27 – U.M.I. di iniziativa privata

La progettazione e l'esecuzione degli interventi previsti all'interno delle U.M.I. di iniziativa privata devono riguardare l'intero isolato e il rispettivo volume.

Tali interventi sono effettuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio.

Gli interventi indicati come prioritari, con deliberazione di Consiglio Comunale, sono assimilabili ai Piani di Recupero come previsto dalla Legge n. 457/78, artt. 27, 28 e 30.



TITOLO III
REGOLE ARCHITETTONICHE E TECNICHE DI GUIDA ALL'INTERVENTO
PER UNITA' EDILIZIA ED ELEMENTI DI ARREDO

CAPO I
CARATTERISTICHE DELLE OPERE AMMESSE

Art. 28 – Integrazione alle categorie di intervento e indicazioni generali sulle parti strutturali

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia dovranno presentare opere di finitura e caratteri di intervento conformati anche alle norme definite per le unità edilizie nel presente Titolo.

Gli interventi sulle parti strutturali dell'edificio sono di norma ammessi negli interventi di manutenzione straordinaria e in quelli di restauro, ferme restando le normative specifiche; tali interventi dovranno tendere comunque alla conservazione delle strutture originali piuttosto che alla loro sostituzione.

Art. 29 – Interventi sulle strutture portanti verticali

I consolidamenti e le sostituzioni delle “*strutture portanti verticali*” non devono comportare l'alterazione delle strutture preesistenti né per superfici né per volumi.

Nella sostituzione delle parti strutturali sono da evitare gli inserimenti di elementi in calcestruzzo armato eccettuati casi particolari da documentare.

Sono ammesse aperture su parti strutturali verticali non più larghe di cm. 120 con l'uso di piattabande metalliche o di laterizio armato. Le aperture di dimensioni maggiori, ammesse solo in casi eccezionali, dovranno essere eseguite con l'obbligo di predisporre una relazione di calcolo firmata da un architetto o ingegnere abilitato, che escluda la possibilità di danni alle strutture vicine. In tutti i casi è vietato eliminare completamente le murature portanti e sostituirle con archi o architravi.

Le murature da utilizzare devono essere scelte tra quelle presenti nell'abaco della TAV. 7.15 – apparecchi murari.

Art. 30 – Interventi sulle strutture portanti orizzontali

Il consolidamento e la sostituzione delle “*strutture portanti orizzontali*” sia a solaio sia a volta dovrà eseguirsi con le stesse tecniche e gli stessi materiali esistenti.



Sono ammesse le sostituzioni di solai di legno, nel caso in cui venga documentata l'effettiva inefficienza strutturale del solaio esistente, con altro solaio che abbia la stessa tipologia e gli stessi materiali di quello esistente. E' ammessa in via straordinaria la struttura metallica dietro comprovata e documentata necessità.

Nei rifacimenti è ammessa la sostituzione del pianellato con compensato strutturale e l'uso del legno lamellare per le orditure.

Non sono ammesse strutture in calcestruzzo armato sia gettato in opera che prefabbricato.

Le strutture voltate devono essere sempre recuperate e nei casi di inefficienza strutturale devono essere ricostruite con gli stessi materiali e la stessa tecnologia utilizzati in quelle esistenti.

Nei nuovi interventi si dovranno sostituire tutte le opere in c.a. che risultino incongrue con le strutture originali.

Art. 31 – Interventi sulle coperture

Gli interventi devono tendere:

- ad assicurare il mantenimento o la razionalizzazione dello schema di dislivello delle acque;
- a mantenere, per il manto di copertura delle falde, di coppi e embrici in cotto vecchio o invecchiato. È vietato ogni altro tipo di manto (tegole marsigliesi, olandesi, ecc.). Possono essere mantenute le attuali coperture a terrazza.

In tutti gli edifici oggetto di interventi di restauro o manutenzione straordinaria delle coperture il cui tetto a falde è stato sostituito in epoca recente con una copertura piana (praticabile o no) il tetto deve essere ripristinato almeno per una profondità dal filo della facciata di 1.50 ml, con un aggetto massimo di 30/40 cm, escluso il canale di gronda, (cappuccinata) come illustrato nell'abaco della TAV. 7.15.

Per i tetti valgono le norme previste per i solai di legno. E' ammessa la loro sostituzione con strutture metalliche di qualsiasi tipo dietro comprovata e documentata necessità.

Nel caso di rifacimento totale del tetto devono essere mantenute le quote della gronda, del colmo e quelle relative all'aggetto della falda sulla facciata.

È vietato far sporgere le falde dei tetti a due spioventi sui lati trasversali alle linee di gronda quando queste risultano a filo della facciata.



Art. 32 – Interventi sulle scale e collegamenti verticali

Il consolidamento, l'integrazione e la sostituzione delle strutture dei collegamenti verticali seguono le stesse norme già descritte per quanto riguarda le strutture orizzontali.

È ammesso l'inserimento di collegamenti verticali meccanici e delle scale di sicurezza quando questi non modificano l'unità architettonica dell'edificio e non costituiscano aumento di superficie utile salvo esigenze dovute al necessario adeguamento dello stabile alle normative vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, prevenzione incendi e sicurezza.

Art. 33 – Interventi sulle tramezzature e pareti divisorie

La demolizione e la sostituzione delle pareti divisorie e dei tramezzi non strutturali è di norma ammessa purché non alteri la tipologia complessiva dell'unità edilizia.

Art. 34 – Paramenti esterni

Gli interventi devono tendere ad assicurare: il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, ecc.) e dei pieni (l'opera muraria).

Può essere ammessa l'apertura di nuovi vani di porte e finestre purché nel rispetto degli allineamenti e delle proporzioni delle partiture esistenti e dietro comprovata e documentata necessità, in accordo con quanto indicato nelle categorie di intervento; il mantenimento degli elementi della partitura architettonica (basamento, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni), delle opere di finitura (cornici delle porte, delle finestre, dei balconi e delle loro mensole, infissi e ringhiere) e delle parti tipologiche funzionali (scale esterne, scaloni e ballatoi) quando non risultino estranee alla logica formale e tipologica dell'edificio; l'uso dei materiali della tradizione nelle opere di integrazione o sostituzione di elementi fatiscenti (integrazione della pietra, infissi di legno verniciato, ringhiere di ferro); l'esclusione di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche degli edifici del Centro Storico (serrande avvolgibili, ringhiere ed infissi in alluminio anodizzato ed in lamierino).

Per gli interventi di manutenzione, restauro e rifacimento si fa riferimento agli abachi delle TAVV. 7.10, 7.11, 7.12, 7.13, 7.14, 7.15, ed al progetto pilota allegato al P.P.E.

Art. 35 – Ambienti interni

Gli interventi interni devono tendere ad assicurare: il mantenimento degli schemi architettonici originari a volte o a solai.

Il mantenimento, anche attraverso il restauro, di pareti e soffitti con decorazioni



di pregio; il mantenimento della giacitura, delle dimensioni, nonché delle caratteristiche formali e tipologiche degli scaloni principali.

Il mantenimento, per quanto è possibile, della giacitura e delle dimensioni delle scale semplici di servizio all'abitazione; eventuali modifiche o integrazioni devono comunque rispettare il rapporto originario tra scala e tipologia edilizia.

Il mantenimento della funzione e delle caratteristiche architettoniche degli androni di ingresso.

Il mantenimento, anche attraverso il restauro o il rifacimento degli acciottolati, o selciati, o basolati degli androni di ingresso e delle corti degli edifici.

I nuovi interventi anche di ripristino delle recenti manomissioni e modifiche debbono riferirsi alla tradizione del luogo ed adottare soluzioni formalmente semplici.

Art. 36 – Terrazze praticabili

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è ammesso l'inserimento del terrazzo praticabile, le cui dimensioni e caratteristiche devono essere conformi alle tradizioni del luogo; in ogni caso il nuovo terrazzo deve avere dimensioni tali da rendere prevalenti le falde.

Per gli interventi di manutenzione, restauro e rifacimento si fa riferimento al progetto pilota, alle tavole degli abachi ed alla scheda del "progetto pilota".



CAPO II

REGOLE SPECIFICHE PER GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Art. 37 – Basamenti

Costituisce basamento di un edificio la fascia orizzontale di attacco a terra del manufatto, che corre tutto intorno al perimetro dell'edificio. L'intervento sul basamento è collegato alla risoluzione dei problemi strutturali dell'edificio e a quelli di isolamento dagli agenti atmosferici esterni, pioggia, umidità, che possono compromettere l'abitabilità dei piani terra degli immobili. Tutti i basamenti originari, in pietra a faccia vista squadrata, vanno riportati alla luce, eliminando eventuali rivestimenti di intonaci o altro che, oltre a manomettere il valore architettonico dell'edificio, impediscono una corretta traspirazione della pietra.

Vanno integrati i conci mancanti con pietra simile all'originaria, consolidate le parti deteriorate; la pietra, ripulita da aggiunte, va spazzolata con spazzole di saggina, acqua e detersivo, la superficie va protetta con prodotti rivitalizzanti, non formanti pellicola superficiale. Tutte le murature in pietra a faccia vista saranno fissate con malta di calce e sabbia di fiume per impedire l'imbibimento dei giunti della muratura. Vanno eliminati tutti i rivestimenti o intonaci che coprissero basamenti originari modanati in mattoni o pietra, ricostituendo le parti mancanti con lo stesso materiale originario. Vanno spazzolate le superfici in pietra con apposite spazzole e rivitalizzati i materiali con prodotti protettivi, non formanti pellicola superficiale.

I basamenti di edifici fatti ad intonaco, con eventuali modanature, vanno liberati da rivestimenti aggiunti e vanno reintegrate le parti in modo che si ricomponga il paramento originario.

Si fa espresso divieto di rivestire con qualsiasi materiale diverso dall'intonaco le parti basamentali degli edifici che ne siano prive salvo un documentato accertamento della loro preesistenza.

Art. 38 – Cantonali, lesene, cornicioni

Costituisce cantonale di un edificio l'elemento d'angolo avente funzione strutturale di conclusione delle murature, costruito prevalentemente in pietra quarzarenitica locale squadrata a faccia vista ma che può essere anche semplicemente realizzato in intonaco o stucco, simulando il materiale lapideo.

Costituiscono lesene o paraste gli elementi verticali a fusto piatto, o decorati ad intagli o a semicolonna, formanti una trama strutturale decorativa ed in genere raccordati con capitelli alle fasce o alle cornici principali dell'edificio.



Costituiscono cornicioni le cornici di dimensioni rilevanti poste a conclusione dei prospetti degli edifici. Nel Centro Storico di Cerami generalmente i cornicioni sono realizzate con canali aggettanti e sovrapposti (vedi abaco dei cornicioni), essi sono chiamati cappuccinate e possono essere realizzate con una o più file di canali (max 4).

Paraste e cornici sono anche ottenute con intonaci a rilievo su opera muraria opportunamente predisposta.

Gli interventi devono in ogni caso essere volti al rispetto strutturale e formale delle partiture architettoniche. La pietra va lasciata a faccia vista; se già ricoperta da colori, va pulita e integrata nelle parti mancanti.

Gli intonaci di cantonali, lesene e cornicioni devono essere consolidati e se necessario ripresi adeguatamente e colorati con tono diverso al resto della facciata a simulare le pietre (travertino, peperino, calcare, tufo locale).

Art. 39 – Porte d'ingresso, portoni e manomissioni

Le porte d'ingresso alle abitazioni presentano caratteri tipologici variamente articolati.

Hanno cornici in pietra o in intonaco e sono o ad architrave semplice o con archivolt, ma vi sono esempi in cui il vano di ingresso non è caratterizzato da nessun tipo di decorazione.

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

Gli interventi di restauro devono essere rivolti al rispetto dei materiali e degli elementi di decoro architettonico.

Le eventuali manomissioni vanno risarcite in caso di intervento e gli eventuali allargamenti dei vani vanno ricondotti alle proporzioni generali dell'edificio dettate dall'uso delle tecnologie tradizionali.

Gli infissi della porta e dei portoni devono essere in legno dipinto e verniciato secondo la tradizione. Sono ammessi anche portoni in acciaio e legno verniciato.

I portoni di ingresso dovranno essere di norma restaurati. Potranno essere sostituiti, quando non sia possibile il restauro di quelli esistenti, seguendo la TAV. 7.10 - scala 1:50 di abaco e comunque i nuovi portoni dovranno essere realizzati in legno a specchiature.

Non è consentito eliminare l'intonaco e lasciare a vista la struttura muraria delle cornici di porte e finestre se non sia possibile provare la predisposizione delle murature ad essere lasciate a vista.

E' ammessa la sostituzione degli stipiti di intonaco con altri in pietra scelti tra



quelli dell'abaco della TAV. 7.10 - scala 1:50.

Le modalità di intervento previste per i vari tipi di porte e portali sono specificate nella tavola dell'abaco e nel progetto pilota.

Art. 40 – Finestre

Le finestre delle abitazioni presentano caratteri tipologici variamente articolati. La varietà dei casi presenta una chiara corrispondenza tra gli elementi costitutivi (cornici, davanzali, architrave) in relazione all'epoca di costruzione degli edifici ed al ceto sociale dei relativi proprietari.

Accanto ad alcuni esempi in cui il vano della finestra non presenta alcun elemento decorativo ve ne sono altri che presentano cornici in pietra o in intonaco. La pietra va lasciata o riportata a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso, può essere colorato in modo omogeneo al colore della facciata.

Nel rifacimento dei davanzali è opportuno l'uso della pietra o dei marmi già adoperati in situ opportunamente sagomati. Nel rifacimento di nuove aperture, qualora se ne presentasse la necessità, occorre inserirsi in armonia con il preesistente e in ogni caso attraverso gli elementi più semplici del repertorio delle figure.

Le modalità di intervento previste per i vari tipi di finestre sono specificate nell'abaco, TAV. 7.12 - scala 1:50.

Art. 41 – Balconi, mensole, ringhiere

I balconi delle abitazioni sono elementi ricorrenti nel tessuto edilizio del Centro Storico.

Essi presentano prevalentemente cornici in pietra o in intonaco e sporto con mensola di pietra viva o di marmo sorretto da squadri di ferro. I balconi esterni o ballatoi interni originari vanno liberati da eventuali murature che ne avessero mutato il disegno originario oltre che peggiorato le condizioni strutturali delle mensole di sostegno; sono esenti dall'opera di liberazione quei ballatoi interni che partecipano alla funzionalità dell'abitazione e che abbiano raggiunto un'adeguata configurazione formale di ambientamento.

Non è permessa l'eliminazione di balconi con mensole in pietra lavorata.

E' permessa la sostituzione di balconi in cemento armato con altri riferiti scelti tra quelli dell'abaco della TAV. 7.13.

Nei casi di degrado di alcuni elementi (sporto, mensola, cornici, architrave) questi vanno consolidati o sostituiti con altri eguali dello stesso materiale. Eventuali minime escursioni della quota di calpestio dei solai dell'abitazione non permettono il mutare della quota originaria del calpestio del balcone.



Per eventuali rifacimenti di interi balconi deteriorati occorre intervenire con una specifica attenzione al caso per caso e comunque con riferimenti a modelli semplici presi dall'abaco dei balconi e degli sporti, di facile realizzazione ed armonizzati con il preesistente.

Nei rifacimenti delle ringhiere va usata la ringhiera tradizionale realizzata in ferro con quadrelli, tondini e piattine per i decori e piattine inferiore e superiore di tenuta.

È fatto divieto dell'uso di ringhiere in alluminio; eventuali ringhiere già realizzate in alluminio anodizzato devono essere sostituite, così come indicato nel precedente capoverso, nell'occasione anche di interventi di manutenzione ordinaria.

E' permesso l'inserimento di nuovi balconi scelti tra quelli dell'abaco della TAV. 7.13, dimensionati e realizzati secondo proporzioni tradizionali.

Art. 42 – Infissi

Gli infissi originari finestre e portoni devono essere per quanto possibile recuperati nella loro consistenza materiale e formale.

Nel caso di deterioramento degli infissi originari la sostituzione deve essere fatta con un nuovo infisso di legno verniciato e realizzato secondo la tradizione.

Non è permesso l'uso di infissi in alluminio anodizzato. Sono permessi infissi in ferro verniciato con colore tradizionale e riquadri in legno verniciato alle aperture ai piani terra di garage, magazzini e dei locali adibiti ad attività commerciali o terziarie, purché le sezioni dei profilati siano il più possibile simili a quelle di un infisso di legno. Non è permesso l'uso di serrande avvolgibili tranne che negli edifici di recente costruzione nei quali tale uso risulta tipologicamente compatibile. Non è ammesso l'uso di persiane montate sul filo esterno degli stipiti nelle finestre o porte finestre con cornici di pietra o stucco, lisce o modanate. Non è ammesso l'uso di persiane esterne nelle finestre sagomate secondo tradizione (vedi abaco) che ancora conservano i caratteri originari del tipo. Nei casi di finestre con persiane è ammessa la sola manutenzione. Nel caso di interventi di restauro le persiane esterne devono essere rimosse, salvo i casi in cui sia dimostrata la loro compatibilità con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio.

Le persiane e gli sportelloni apribili verso l'esterno devono essere montate a filo dello spigolo interno degli stipiti.

Il sistema di apertura può essere realizzato con cerniere a braccio (lunghezza del braccio pari allo spessore dello stipite), oppure con parte della persiana o dello sportellone che coprendo lo spessore dello stipite e consente l'apertura verso l'esterno della parte centrale rimanente (vedi abaco TAVV. 7.10, 7.11).



Nel caso di facciate unitarie in cui alcune finestre sono oscurate con persiane esterne e altre no, le persiane devono essere rimosse. Devono altresì essere rimosse tutte le persiane di materiale diverso dal legno. Pertanto i sistemi di oscuramento devono essere preferibilmente costituiti da scuri interni.

Le vetrine degli esercizi commerciali dovranno essere realizzate con i seguenti materiali: vetro, metallo lavorato tinteggiato, legno. Non è ammesso l'uso di infissi di alluminio anodizzato.

Art. 43 – Facciate in materiale lapideo, cortine laterizie, intonaci

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e restauro delle facciate in tutto o in parte costituite da materiali lapidei le azioni ammesse sono così distinte, previa eliminazione di eventuali strati di tinteggiatura incongrua, piastrellature e di eventuali intonaci sovrapposti al paramento faccia a vista:

- *scarnitura* dei giunti tra gli elementi componenti il paramento e successiva spazzolatura e pulitura con acqua nebulizzata a temperatura ambiente, come prescritto dalle raccomandazioni NORMAL. Le eventuali piccole fratture o carie dovute alla naturale alterazione del materiale o al suo dilavamento ed erosione saranno risarcite con stuccature di malta di calce mista a polvere del materiale di sostrato.

In particolare per gli elementi lapidei gli interventi consisteranno:

- *rimozione* di brani di pietra degradata predisponendo bordi netti nel materiale da conservare previa messa in sicurezza delle parti limitrofe e puntellatura del contesto strutturale coinvolto;

- *reintegrazione* di elementi caratterizzati da lacune di estensione pari almeno al 10% della superficie dell'elemento, procedendo alla tassellatura con pietra della stessa cava, o simile per caratteristiche petrografiche, e analoga per lavorazione e fisionomia formale;

- *rinnovo* di elementi caratterizzati da lacune di estensione pari almeno al 60% della superficie, procedendo alla sostituzione integrale di detti elementi con pietra della stessa cava, o simile per caratteristiche petrografiche, e analoga per lavorazione e fisionomia formale.

La superficie degli elementi lapidei, dopo le azioni di pulitura e di reintegrazione potrà essere sottoposta a un trattamento conservativo all'acqua di calce e ad eventuali scialbature con latte di calce o patinature con tinta a calce molto fluida idoneamente pigmentata con terre colorate per l'accordo con il materiale delle parti bonificate.

Le murature in materiale incoerente, dopo opportune opere di consolidamento,



devono essere rivestite con intonaco come previsto nei paragrafi successivi, evitando di ricoprire di intonaco quelle parti (architravi, cornici, ecc.) costituite da conci di pietra squadrata.

Le cortine laterizie faccia a vista devono essere liberate da tinteggiature, intonaci o rivestimenti non originari e se presentano aspetti di degrado si dovrà intervenire, a seconda dei casi, con:

- *rimozione* di zone di cortina laterizia degradata previa puntellatura delle parti limitrofe;

- *sostituzione e/o integrazione* a cuci e scuci utilizzando mattoni di recupero, o similari, di dimensioni e colorazioni analoghe agli esistenti;

- *stuccatura dei giunti* con malta di calce aerea, pozzolana vagliata fina e sabbia;

- *scialbatura* con pennellata usando tinta di calce molto densa ma tale da non eliminare la vista delle connessioni tra i mattoni e di ammorbidire i contorni di essi;

- *patinatura* eventuale, con tinta a calce molto fluida idoneamente pigmentata con terre colorate.

Nel caso di murature rivestite da intonaco, prima di qualsiasi intervento sulla superficie esterna, la struttura muraria, se necessario, deve essere consolidata. Le operazioni che dovranno essere attivate per il recupero degli intonaci degradati o mancanti dovranno essere:

- *ripristino* degli intonaci non più esistenti previa rimozione delle parti degradate o incongrue per uso di materiale (intonaci cementizi);

- *rinnovo* degli intonaci, del tipo analogo al preesistente, previa rimozione del vecchio intonaco degradato o incongruo per uso di materiale (intonaci cementizi);

- *reintegrazione* di lacune o rinnovo di parti degradate di stucco, del tipo e della fisionomia analoghi al preesistente, previa messa in sicurezza, con garzatura e/o puntellatura delle parti da conservare, e rimozione del vecchio stucco degradato;

- *rafforzamento* dell'adesione al supporto murario di intonaci da conservare.

Il rinnovo, il ripristino e il rafforzamento degli intonaci deve essere eseguito utilizzando le tecniche e i materiali della tradizione, compatibili con la struttura muraria sottostante. I materiali da utilizzare dovranno essere prevalentemente calce idraulica, calce aerea e pozzolana, è ammesso l'uso di piccole quantità di cemento bianco.

La finitura dell'intonaco deve essere eseguita con un impasto a base di calce e pozzolana vagliata, è ammessa l'aggiunta di una piccola percentuale di cemento bianco. La superficie esterna deve essere tirata alla spugna o al fratazzo, con



l'esclusione dell'americana.

È consentito l'uso di intonaco preconfezionato per esterni purché sia a base di calce.

In edifici che presentassero intonaci con partito decorativo modanato originario, questo va ricostituito con lo stesso tipo di materiale e lo stesso colore, riprendendo le sagome ancora in situ.

Non sono permessi intonaci plastici, quarzoplastici e simili.

Non sono consentiti rivestimenti esterni in lamiera o in altri materiali isolanti non eseguiti in opera muraria. Quelli esistenti, in caso di intervento, vanno eliminati, risolvendo il problema dell'isolamento termico con la protezione dell'intonaco esterno e la coibentazione interna delle pareti esposte.

Nel caso di facciate rivestite da intonaco prima di qualsiasi intervento di manutenzione e restauro devono essere verificate le zone caratterizzate da perdita di aderenza al supporto murario.

Qualora si riscontrassero aree di distacco totale e l'intonaco non fosse di valore storico-artistico, si procederà alla demolizione parziale dell'intonaco e successivamente al risarcimento delle lacune con materiali compatibili con il supporto e le finiture preesistenti.

In caso di intonaci di valore storico-artistico e soprattutto di intonaci sgraffiti e/o affrescati le sacche saranno fatte riaderire al supporto con iniezioni di calce idraulica e pozzolana vagliata super ventilata, previo lavaggio dei ricettacoli con acqua e alcool, secondo la metodologia dell'ICR; per il rinnovo di intonaci segnati ad imitare superfici in cortina si avrà cura di ripristinare la segnatura dei giunti orizzontali e verticali.

Le lacune e le mancanze di elementi decorativi iterativi, e soprattutto di elementi architettonici in stucco saranno reintegrate con elementi analoghi ai preesistenti per materiali e forma. La fisionomia formale degli elementi di reintegrazione sarà desunta dal repertorio analogo presente nell'edificio che sarà rilevato in scala opportuna.

Art. 44 – Sopraelevazioni, manomissioni, superfetazioni, ecc.

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

È fatto assoluto divieto di costruzione di nuove sopraelevazioni.

Le sopraelevazioni che non compromettono la validità dell'edificio e che sono state costruite su edilizia che non presenta caratteri storici, monumentali ed



ambientali rilevanti vanno comunque integrate per quanto possibile alla struttura primitiva, pur facendo salva la qualità dell'unità edilizia originaria.

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

Nell'ambito del Centro Storico Urbano di Cerami è fatto assoluto divieto di costruzione di verande di chiusura di balconi o terrazze anche se consentite da normativa generale dettata da Leggi regionali e/o statali.

Art. 45 – Manomissioni, ruderi e ricostruzioni

Le ricostruzioni devono tendere alla ricomposizione dei volumi originari.

Quando vi sono elementi di riferimento del precedente stato di fatto è preferibile tendere ad una ricostruzione della primitiva configurazione.

Nel caso di mancanza di documentazione dovrà essere eseguito un adeguato progetto di manufatti che, pur inserendosi con discrezione ed uniformità nelle generali caratteristiche delle aree, dovranno esprimere necessariamente le tecnologie e le forme architettoniche dell'epoca attuale con l'uso di materiali tradizionali.

Nel caso di ricostruzione:

- i paramenti murari;
- i portoni di ingresso;
- gli stipiti, davanzali, architravi e infissi di finestre e balconi;
- le inferriate e balastrate;
- il coronamento e cornicioni;
- le angolate e cantoni;

devono essere scelti tra quelli riportati negli abachi delle TAVV. 7.10 - 7.11 - 7.12 - 7.13 - 7.14 - 7.15.



CAPO III

ADEGUAMENTO TECNOLOGICO ED IMPIANTI

Art. 46 – Fili telefonici, elettrici, condotte di acque bianche

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

Sarebbe auspicabile un intervento complessivo di sistemazione in appositi condotti sotterranei, orditi in relazione al tracciato viario.

In attesa dell'opportunità di tale realizzazione, comunque, tutti i fili esterni devono passare in verticale lungo le linee di perimetro ed in orizzontale lungo le linee di marcapiano delle unità edilizie.

Le condotte di acque bianche devono essere affogate nella muratura o passare sotto la quota stradale all'interno dell'unità edilizia servita.

Art. 47 – Caditoie, grondaie, canne fumarie e serbatoi dell'acqua

Caditoie e grondaie, lì dove non è possibile includerle nell'opera muraria, possono essere costruite in aderenza alla muratura.

Esse devono seguire l'ordito architettonico delle facciate ed essere allocate lungo le linee di raccordo tra unità edilizia ed unità edilizia. Devono essere realizzate in materiale di colore scuro preferibilmente in lamiera di rame o laterizio. Sono vietate le materie plastiche.

Le canne fumarie devono essere realizzate, quando è possibile e le condizioni dello sviluppo della proprietà nei vari piani lo consentono, all'interno dell'unità edilizia e comunque negli spazi di pertinenza interni alle unità edilizie (chiostrine, cortili, ecc.).

Particolare cura va posta negli interventi relativi alle opere a carattere monumentale e di rilevante qualità architettonica.

I serbatoi dell'acqua vanno collocati in modo da non essere visibili sul fronte strada e comunque all'interno dei volumi degli edifici, nei sottotetti o sui terrazzi in modo che non superino la quota del relativo parapetto in muratura.

Art. 48 – Servizi igienici

I servizi igienici relativi alle singole unità immobiliari vanno ricavati all'interno delle stesse unità immobiliari o anche delle unità edilizie. È fatto divieto di allocare i servizi igienici sui balconi o con nuovi aggetti sulle strade, o anche sulle chiostrine e cortili interni alle unità edilizie.

I servizi igienici già ricavati in difformità alle presenti norme devono essere



rimossi in occasione di interventi di manutenzione straordinaria, ripristinando contestualmente le primitive condizioni e ricavando i servizi all'interno delle unità immobiliari o delle unità edilizie.

Le canne degli scarichi fognari devono essere realizzate, quando è possibile e le condizioni dello sviluppo della proprietà nei vari piani lo consentono, all'interno dell'unità edilizia e comunque negli spazi di pertinenza interni alle unità edilizie (chiostrine, cortili, ecc.).

Sono ammessi servizi igienici ventilati e illuminati artificialmente nel rispetto della normativa di settore.

Art. 49 – Impianti di riscaldamento

Gli impianti di riscaldamento devono seguire le norme regolanti la materia.

Particolare cura deve essere rivolta all'inserimento dei tubi di adduzione e delle piastre irradianti e ciò nel rispetto delle opere murarie e di eventuali decori interni.



CAPO IV

ARREDO URBANO

Art. 50 – Pavimentazioni, marciapiedi, muretti, ringhiere

Le strade carrabili esterne al perimetro del P.P. possono avere il manto bituminoso.

Le strade carrabili interne al perimetro del P.P. sono pavimentate con basole di pietra locale (quarzarenite)

Le strade pedonali e in particolar modo quelle a forte pendenza nonché le scale e le gradonate devono essere selciate o basolate con pietra a faccia vista.

I marciapiedi devono avere i cigli in pietrame a faccia vista lavorata (basalto dell'Etna, o quarzarenite) e devono essere pavimentati con lastre di basalto o con basole di quarzarenite o pietra locale in genere.

I muretti di dislivello tra strade o marciapiedi devono essere eseguiti con pietrame di tufo a faccia vista o con muratura intonacata con impasto di calce spenta, sabbia e terre naturali locali, tale che il colore sia il più possibile simile a quello delle terre e dei materiali locali, protetti da copertine in pietra a faccia vista secondo la tradizione.

Le ringhiere devono essere eseguite con tubolari e/o profilati e/o scatolari di ferro a sezione semplice orizzontali tenuti da opportuni paletti verticali e dipinti di colore scuro (grigio scuro, verde scuro) o lasciate al naturale.

Art. 51 – Tinte di intonaci

I colori degli intonaci delle facciate devono essere quanto più possibile simili all'originaria coloritura. Il colore originario dell'intonaco dovrà essere documentato attraverso: indagini storico documentarie informazioni derivanti dagli archivi storici sulle tecniche di coloritura degli intonaci e indagini dirette. Al termine delle indagini conoscitive stratigrafiche si procederà alla scelta dei colori da applicare e a predisporre la superficie per la nuova tinta. La scelta della tinta, da adottare tra quelle della tradizione cromatica della città, sarà guidata dal riconoscimento della categoria tipologica cui è riferibile l'edificio e i suoi elementi componenti e dall'osservazione e giudizi sulle caratteristiche della composizione cromatica dell'intorno costruito.

La tonalità della tinta scelta sarà relazionata al contesto urbano in cui si colloca l'edificio: si preferiranno pertanto tonalità chiare in ambiti urbani caratterizzati da ridotte sezioni stradali e da fronti costruiti molto elevati.



Molta attenzione va posta alla composizione del fronte dell'edificio: è di fondamentale importanza individuare le parti omologhe (ad esempio tutti gli elementi in aggetto che spesso coincidono con gli elementi architettonici come le cornici delle finestre, i cornicioni, i marcapiani e marcadavanzali ecc.) che dovranno avere una stessa colorazione, distinta dal fondo della facciata.

In particolare le parti in aggetto saranno tinteggiate di colore simile alla pietra che essi simulano, mentre le parti arretrate saranno trattate secondo i colori delle cortine laterizie (dall'ocra al rosso).

Nel caso che non sia identificabile una coloritura originale, ovvero questa manchi del tutto, le tinte dovranno rispettare le cromie dei materiali da costruzione locali (tufo, calcari, pietra arenaria). La coloritura prevalente negli interventi sugli intonaci è quella che si avvicina al colore dell'impasto arenario.

Le tinte saranno del tipo traspirante opache, non sono ammesse tinteggiature di tipo plastico.

Ogni progetto di intervento sui paramenti murari sarà preceduto dalla sistemazione dei discendenti e di tutti gli impianti in facciata provvedendo anche alla rimozione di quelli non più in uso.

Le nuove coloriture dovranno essere precedute da prove di colore in situ che indichino caso per caso le soluzioni che si intendono adottare.

Art. 52 – Illuminazione

L'illuminazione corrente deve essere adatta e proporzionata alla natura e agli spazi del Centro Storico.

Un'illuminazione particolare può essere studiata appositamente per la valorizzazione di alcuni spazi del Centro Storico e per l'intera area del Castello.

Tale illuminazione dovrà tenere conto degli aspetti architettonici e ambientali dei Contesti sia nella disposizione degli apparecchi illuminanti sia nella scelta dei materiali.

Art. 53 – Numeri civici e toponomastica

La toponomastica ed i numeri civici sono definiti da lastre di ceramica smaltata (cm 40x30 e cm 20x20) riportante il logo di Cerami ed il numero civico.

Art. 54 – Oggetti ed elementi di arredo

L'inserimento di nuovi elementi di arredo (panchine, cestini porta rifiuti, vasi, ecc.) deve essere ispirata alle forme di maggiore semplicità possibile. È preferibile l'uso di materiale tradizionale sempre con disegno modernamente semplice.



Art. 55 – Campanelli, citofoni, cassette postali, cassette e sportelli di servizi pubblici (gas, elettricità e altro)

I campanelli, i citofoni, le buche e le cassette postali, nonché gli sportelli relativi agli impianti di servizi pubblici devono, per il loro aspetto e per la loro posizione, rispettare il decoro e le caratteristiche formali e architettoniche dell'edificio.

Inoltre dovranno, se multipli, essere coordinati e armonizzati tra loro nelle dimensioni e nel materiale e comunque essere apposti sulla facciata dell'edificio in modo da non danneggiare le membrature e gli elementi architettonici.

Art. 56 – Insegne frontali

Sono consentite insegne frontali corrette nella ortografia e decorose nella grafia che dovranno corrispondere alla "voci" comprese nella licenza di esercizio ed essere contenute entro un massimo di due righe; dovranno essere costituite da iscrizioni con soli segni alfanumerici e da disegni raffiguranti eventuali marchi di fabbrica (con esclusione di altri disegni e figure).

Sono banditi i cassonetti luminosi; sono ammesse insegne luminose a lettere singole in ottone brunito o altro materiale metallico bronzato a luce riflessa.

Tali insegne dovranno essere collocate all'interno del vano porta e in tal caso sono ammesse insegne su due righe; tali insegne non dovranno aggettare rispetto al filo del paramento murario dell'edificio.

Sono ammesse in casi particolari insegne sul prospetto dell'edificio, con le caratteristiche sopra descritte, ma su una sola riga collocate sulla facciata di pertinenza del locale. L'altezza massima della scritta non dovrà superare i 40 cm e la sporgenza di 12 cm dal filo della facciata dell'edificio. Sono consentite le insegne a bandiera per i soli esercizi di generi del monopolio e per le farmacie.

Art. 57 – Targhe professionali e similari

All'interno del perimetro del P.P.E. le targhe indicative di attività professionali o commerciali saranno ammesse esclusivamente al lato degli ingressi degli edifici e dovranno, se multiple, essere coordinate e armonizzate tra loro nelle dimensioni e nel materiale. Dette targhe non potranno superare le dimensioni di 20x30 cm e dovranno essere di ottone o di altro metallo bronzato con scritta incisa e non in rilievo.

Art. 58 – Vetrine esterne dei locali degli esercizi

Non è consentita l'apposizione di vetrine per l'esposizione di prodotti all'esterno degli esercizi stessi.

Non sono permesse vetrine a bacheche mobili o fisse sovrapposte ai paramenti murari delle costruzioni.



Art. 59 – Salvaguardia degli elementi architettonici

Le autorizzazioni saranno rilasciate a condizione che non siano alterati o coperti gli elementi architettonici esistenti o preesistenti.

Le opere in progetto dovranno essere contenute entro gli spazi esterni e non oltre la superficie massima corrispondente a quella della parete interna del vano.

Art. 60 – Tende

E' consentita l'installazione di tende riducibili di tela grezza all'interno del vano porta degli esercizi commerciali in modo che a tenda chiusa siano collocate all'interno del vano porta e a tenda aperta non superino la distanza di 50 cm dal filo esterno del marciapiede e a tenda aperta l'altezza non sia inferiore a 220 cm. L'installazione delle tende è comunque vincolata alla presenza del marciapiede.

È consentita l'installazione temporanea di ombrelloni parasole di tela grezza per gli esercizi che prospettino su aree pedonali.

Non è consentita l'apposizione di pensiline fisse o in materie murarie, plastiche, metalliche, lignee e simili né l'installazione di pedane esterne in corrispondenza delle aree per le quali è stata rilasciata l'autorizzazione per l'occupazione di uso pubblico.

Non è altresì consentito delimitare dette superfici con vasi per fiori che per dimensione e consistenza non siano facilmente amovibili.



TITOLO IV

NORME DI PROCEDURA E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 61 – Modalità di esecuzione delle opere edilizie e urbanistiche

Ogni richiesta di attività edilizia ed urbanistica di trasformazione dei centri storici sarà normata in relazione alla legislazione nazionale, regionale e comunale vigente.

Art. 62 – Opere soggette a concessione e ad autorizzazione

Si riportano di seguito, a titolo puramente indicativo e non esaustivo, le varie attività possibili all'interno dei centri storici, il titolo per la loro realizzazione e le principali disposizioni legislative nazionali di riferimento alle quali si rimanda anche per quanto riguarda le definizioni complete delle tipologie operative.

Art. 63 – Legittimati alla richiesta di concessione e autorizzazione

Sono legittimati a richiedere la concessione o l'autorizzazione il proprietario dell'area o chi ne abbia titolo diverso per richiederla.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione edilizia o l'autorizzazione può essere richiesta solo da coloro che siano muniti di titolo rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione al godimento del bene.

Art. 64 – Aventi titolo legittimati alla richiesta di concessione e autorizzazione

Ai fini del primo comma del precedente art. sono aventi titolo legittimati alla richiesta di concessione o autorizzazione:

- a) superficiario al di sopra del suolo;
- b) superficiario al di sotto del suolo limitatamente alle richieste per la realizzazione di opere sotterranee;
- c) usufruttuario, enfiteuta, titolare del diritto d'uso, di abitazione, del diritto reale di servitù prediale per gli interventi connessi al regime giuridico del diritto reale di godimento posseduto;
- d) locatario, limitatamente alle richieste connesse al titolo posseduto;
- e) legale rappresentante del condominio limitatamente alle richieste di autorizzazione riguardante la manutenzione straordinaria;
- f) titolare di ogni altra situazione giuridica che legittimi l'esercizio di attività connesse a trasformazioni urbanistiche e edilizie ovvero i soggetti che per sentenza, negozi giuridici privatistici, provvedimenti amministrativi abbiano titolo alla richiesta di interventi connessi all'esercizio del titolo posseduto.



Art. 65 – Documentazione da allegare alla domanda di concessione e autorizzazione

Le domande di concessione e autorizzazione devono essere corredate dei documenti richiesti nei successivi punti del presente articolo, in copie piegate e ridotte in formato UNI (mm 297xmm 210) nonché da altri elaborati e documenti richiesti dalle leggi e dai regolamenti in vigore.

Alla domanda dovrà essere allegata la ricevuta del c/c postale attestante l'avvenuto pagamento dei diritti corrisposti a vario titolo e determinati con deliberazione del Consiglio Comunale o con altri atti amministrativi deliberati da organi competenti.

Il numero delle copie della documentazione tecnica da allegare alla domanda sarà stabilito dall'Ufficio Tecnico Comunale:

PUNTO 1) Per gli interventi di **restauro e ristrutturazione edilizia** alla domanda dovrà essere allegata la seguente documentazione tecnica:

- 1) stralcio delle tavole 7.2 e 7.3 - scala 1:1000 comprendente una zona circostante l'area interessata;
- 2) planimetria generale in scala 1:500 o 1:200 con l'ubicazione esatta degli interventi da eseguire; detta planimetria dovrà essere estesa ad una distanza di almeno 50 m dai confini dell'area interessata che dovrà essere opportunamente evidenziata e quotata;
- 3) estratto di mappa catastale con l'individuazione della superficie interessata dall'intervento e con l'inserimento esatto dell'opera;
- 4) planimetria orientata e quotata dell'area di pertinenza in scala 1:100 con l'indicazione della sistemazione delle strade e delle aree esterne, delle recinzioni, delle aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle altezze degli edifici circostanti e delle distanze rispetto ad essi nonché ai confini e alle strade esistenti o di P.P.E.; rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo ed in genere naturale dell'area di pertinenza del fabbricato;
- 5) una copia di almeno cinque fotografie (10x15 cm) e comunque un numero di fotografie sufficiente ad una completa valutazione dello stato dei luoghi ante operam. I punti di vista dai quali sono state riprese le fotografie allegate dovranno essere numerati e chiaramente riportati in una delle suddette planimetrie;
- 6) rilievo dello stato di fatto in scala non inferiore a 1:50. I rilievi planimetrici dovranno essere relativi a tutti i livelli dell'edificio, ogni livello dovrà rappresentare in elaborati distinti i criteri di rilievo e le misure rilevate; tutti gli elementi architettonici che caratterizzano il livello rilevato, quali aperture di porte e finestre,



proiezioni di volte o coperture, pavimentazioni, ecc. Le sezioni, quotate con quote assolute riferite ad una quota topografica individuata e quote relative, dovranno rendere espliciti tutti gli orizzontamenti, le volte, le coperture a tetto, le strutture di fondazione ove ne sia possibile il rilievo. I rilievi dei prospetti di tutti i fronti esterni ed interni dovranno rappresentare adeguatamente gli elementi che li caratterizzano : aperture di finestre, cornici, cornicioni, lesene, riquadri, ecc. Dovranno essere riportate le ubicazioni di eventuali tracce di finiture precedenti correlate da idonea documentazione fotografica.

I rilievi dei dettagli dei principali elementi architettonici dovranno essere in scala 1:20, 1:10, 1:5; 1:1;

7) relazione storica quando sia possibile rintracciare la documentazione relativa tecnica ed illustrativa adeguatamente sviluppata secondo l'importanza dell'intervento da realizzare con la descrizione dei lavori oggetto della domanda con particolare riferimento a quanto non è possibile esplicitare graficamente ed ai materiali previsti per le nuove strutture e le finiture;

8) elaborati in scala non inferiore a 1:100 con schema degli impianti idraulici, igienicosanitari e del passaggio delle canalizzazioni per lo smaltimento delle acque nere e bianche compreso il collegamento alla fognatura comunale;

9) illustrazione degli interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione sulla base del rilievo con evidenziate le modifiche da apportare sulle strutture originarie;

10) rappresentazione sulla base del rilievo della soluzione complessiva finale dell'opera;

11) eventuali particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, fotografie, disegni prospettici, plastici, fotomontaggi ritenuti necessari all'esame del progetto.

Il richiedente la concessione deve dimostrare la destinazione d'uso dell'immobile oggetto dell'intervento.

PUNTO 2) Per gli interventi di **manutenzione straordinaria**, alla richiesta di autorizzazione edilizia dovrà essere allegata la seguente documentazione:

1) stralcio delle tavole 7.2 e 7.3 - scala 1:1000 con l'indicazione dell'edificio dove è ubicato l'intervento da eseguire;

2) estratto della mappa catastale;

3) almeno cinque fotografie (10x15 cm) generali e di dettaglio documentarie nel caso d'intervento sulle coperture dello stato del tetto, del sistema strutturale, dei materiali, delle finiture nel caso di interventi sulle facciate l'architettura generale, le caratteristiche dell'intonaco e del paramento esterno, del colore;

4) rilievo quotato in scala adeguata con riferimento delle quote allo schema



grafico allegato delle parti strutturali per il tetto, delle modanature, delle decorazioni, dei conci, dei marcapiani, delle finestre, delle cornici e dei portali per i prospetti;

5) relazione tecnico-illustrativa con la descrizione degli interventi previsti con riferimento quando necessario alla scheda guida per gli interventi sui tetti, sulle finestre, sulle facciate, con l'indicazione del tipo e delle caratteristiche dei materiali usati.

PUNTO 3) Per tutti gli interventi **di manutenzione ordinaria e per l'installazione di targhe** gli elaborati da allegare saranno ridotti ai seguenti:

- 1)** stralcio delle tavole 7.2 e 7.3 - scala 1:1000 con l'indicazione dell'edificio dove è ubicato l'intervento da eseguire;
- 2)** estratto della mappa catastale;
- 3)** almeno cinque fotografie (10x15 cm) generali e di dettaglio;
- 4)** relazione tecnico-illustrativa con la descrizione degli interventi previsti con riferimento quando necessario alla scheda guida per gli interventi sui tetti, sulle finestre, sulle facciate, con l'indicazione del tipo e delle caratteristiche dei materiali usati.

PUNTO 4) Per l'installazione di **vetrine, mostre ed insegne** la documentazione dovrà comprendere:

- 1)** stralcio delle tavole 7.2 e 7.3 - scala 1:1000 con l'indicazione dell'edificio dove è ubicato l'intervento da eseguire;
- 2)** estratto della mappa catastale;
- 3)** almeno due fotografie (10x15 cm) generali e di dettaglio illustranti il luogo dell'installazione;
- 4)** rilievo del prospetto completo in scala adeguata e comunque non inferiore a 1:50 comprendente anche la rappresentazione dei prospetti degli edifici confinanti se trattasi di edifici di particolare pregio architettonico;
- 5)** particolare in scala 1:20 o 1:10 dell'elemento oggetto di installazione;
- 6)** relazione tecnica con indicazione dei materiali e dei colori.



SOMMARIO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	1
CAPO I - ELEMENTI E FINALITA' DEL PIANO	1
ART. 1 - Applicazione del Piano Particolareggiato di Esecuzione	1
ART. 2 - Finalità delle norme e degli elaborati grafici	1
CAPO II DEFINIZIONI URBANISTICO EDILIZIE	2
ART. 3 - Definizioni e nomenclature degli interventi	2
CAPO III - CONTESTI E ISOLATI	5
ART. 4 - Individuazione dei Contesti e degli isolati	5
ART. 5 - I Contesti del Centro Storico	5
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.P.E.	6
CAPO I - CATEGORIE DI INTERVENTO PER L'EDILIZIA ABITATIVA E MONUMENTALE	6
ART. 6 - Definizioni delle categorie di intervento secondo Norma UNI 10914	6
ART. 7 - Interventi	7
ART. 8 - Manutenzione ordinaria	7
ART. 9 - Manutenzione straordinaria	9
ART. 10 - Restauro	10
ART. 11 - Restauro scientifico	10
ART. 12 - Restauro e risanamento conservativo	11
ART. 13 - Restauro e risanamento conservativo – TIPO 1	12
ART. 14 - Restauro e risanamento conservativo – TIPO 2	13
ART. 15 - Recupero e risanamento delle aree libere	13
ART. 16 - Ristrutturazione edilizia	14
ART. 17 - Ristrutturazione urbanistica di parti del Centro Storico	14
CAPO II - DESTINAZIONI D'USO	16
ART. 18 - Destinazioni d'uso	16
ART. 19 - Destinazioni d'uso pubbliche	16
ART. 20 - Destinazioni d'uso private	16
ART. 21 - Destinazioni d'uso pubbliche e private	17
ART. 22 - Specificazioni sulla destinazioni d'uso	17
ART. 23 - Destinazione d'uso degli spazi scoperti	18
ART. 24 - Variazione delle destinazioni d'uso esistenti	19
CAPO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO	20
ART. 25 - Individuazione delle unità minime di intervento	20
ART. 26 - U.M.I. di iniziativa pubblica	20
ART. 27 - U.M.I. di iniziativa privata	20
TITOLO III - REGOLE ARCHITETTONICHE E TECNICHE DI GUIDA ALL'INTERVENTO PER UNITA' EDILIZIA ED ELEMENTI DI ARREDO	21
CAPO I - CARATTERISTICHE DELLE OPERE AMMESSE	21
ART. 28 - Integrazione alle categorie di intervento e indicazioni generali sulle parti strutturali	21
ART. 29 - Interventi sulle strutture portanti verticali	21
ART. 30 - Interventi sulle strutture portanti orizzontali	21
ART. 31 - Interventi sulle coperture	22
ART. 32 - Interventi sulle scale e collegamenti verticali	23
ART. 33 - Interventi sulle tramezzature e pareti divisorie	23
ART. 34 - Paramenti esterni	23
ART. 35 - Ambienti interni	23
ART. 36 - Terrazze praticabili	24



CAPO II - REGOLE SPECIFICHE PER GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI	25
ART. 37 - Basamenti.....	25
ART. 38 - Cantonali, lesene, cornicioni.....	25
ART. 39 - Porte d'ingresso, portoni e manomissioni	26
ART. 40 - Finestre.....	27
ART. 41 - Balconi, mensole, ringhiere	27
ART. 42 – Infissi.....	28
ART. 43 – Facciate in materiale lapideo, cortine laterizie, intonaci	29
ART. 44 – Sopraelevazioni, manomissioni, superfetazioni, ecc.....	31
ART. 45 – Manomissioni, ruderi e ricostruzioni	32
CAPO III - ADEGUAMENTO TECNOLOGICO ED IMPIANTI.....	33
ART. 46 – Fili telefonici, elettrici, condotte di acque bianche	33
ART. 47 – Caditoie, grondaie, canne fumarie e serbatoi dell'acqua	33
ART. 48 – Servizi igienici	33
ART. 49 – Impianti di riscaldamento	34
CAPO IV - ARREDO URBANO	35
ART. 50 – Pavimentazioni, marciapiedi, muretti, ringhiere.....	35
ART. 51 – Tinteggiature degli intonaci.....	35
ART. 52 – Illuminazione	36
ART. 53 – Numeri civici e toponomastica	36
ART. 54 – Oggetti ed elementi di arredo	36
ART. 55 – Campanelli, citofoni, cassette postali, cassette e sportelli di servizi pubblici (gas, elettricità e altro)	37
ART. 56 – Insegne frontali	37
ART. 57 – Targhe professionali e similari	37
ART. 58 – Vetrine esterne dei locali degli esercizi	37
ART. 59 – Salvaguardia degli elementi architettonici	38
ART. 60 – Tende.....	38
TITOLO IV – NORME DI PROCEDURA E PRESCRIZIONI PARTICOLARI	39
ART. 61 – Modalità di esecuzione delle opere edilizie e urbanistiche.....	39
ART. 62 – Opere soggette a concessione e ad autorizzazione	39
ART. 63 – Legittimati alla richiesta di concessione e autorizzazione	39
ART. 64 – Aveni titolo legittimati alla richiesta di concessione e autorizzazione	39
ART. 65 – Documentazione da allegare alla domanda di concessione e autorizzazione.....	40

