

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **1. Ambito di Applicazione del P.P.**

Il Piano Particolareggiato del Centro di prima e antica formazione (Centro Matrice), che ha valore ed efficacia di Piano Attuativo, interessa tutta l'area dell'abitato compresa nel perimetro del Centro di Prima e Antica Formazione definito dal Piano Paesaggistico Regionale.

### **2. Applicazione ed Efficacia delle Norme**

Le Norme si estendono a tutti gli edifici pubblici e privati e con qualsiasi destinazione d'uso ricadente nell'ambito del Piano Particolareggiato, così come definito nell'articolo 1., agli spazi pubblici e privati.

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche, nelle schede e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Nella redazione dei progetti relativi ad interventi riguardanti edifici e spazi liberi presenti all'interno del Piano Particolareggiato di Isolato ci si deve attenere alle presenti norme.

Fanno parte di esse, integrandole, gli abachi sugli elementi tipologici allegati.

Gli interventi edilizi sono inoltre disciplinati dagli Elaborati grafici di progetto, Planimetrie, Profili stradali e dalle prescrizioni contenute nelle Schede relative alle singole unità edilizie.

Le presenti Norme sono integrative di quelle generali del Piano Urbanistico Comunale, per quanto riguarda la zona compresa nel Centro Matrice, e comunque prevalenti. Il Regolamento edilizio e le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice costituiscono un testo normativo integrato. In caso di contrasto tra le prescrizioni del Regolamento edilizio e quelle delle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato prevalgono queste ultime. In mancanza di norme specifiche si applicano quelle contenute nel Regolamento Edilizio. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme e nelle prescrizioni del Regolamento Edilizio, si farà riferimento alle prescrizioni di legge statali, regionali e ai regolamenti vigenti in materia urbanistica.

### **3. Norme di Salvaguardia**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, insieme agli elaborati grafici allegati, hanno efficacia obbligatoria agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla L. 1902/1952 e successive modificazioni.

#### **4. Deroghe**

L'Amministrazione Comunale può esercitare la deroga sulle Norme del Piano Particolareggiato limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici, o di interesse pubblico, e sempre con l'osservanza delle norme di legge.

#### **5. Finalità del Piano Particolareggiato**

Il Piano si propone di favorire la conservazione, la riqualificazione, la valorizzazione del patrimonio edilizio, nelle sue tipicità, delle pertinenze, degli spazi liberi e viari del vecchio nucleo storico. L'obiettivo generale è quello di migliorare la qualità urbana per consentire la piena utilizzazione del patrimonio edilizio e degli spazi esistenti nel Centro Storico e favorirne quindi il riuso sia residenziale che per attività produttive compatibili.

Il Piano definisce le Categorie, le Operazioni e le Modalità degli interventi edilizi consentiti, per mantenere, conservare, restaurare, adeguare, ristrutturare, demolire, ricostruire e/o costruire ex novo gli edifici e le relative pertinenze, nonché gli interventi relativi agli spazi pubblici del Centro Storico.

#### **6. Elaborati del Piano Particolareggiato**

Il Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati di illustrazione, di analisi e di progetto suddivisi in tre categorie:

##### **Quadro Generale**

- 1 - Relazione Illustrativa
- 2 - Inquadramento Territoriale
- 3 - Stralcio dal Piano Urbanistico Comunale
- 4 - Planimetria catastale
- 5 - Indagine storica: Carte Storiche
- 6 - Indagine storica: Evoluzione storica dell'abitato

##### **Analisi Stato Attuale**

###### Elaborati Generali

- 7 - Isolati ed Unità edilizie
- 8 - Assetto viario, vicinati, servizi e spazi pubblici
- 8a - Pavimentazione Stradale
- 9 - Destinazione d'uso del tessuto edilizio

10 - Densità Edilizia

11 - Caratteristiche del Patrimonio edilizio: Altezza edifici

12 - Caratteristiche del Patrimonio edilizio: Tipologia Coperture

13 - Caratteristiche del Patrimonio edilizio: Stato di Conservazione del Tessuto Edilizio

14 - Caratteristiche del Patrimonio edilizio: Classificazione Tipologica

Elaborati per Isolato

15 - Isolati 1- 16 - Analisi Stato Attuale: Planimetrie, Profili e Prospetti stradali

16 - Isolati 1- 16 - Analisi Stato Attuale: Vista tridimensionale dell'Isolato

**Progetto**

Elaborati Generali

17 - Modalità generali di intervento sul tessuto edilizio

18 - Modalità generali di intervento su spazi pubblici e assi viari.

Elaborati per Isolato

19 - Isolati 1- 16 - Planimetrie, Profili regolatori, lungo gli assi viari principali, scelte progettuali

20 - Schede per Unità Edilizia con stato attuale e norme dettagliate di intervento

Norme

21 - Norme Tecniche di Attuazione

22 - Abachi Tipologici

23 - Relazione Paesaggistica e verifica di assoggettabilità a VAS

24 - Tabelle parametriche

**7. Destinazioni d'uso**

In generale è consentito l'uso degli edifici, oltre che per la residenza, per attrezzature urbane connesse con la funzione abitativa (bar, trattorie, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, attività commerciali, ecc.) purché di modesta entità.

E' ammessa la presenza di attività artigianali che non siano pericolose, nocive o moleste e non creino intralcio alla circolazione.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso, salvo diversa indicazione specifica, per quanto concerne l'utilizzazione degli immobili per attività artigianali e commerciali non moleste e non inquinanti, compatibili con la residenza, e per attività ricettive turistiche compatibili con le caratteristiche strutturali, formali e distributive degli edifici.

## **CATEGORIE DI INTERVENTO**

### **8. Aspetti Generali**

Il Piano Particolareggiato si attua mediante intervento edilizio diretto.

Le categorie di intervento ammissibili per ciascuna unità edilizia, così come definite dall'art. 9, sono indicate nelle prescrizioni progettuali riportate negli elaborati grafici e nelle schede delle singole unità edilizie.

### **9. Categorie di Intervento**

Gli interventi edilizi ammessi nell'area del Centro di Prima e Antica Formazione, sono definiti secondo le categorie contenute nell'art. 3 (*definizioni degli interventi edilizi*) del DPR 380 del 6 giugno 2001, con ulteriori precisazioni riportate negli articoli seguenti. Per ciascuna unità edilizia può essere prescritta una o più categorie di intervento.

Per eventuali edifici monumentali soggetti alla tutela del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.L n°42/2004 o a vincoli di tutela dei Piani urbanistici Comunali vigenti, valgono le norme stabilite dagli organi vigenti.

#### **9.1 Manutenzione Ordinaria**

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono da considerarsi opere di Manutenzione Ordinaria:

- la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
- l'apertura e chiusura di porte interne purché non compromettano le strutture portanti o la regolare funzionalità distributiva degli ambienti;
- la tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni;
- la pulitura e ripresa parziale o totale degli intonaci esterni purché eseguita senza modificare i caratteri preesistenti .
- il ripristino degli intonaci e dei rivestimenti esterni, purché eseguito senza modificare i caratteri preesistenti ( ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ecc.)
- la tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modifica dei materiali e delle partiture;
- la riparazione e sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni e di soffitti non portanti;
- la riparazione dei parapetti e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- la riparazione e sostituzione anche parziale dei manti di copertura dei tetti senza modifica dei materiali e delle modalità di posa;

- la riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie senza modifica della posizione e delle caratteristiche dimensionali esistenti;
- la riparazione e sostituzione di materiali e di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione;
- a manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti, idraulico, sanitario, elettrico, ecc., purché ciò non comporti la creazione di nuovi volumi e di superfici e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio;
- la riparazione delle recinzioni con materiali, forme e colori con le caratteristiche preesistenti.
- il rifacimento delle pavimentazioni esterne secondo le caratteristiche originarie e la tipologia di riferimento.

Qualora gli interventi di manutenzione ordinaria interessino gli esterni devono riguardare l'intero edificio, indipendentemente dalle suddivisioni di proprietà.

## **9.2 Manutenzione Straordinaria**

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelle opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità edilizie e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono quindi opere di manutenzione straordinaria:

- il rinnovamento o la sostituzione di elementi strutturali dell'edificio senza modifica del piano di imposta, degli schemi statici e con conservazione dei materiali originari (pilastri, solai, mensole, balconi, tratti di muri, ecc.);
- adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;
- il rifacimento della copertura compresa l'orditura grossa e la sostituzione del solaio;
- il rifacimento totale di intonaci esterni, rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne anche con modificazione di materiali e tinte;
- gli interventi di adeguamento igienico tecnologico e funzionale comprendenti, se necessarie, modifiche interne ed eventuali (solo se indispensabili) volumi tecnici esterni;
- sostituzione di infissi e serramenti esterni con caratteristiche e materiali diversi;

## **9.3 Restauro e Risanamento Conservativo**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne

consentono 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 dall'esigenza dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Devono essere conservati i materiali originari e tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse artistico e storico.

Le Opere di Restauro e Risanamento conservativo prevedono:

- la valorizzazione degli aspetti architettonici e il ripristino dei valori originali;
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni a cui sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- è ammesso il ripristino di eventuali aperture tradizionali occultate ed anche la realizzazione di nuove aperture nei fronti che non danno sulla pubblica via, purché coerenti con le tipologie di riferimento.
- il restauro e ripristino degli ambienti interni . Sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati dal Regolamento Edilizio, rimanendo fisse la quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo;
- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione delle murature portanti sia interne che esterne, dei solai e delle volte, delle scale, del tetto con ripristino del manto di copertura originale e degli sporti di gronda senza modificarne le caratteristiche;
- l'eliminazione delle superfetazioni e in genere delle parti incongrue rispetto all'impianto originario e degli ampliamenti del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali.
- la ristrutturazione delle scale esistenti, senza modificare la posizione del vano; è inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale;
- recupero e risanamento delle aree libere con il ripristino e il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra le unità preesistenti ed aree scoperte, quali corti e chiostri; l'eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere che permettano di migliorare la riorganizzazione funzionale e formale delle aree e spazi liberi e delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

#### **9.4 Ristrutturazione Edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli 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, la modifica delle caratteristiche distributive dell'edificio, la realizzazione o l'eliminazione di aperture o balconi sui prospetti. Le modalità di intervento sono descritte nelle schede delle singole unità edilizie e gli interventi devono essere comunque coerenti con la tipologia di riferimento e portare alla realizzazione di edifici con caratteri architettonici tradizionali.

Sono individuati due livelli di intervento secondo le seguenti categorie:

Ristrutturazione Edilizia, che prevede, secondo le indicazioni delle schede edilizie,:

- la riorganizzazione funzionale interna, compreso l'adeguamento delle altezze interne dei locali, senza alterazione dei volumi, delle superfici e modifiche sostanziali degli elementi strutturali dell'edificio;
- ristrutturazione del tetto (realizzazione della copertura a falde, consolidamento, rinnovamento e sostituzione degli elementi strutturali);
- la ristrutturazione dell'edificio nel suo complesso che può comportare anche la modifica degli elementi strutturali orizzontali e verticali dell'edificio;
- cambiamenti sostanziali degli aspetti architettonici e tipologici generali dell'edificio e soprattutto delle parti esterne;
- il rispetto delle caratteristiche tipologiche, della morfologia generale dell'edificio e dei rapporti tra unità preesistente ed aree scoperte;

Ristrutturazione vincolata con ampliamento, che prevede, secondo le indicazioni delle schede edilizie:

- la realizzazione di opere in ampliamento (sopraelevazione o aumento di superficie coperta) dell'unità edilizia (per le parti, le dimensioni e le caratteristiche indicate negli elaborati grafici di progetto). Questi interventi, finalizzati di norma agli adeguamenti igienico – sanitari e funzionali degli organismi edilizi, devono inserirsi nell'edificio preesistente nel rispetto delle sue caratteristiche e dei vincoli tipologici ed architettonici imposti.
- il ripristino e la conservazione delle caratteristiche esterne dell'edificio (partitura finestre, ubicazione elementi principali, particolari costruttivi ed elementi di finitura caratteristici) salvo limitate e marginali modifiche.

Gli interventi di ampliamento (incrementi volumetrici o planimetrici) sono consentiti solo nei casi espressamente indicati negli elaborati di piano, nella forma e nella misura prescritta, al fine di permettere un recupero funzionale organico dell'edificio con adeguamento delle altezze, inserimento di impianti igienico sanitari, o per completare vuoti dovuti ad arretramento dei prospetti, piani aperti o completare i profili sul fronte strada.

### 9.5 Nuova Edificazione

L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.

Il tipo di intervento comprende anche: ampliamento – inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione, con creazione di volumi o superfici utili supplementari; sopraelevazione – intesa come estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente; - adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria – per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.

Sono individuati due livelli di intervento secondo le seguenti categorie:

Nuova Costruzione: è la categoria di intervento che riguarda le aree libere anche se derivate da frazionamento delle unità edilizie. La nuova edificazione di aree libere o rese libere a seguito di demolizioni consentono la ricostruzione o completamento del tessuto edilizio tradizionale.

Gli interventi di nuova costruzione devono rispettare: la distribuzione planimetrica e volumetrica indicata negli elaborati grafici di piano e nelle schede delle unità edilizie; i vincoli morfologici dati dalle tipologie e i caratteri costruttivi tradizionali indicati nell'abaco di riferimento. Solo le parti non visibili potranno essere realizzate con materiali e tecnologie moderne.

Sostituzione Edilizia: è un intervento consentito sia in presenza di costruzioni fatiscenti, irrecuperabili, parzialmente o totalmente demolite, sia di edifici con caratteri tipologici ed ambientali contrastanti con quelli del Centro Storico.

- ricostruzione dei ruderi: è consentita la riedificazione del volume preesistente secondo l'originaria sagoma, se leggibile o documentata, e comunque nel rispetto di quanto prescritto dalla scheda edilizia. Nel caso di ricostruzione di ruderi solo in parte crollati, l'intervento dovrà conservare lo schema dell'originario edificio e i manufatti e gli elementi architettonici di pregio recuperabili (architravi in pietra, solai voltati, ecc.).

I caratteri dimensionali e lo sviluppo della struttura è comunque sempre definito nella scheda tecnica dell'unità edilizia. Questi sono attribuiti in riferimento al tipo edilizio tradizionale e inserimento nel contesto, prescindendo dal dato volumetrico esistente.

I fabbricati che vengono per qualsiasi motivo demoliti, anche per cause naturali, potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme del presente Piano.



### **9.6 Demolizione senza ricostruzione**

L'intervento consiste nella eliminazione di qualsiasi struttura senza possibilità di riedificazione. E' previsto per edifici, manufatti e qualsiasi volume edilizio o superficie di piano esistenti, nonché opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo.

L'obiettivo è quello di rimuovere strutture incongrue, che ostruiscano la fruizione di un bene storico, migliorare sotto l'aspetto funzionale l'utilizzo di una unità edilizia, consentire il recupero di spazi necessari per migliorie dell'assetto viario o per spazi pubblici.

La demolizione di superfetazioni (parti aggiunte non coerenti con l'edificio preesistente) è sempre consentita.

L'operazione di demolizione, sia di parti di edificio o di volumi indipendenti o in aderenza con altre costruzioni, deve sempre prevedere la sistemazione dell'area resa libera, il consolidamento delle parti non demolite, il ripristino delle facciate.

Tutte le operazioni di demolizione devono essere precedute da opportune opere di sostegno e difesa delle strutture non interessate dall'intervento.

### **9.7 Variazioni della Destinazione d'uso**

Sono considerate variazioni della destinazione d'uso le modifiche fra le seguenti categorie:

- residenza e servizi strettamente connessi;
- attività produttive di carattere artigianale compatibili con la funzione residenziale;
- attività commerciali e artigianato di servizio alla persona;
- attività direzionali (compresi gli uffici e banche) ed amministrativa in generale;
- attività ricettive;
- attività ricreative e sportive, attività culturali, politiche e sociali;
- magazzini e depositi;
- attività assistenziali, sanitarie e religiose;
- servizi pubblici di interesse generale.

Tutte le modifiche delle modalità di impiego e di utilizzo dell'immobile che comportano variazione dall'una all'altra delle categoria di destinazione d'uso sopra elencate sono soggette a titolo abilitativo.

Sono altresì soggetti a titolo abilitativo quei mutamenti di destinazione d'uso che, indipendentemente dalle categorie succitate, la legislazione vigente assoggetta a preventivo rilascio di titolo.

## **10. Tipologie Edilizie**

Nell'edificio storico di Pau sono state individuate diverse tipologie edilizie che presentano caratteri architettonici e costruttivi tipici così come riportato nell'Abaco dei Tipi Edilizi, che costituisce un elaborato del Piano Particolareggiato.

## **MODALITA' DI INTERVENTO**

### **11. Criteri Generali e modalità di esecuzione delle opere**

L'unità minima di intervento è l'unità edilizia individuata negli elaborati grafici, al fine di garantire condizioni reali di attuabilità. In alcuni casi può essere richiesto che la progettazione dell'intervento comprenda più unità, quando si presentino quelle circostanze per le quali debbano essere assicurati caratteri unitari e condizioni esecutive più estese rispetto all'unità elementare.

Il rilascio dei titoli abilitativi necessari per l'esecuzione degli interventi consentiti è subordinato, nel caso di ampliamento e ristrutturazione, alla previsione all'interno del progetto, delle opere volte ad eliminare od integrare gli elementi architettonici difforni dal tipo tradizionale presenti sul fabbricato. Tali opere dovranno essere eseguite contestualmente alla realizzazione dell'intervento complessivo.

Nel caso di interventi di ristrutturazione o restauro di edifici di tipo tradizionale, questi dovranno interessare l'intero fabbricato.

Per quanto concerne gli interventi di Nuova Edificazione, i lavori inerenti l'esterno degli edifici devono essere terminati contestualmente all'interno.

Gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione devono portare alla realizzazioni di nuovi edifici con caratteri tradizionali sia sotto l'aspetto architettonico che delle finiture esterne.

Ad ogni unità edilizia è attribuita una tipologia storica di riferimento che è descritta nell'Abaco dei tipi edilizi che costituisce un allegato al Piano Particolareggiato. Gli interventi devono fare riferimento ai caratteri architettonici (schema tipologico, finiture, aperture, ecc.) della tipologia ed essere coerenti con essi.

Negli interventi si devono di norma preferire i materiali costruttivi tradizionali e si deve favorire il recupero dei materiali esistenti. Nei casi di demolizioni si richiede, se possibile, il riutilizzo dei materiali recuperabili.

In generale in tutti gli interventi devono essere utilizzati materiali, componenti e arredi che non determinino sviluppo di gas tossici, emissione di particelle, radiazioni o gas pericolosi, inquinamento dell'acqua e del suolo.

## **CARATTERI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI**

### **12. Coperture**

#### **12.1 Tetto**

Tipologia: Tutti i fabbricati devono essere, di norma, coperti con tetto a falda inclinata. Nelle nuove costruzioni o completamenti dove è prevista la realizzazione di un nuovo solaio di copertura non è ammessa la copertura piana, se non parziale e con superficie limitata (max 40% della superficie totale del solaio).

La struttura del tetto deve avere un'unica linea di colmo, ad uno o due spioventi, con falda ad andamento continuo. Negli edifici ad angolo o di testata è ammessa la soluzione a padiglione. La sporgenza del tetto da filo esterno della costruzione non deve essere superiore a 30 centimetri. Nei profili laterali non è ammessa la sporgenza dei solai di copertura.

Struttura: Negli interventi di conservazione è preferibile mantenere, se idonea, la struttura originaria sostituendo se necessario le parti rovinate con altre compatibili o integrare con inserimento di nuovi elementi. Negli interventi di nuova costruzione, completamento e sostituzione sono ammesse anche soluzioni diverse.

Le soluzioni dovranno comunque garantire l'isolamento termico, l'impermeabilità all'acqua piovana, la traspirabilità.

Il manto di copertura: Il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre la tipologia tradizionale esistente che prevede l'impiego esclusivo di tegole curve tradizionali in laterizio ed in particolar modo dei coppi, impiegati con la disposizione cosiddetta alla sarda, composta da filari concavi e convessi alternati. E' da escludersi pertanto l'impiego di materiale diverso dal laterizio, di tegole piane o di forme diverse da quelle tradizionali.

Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale, è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi esistenti, con eventuale inserimento in maniera alternata e casuale, dei nuovi ad integrazione di quelli non recuperabili. Negli edifici di particolare pregio storico – architettonico è fatto obbligo di utilizzare materiale di

recupero e, in caso di ristrutturazione, sopraelevazione o comunque di ricostruzione del tetto, di conservare le tecniche costruttive tradizionali.

### **12.2 Canne Fumarie, Comignoli e Torrini esalatori**

Per i comignoli che presentano forma e caratteri costruttivi tradizionali è imposto l'obbligo del restauro conservativo. Qualora ciò non fosse possibile è consentita la loro ricostruzione, conservando le forme precedenti ed impiegando le stesse tecniche costruttive. Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali.

Nell'ipotesi in cui si prevede che la canna fumaria debba essere intonacata, la stessa dovrà essere tinteggiata dello stesso colore della facciata.

I torrini esalatori dovranno riproporre le forme ed i materiali dei comignoli. Di norma non è consentita la costruzione di canne fumarie applicate alle parti visibili dello spazio pubblico.

E' vietato l'uso di torrini o comignoli prefabbricati in metallo.

### **12.3 Abbaini e Lucernai**

Gli abbaini non rappresentano elementi tipici della tradizione costruttiva di Pau e pertanto non è consentita la loro costruzione ex novo. L'aerazione, illuminazione dei sottotetti e delle mansarde e l'uscita dei tetti potrà essere realizzata con lucernai complanari alle falde di copertura. Sono da escludersi comunque le superfici a specchio. L'apertura di vani di aerazione ed illuminazione di sottotetti potrà essere realizzata con bucatore quadrate, ovali o circolari di piccole dimensioni.

### **12.4 Soluzioni di Gronda**

Le soluzioni di gronda sono costituite per lo più da cornici di uno o due filari di coppi sovrapposti. Tradizionale l'aggetto di tegole poggianti su travetti lignei e su assi piatte.

Negli interventi di restauro conservativo e ristrutturazione devono essere conservate o riproposte le cornici esistenti, nei materiali e disegno tradizionale.

Le mensole e le cornici di gronda in legno o in materiale lapideo devono essere sempre restaurate; è ammessa la sostituzione parziale, nei casi di parti deteriorate o mancanti, con nuovi elementi della stessa forma e dello stesso materiale.

Le cornici modanate in intonaco devono essere consolidate e le eventuali parti mancanti devono essere ricostruite in maniera analoga a quelle esistenti.

Può essere introdotta l'innovazione della gronda come elemento di raccolta delle acque per meglio risolvere il problema dello scolo delle acque piovane. Le gronde devono essere in rame, di disegno semplice e lineare.

### **12.5 Canali di gronda e pluviali**

I canali di gronda e i discendenti dovranno essere realizzati in rame. E' consentito l'uso della lamiera zincata opportunamente verniciata ma è escluso in modo tassativo l'uso di materiali plastici e dell'acciaio. I canali ed i discendenti dovranno avere uno sviluppo circolare, consono alle tradizioni del luogo, con esclusione dello sviluppo quadrato o rettangolare e delle tipologie e moduli estranei alla tradizione.

Il posizionamento dei canali di gronda e dei pluviali dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed, in ogni caso, ai caratteri della facciata.

I discendenti devono essere posizionati, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata e, comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi. In presenza degli aggetti delle cornici orizzontali devono rispettarne l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo e rispettando comunque il disegno architettonico.

### **12.6 Terrazze**

Nelle nuove costruzioni o completamenti è ammessa la realizzazione di una copertura piana a terrazza praticabile per una superficie non superiore al 40% della superficie totale del solaio. I parapetti dovranno avere una altezza non inferiore a cm 100 dal piano finito del pavimento e potranno essere realizzati in muratura o ferro lavorato facendo riferimento all'Abaco Tipologico di riferimento.

## **13. Paramenti esterni**

### **13.1 Paramenti murari**

Per quanto concerne l'esistente i paramenti murari originari faccia a vista devono essere conservati e non è ammessa l'intonacatura, salvo diversa prescrizione di piano per murature di poco pregio. E' consentita l'impermeabilizzazione della muratura mediante l'uso di vernice trasparente, incolore ed opaca.

Gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deteriorati dovranno essere realizzati usando analoghi materiali e lavorazioni similari a quelli esistenti.

I paramenti murari in pietra a faccia a vista di nuova realizzazione, od eventuali integrazioni, dovranno essere del tipo tradizionale. Quelli realizzati con materiali e/o tecniche costruttive atipiche, devono essere rivestiti con intonaco del tipo tradizionale.

Non è ammesso l'uso di mattoni a faccia a vista.

### **13.2 Intonaci**

In generale gli intonaci esistenti devono essere conservati. Nel caso di rifacimenti o ripristini si consiglia l'esecuzione di intonaci il più possibile simili a quelli rimossi.

Nelle facciate intonacate il rivestimento di intonaco dovrà essere del tipo e colore tradizionale. E' comunque vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere, di tipo "graffiato", "bucciato" o comunque atipico.

Non è consentito l'uso di rivestimenti delle superfici esterne in marmo, ceramica o altro materiale non tradizionale.

Nella realizzazione dell'intonaco e nel rifacimento di quelli esistenti le murature da proteggere dovranno essere rivestite di tre strati di malta: rinzaffo, intonaco (arriccio) e intonachino (velo). Lo strato di rinzaffo è principalmente eseguito con malta bastarda e viene utilizzato per regolarizzare la superficie e per garantire la necessaria aggrappatura degli strati superiori. Per la composizione dell'arriccio e del velo potranno essere utilizzati i seguenti materiali: calce idraulica e sabbia; malta bastarda e sabbia; intonaco premiscelato a medio contenuto di resine sintetiche; intonaco premiscelato a basso contenuto di resine sintetiche.

Tutte le facciate rivestite ad intonaco debbono essere tinteggiate. Una particolare categoria è quella costituita dagli intonaci pigmentati, che si aggiunge ai sistemi tradizionali di tinteggiatura costituendo (eventualmente senza richiedere coloriture e con la tecnica della stesura a frattazzo) direttamente finitura per le superfici.

Non è consentito di norma ridurre a "faccia a vista" superfici esterne di edifici che si presentino attualmente intonacati, mentre in presenza di edifici con assenza totale di intonaco dovrà essere sempre opportunamente valutata l'opportunità di un ripristino dell'intonaco stesso.

E' fatto obbligo, nel caso di manutenzione e ripristino degli intonaci che l'intervento sia realizzato su tutti i prospetti dell'unità edilizia (anche se di proprietà diverse) visibili dalla pubblica via, comprese altresì le fronti delle canne fumarie e dei comignoli, purché concepite per essere intonacate.

L'intervento di risanamento e rifacimento dell'intonaco dovrà avere cura di recuperare ogni particolare costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio e salvaguardare e/o ripristinare eventuali cornici o altre modanature plastiche tradizionali realizzate in intonaco.

Non è ammessa la realizzazione di intonaci a macchia di leopardo con la esposizione di parti della muratura sottostante in pietra o di altro materiale.

### **13.3 Particolari architettonici**

Nel restauro delle facciate è fatto obbligo di evidenziare e restaurare gli elementi decorativi e i particolari architettonici come: cornici lisce o modanate, fasce marcapiano, stipiti e frontespizi delle aperture, mensole dei balconi, ecc.

Nel ridisegno delle aperture è consentito l'utilizzo di stipiti e architravi lapidei che dovranno comunque essere lasciati a vista. Il loro disegno non si dovrà discostare da quello presente nell'architettura tradizionale di Pau.

Nel restauro della facciata non è consentita la apposizione di soglie e davanzali in materiale incongruo.

### **13.4 Coloriture e Tinteggiature**

Per la realizzazione di coloriture e tinteggiature dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni: nel caso in cui l'intonaco sia costituito prevalentemente da calce, dovrà essere impiegata la tinta a calce; nel caso in cui l'intonaco sia costituito prevalentemente da cemento è possibile l'utilizzo di tinte acriliche o ai silicati, con l'obiettivo di ottenere una resa pittorica compatibile con l'immagine tradizionale del Centro Storico.

In qualunque caso le coloriture delle facciate dovranno essere eseguite con tecniche compatibili con l'intonaco sottostante.

La tinteggiatura della facciata deve prevedere un intervento unitario di coloritura atto ad evidenziare l'unità formale e tipologica dell'edificio; dovrà essere eseguita uniformemente ed evitando tinteggiature parziali, anche se le facciate corrispondono a distinte proprietà.

E' ammessa la colorazione policroma nel caso si vogliano evidenziare elementi architettonici di rilievo che potranno essere differenziati nel colore dall'intonaco. E' vietata la evidenziazione con colore a contrasto della linea di marcapiano.

Nella scelta della colorazione si dovranno riproporre le tradizionali gamme delle terre naturali e dei materiali lapidei, dominanti nell'abitato, così come indicato nell'Abaco di riferimento. Sono vietati i colori dal forte contrasto cromatico, le pitture del tipo spugnato, stese a spatola, graffiati, ecc. In ogni caso si dovrà evitare di mettere in risalto l'edificio da quelli circostanti e operare in modo da "mimetizzarlo" nell'ambiente urbano.

## **14. Le Aperture**

### **14.1 Serramenti interni ed esterni**

In generale, soprattutto per gli edifici tradizionali e di interesse storico – architettonico, sono da preferire gli infissi in legno di disegno e colore tradizionale. Per gli edifici non soggetti a

risanamento conservativo è consentito l'uso di serramenti in alluminio elettrocolorato verniciati della tonalità del marrone, grigio o di legno naturale color noce, castagno, quercia, così come indicato nell'Abaco di riferimento. Il colore dovrà essere rigorosamente opaco.

Il sistema di oscuramento da preferire è quello dello scurino interno che rappresenta la tipologia tipica del paese.

E' escluso l'uso di avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale. Non è consentito l'uso esterno di veneziane.

Nel quadro di un restauro di facciata dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui e la loro sostituzione con infissi tradizionali. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla salvaguardia della ferramenta degli infissi storici, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma imposta che, quando non più utilizzabili, dovranno essere sostituiti con altri similari a quelli esistenti.

Tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia devono avere medesima tinta e tonalità. Tutte le aperture della facciata, ad eccezione del piano terra, dovranno presentare finestre omogenee, per forma e dimensione.

Sono sempre esclusi vetri a specchio e le suddivisioni delle luci del tipo inglese.

#### **14.2 Porte - Portoni**

Le porte e i portoni in legno ben conservati devono essere salvaguardati ed è consentita la sola conservazione. Nel caso di infissi in legno degradato dovrà essere di norma prevista la sostituzione con un infisso anch'esso in legno. La colorazione dovrà essere preferibilmente di legno naturale o verniciato, con tonalità di colore comprese nella gamma del marrone. I portoni in ferro dovranno avere una colorazione come quella dei ferri battuti.

E' richiesta la rimozione degli infissi esterni realizzati in alluminio anodizzato o altro materiale incongruo e di quelli comunque non conformi per forma, materiale e colore rispetto al complesso dell'edificio o in contrasto con le presenti norme.

#### **14.3 Vetrine**

Nel caso di attività commerciali e/o espositive è possibile l'installazione di telai di vetrine, preferibilmente in legno, ma anche in ferro o in alluminio elettrocolorato, armonizzati nei colori e nelle caratteristiche con gli altri infissi presenti nella facciata. Le chiusure potranno essere realizzate con vetri di sicurezza o antisfondamento e sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni del tipo "all'inglese".



#### **14.4 Serrande**

Non è ammessa l'installazione di nuove serrande in lamiera zincata ed è richiesta l'eliminazione di serrande metalliche avvolgibili esistenti alle finestre.

Se lo spazio lo consente, è consigliata la sostituzione delle serrande in lamiera zincata preesistenti con portelloni in legno o con serrande basculanti rivestite in legno, con telaio in acciaio a scomparsa.

#### **14.5 Grate, Roste, ferri battuti, Ringhiere, Cancelli**

Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata costituiscono fattore essenziale dell'immagine degli edifici e pertanto si dovrà rivolgere ad essi particolare attenzione con l'obiettivo della massima salvaguardia.

Le grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, roste dei sopraluce e i piccoli elementi di arredo come ferma imposte, anelli, porta standardi, ecc., devono essere conservati. Nel caso di degrado la loro sostituzione deve avvenire con altri dello stesso materiale, stessa forma e colore.

#### **15. Le Scale esterne**

Nelle nuove costruzioni, negli interventi di sostituzione e completamento dovranno essere evitate le scale esterne.

#### **16. Cortili ed aree di pertinenza**

Le aree di pertinenza e i cortili dovranno essere conservati e valorizzati recuperando gli elementi costruttivi e decorativi caratteristici. In particolare debbono essere recuperate, se possibile, le eventuali pavimentazioni originarie. In caso di sostituzione della pavimentazione si debbono usare materiali simili all'originale o comunque tipici della tradizione locale.

Le murature di recinzione in pietra dovranno essere conservate e restaurate nell'attuale caratterizzazione e, ove necessario, demolite e ricostruite utilizzando gli stessi materiali e le stesse tecniche costruttive preesistenti.

Le recinzioni di nuova costruzione dovranno essere in muratura in pietra faccia a vista o in blocchi (cementizi o laterizi) intonacati e tinteggiati per una altezza massima di mt. 1,00, la parte sovrastante costituita da elementi di cancellata in ferro lavorato di disegno semplice e tradizionale. Le recinzioni tra le proprietà private potranno essere a parete piena, in pietra a faccia a vista o intonacate, per una altezza massima di mt. 2,00.

Gli spazi liberi andranno di norma destinati a giardino con messa a dimora di essenze varie che non devono interferire con la pavimentazione o determinare problemi di risalita capillare di acqua nelle murature.

## **17. Strade e Spazi pubblici**

L'assetto viario e degli spazi pubblici deve essere conservato in tutti i suoi aspetti, con la conservazione o riproponimento delle pavimentazioni tipiche originarie in materiali lapidei per strade e marciapiedi, chiusini e caditoie in pietra e/o ghisa di disegno tradizionale.

Sono consentiti modesti allargamenti stradali per rendere, in alcuni punti, il passaggio dei veicoli meno problematico e la circolazione più sicura.

Le strade, laddove possibile, devono essere munite di marciapiedi, o comunque di passaggi pedonali pubblici, realizzati in conformità con le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Gli spazi pubblici devono essere sistemati con materiali e modalità costruttive rispettose del contesto storico. Nelle sistemazioni si deve favorire l'accessibilità e le operazioni di ispezionabilità e ripristino, in presenza di sottoservizi.

La pavimentazione deve essere realizzata con materiale antisdrucciolo, compatto ed omogeneo. Deve essere favorito il deflusso, il convogliamento e il pergolamento delle acque meteoriche per evitare eventuali ristagni.

## **DECORO E ARREDO URBANO**

### **18. Impianti tecnologici**

Tutte le installazioni di impianti tecnologici devono rispettare l'ordito architettonico della facciata. La progettazione degli interventi sugli edifici deve essere improntata a garantire la pulizia formale delle facciate evitando l'inserimento di impianti tecnologici a vista, di qualunque natura essi siano. In fase progettuale è necessario individuare posizioni e modalità di alloggiamento degli impianti verificando e dimostrando che non interferiscano con le visuali pubbliche.

#### **18.1 Cavi elettrici, fili telefonici, tubazioni del gas e dell'acqua**

Nel caso di restauro di facciate è necessario riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica attualmente esposti nelle facciate principali in modo da occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi.

E' possibile intervenire nei seguenti modi:

- calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie; per quanto possibile, le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda.
- percorsi orizzontali posti, di norma, sotto il manto di copertura, immediatamente al di sotto del canale di gronda; è comunque ammesso che, nel caso di presenza di fasce di

marcapiano o fasce di gronda, i cavi possano correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia.

- realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.

Le nuove linee, ampliamenti di reti e rifacimento devono essere interrati; nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di eseguirle interrate possono essere imposte particolari cautele per l'esecuzione al fine di salvaguardare l'estetica degli edifici.

I contatori che devono trovare alloggiamento in facciata devono essere situati in una apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le caratteristiche di seguito indicate:

- gli sportelli dovranno essere di norma in ghisa o ferro, del colore naturale o del colore della facciata;
- su facciate intonacate si ammettono sportelli in materiale plastico a filo di facciata, opportunamente trattati per accogliere un intonachino (lo strato superficiale dell'intonaco) identico a quello di facciata e poi tinteggiati.

Le condutture dell'acqua e del gas non possono essere posizionate a vista in facciata; il contatore principale deve trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile è consentita l'installazione in facciata in una apposita nicchia ordinatamente allineata e opportunamente occultata da una chiusura, a filo di traccia, dipinta dello stesso colore della facciata o della zoccolatura a seconda della posizione.

## **18.2 Campanelli e citofoni**

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta, ma non sugli stipiti lapidei. Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare o coprire gli elementi architettonici. Non sono ammessi campanelli multipli, pertanto in presenza di più appartamenti, i campanelli dovranno essere ordinati in un'unica pulsantiera.

Queste apparecchiature per la comunicazione non devono essere collocate a rilievo ma unicamente a filo, esclusa la copertura lievemente aggettante nel caso di posizionamento in facciata. Dovranno essere realizzate con materiali consoni ad un'immagine dignitosa della città storica, per cui è sconsigliata l'installazione di apparecchiature in alluminio o altri materiali dissonanti. E' consigliabile l'uso dell'ottone e materiali plastici della colorazione degli infissi. Le pulsantiere storiche esistenti devono essere restaurate.

## **18.3 Cassette postali**

La cassetta postale, nel caso di edifici unifamiliari o bifamiliari, può essere collocata nel portone di ingresso, ma non in rilievo. Possono anche trovare collocazione a fianco del portone e, ordinatamente posizionate, sotto l'apparecchiatura dei campanelli.

La colorazione delle cassette postali deve essere in sintonia con il colore della facciata e devono essere di forma semplice. Sono infatti vietate tutte le tipologie articolate che rimandano a tradizioni e culture lontane, in particolare quella inglese.

#### **18.4 Antenne televisive**

L'installazione di antenne radiotelevisive, paraboliche ed impianti satellitari in genere è vietata nelle facciate principali degli edifici e su falde prospicienti la pubblica via. Gli impianti di antenna devono essere possibilmente posizionati in modo tale da non essere visti da spazi pubblici.

#### **18.5 Impianti solari termici e impianti solari fotovoltaici**

All'interno del Centro Storico è consentita la messa in opera di pannelli solari sulla copertura solo nella modalità che preveda la loro perfetta integrazione nella copertura esistente. I serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno dell'edificio e comunque in luoghi non visibili dalla pubblica via.

#### **18.6 Unità esterne di sistemi di condizionamento o caldaie a gas**

E' vietata l'installazione di gruppi di refrigeramento e qualunque altro impianto tecnologico in facciata o sui balconi. E' consentito installarli in spazi interni non visibili da spazi pubblici. Qualora non si possieda spazi interni si dovranno utilizzare tecnologie che non richiedano l'uso di motori esterni o ricorrere a forme di mascheramento dell'unità esterna per limitarne l'impatto visivo.

#### **18.7 Tubazioni di scarico dei fumi**

Sono altresì vietate sulla facciata prospiciente la pubblica via, prese d'aria per camini o caldaie, nonché fori per esalazioni dei fumi.

### **19. Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale / Segnaletica ed Affissione**

#### **19.1 Vetrine**

Le vetrine dei negozi dovranno essere contenute all'interno degli stipiti delle aperture e dovranno essere di disegno semplice e con soluzione architettonica che armonizzi con l'intera facciata.

## **19.2 Insegne**

L'installazione di insegne commerciali è consentita solo se contigue al locale o al manufatto ove si svolge l'attività principale. Dovranno essere collocate, preferibilmente, nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine o ai vani porta di pertinenza dell'edificio commerciale interessato. Dovranno essere di disegno semplice, senza uso di retroilluminazione e il loro aspetto dovrà essere coerente con il carattere della facciata e il contesto in cui si inserisce, sia sotto l'aspetto cromatico che architettonico. Sono in ogni caso vietate le insegne a bandiera. Le insegne non dovranno occultare o sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico - architettonico e tipologico che caratterizzano la facciata.

## **19.3 Targhe**

Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, poste in facciata dovranno avere dimensioni e disegno rispettoso dei caratteri esteriori dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con gli aspetti architettonici e decorativi della facciata. Sono da preferire targhe di materiale trasparente e/o metalliche di dimensioni contenute.

## **19.4 Tende frangisole**

Le tende aggettanti al piano terreno sono consentite a servizio delle attività commerciali ed artigianali. Le tende non dovranno nascondere gli elementi architettonici e decorativi dell'edificio e dovranno rispettare nella tipologia, materiale e colore le caratteristiche dell'immobile. Dovranno essere del tipo a braccio estensibile che non implicino appoggi e chiusure laterali e garantire la sicurezza per cose e persone. L'aggetto massimo consentito non può superare 120 cm dal filo di facciata. Nelle strade con marciapiede l'aggetto massimo delle tende può essere pari alla larghezza del marciapiede. I lembi inferiori della tenda dovranno mantenersi ad almeno 300 cm. dal suolo e non dovranno impedire il normale svolgimento del traffico veicolare. Se nello stesso edificio sono presenti più attività le tende dovranno essere uniformate il più possibile, per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale. La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.

L'installazione di tende frangisole ai piani superiori, in appartamenti privati, è consentita per coprire esclusivamente superfici a balcone o a terrazzo. In questi casi la tenda dovrà avere l'estensione massima, sia in larghezza che in profondità, del balcone. Le tende poste in tutti i balconi di un edificio dovranno avere medesima forma e colorazione, compatibile con l'assetto cromatico dell'edificio.

## **NORME TECNICHE E IGIENICO SANITARIE**

### **20. Allineamenti e Distanze dai confini**

Non è consentita, in generale, alcuna modifica degli allineamenti originari ed incremento di superficie coperta, salvo deroga ammessa dagli elaborati di piano.

Nel caso di nuove costruzioni, se consentite, su lotti non edificati o parzialmente edificati, vanno rispettate le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade previste dal Codice Civile, fatte salve diverse indicazioni contenute negli elaborati di progetto allegati e salvo diritto terzi; comunque l'edificio non deve sopravanzare le costruzioni esistenti allineate lungo la strada.

E' ammesso l'ampliamento di edifici esistenti su parte del lotto rivolto verso la strada al fine del completamento del fronte dell'edificato; esso può avvenire solo se previsto dal Piano Particolareggiato e a condizione che siano rispettate le caratteristiche volumetriche, di superficie e tipologiche indicate, e sia mantenuto l'allineamento con la porzione esistente. La nuova parte dell'edificio non deve sopravanzare, in alcun caso, le costruzioni esistenti allineate lungo la strada.

### **21. Altezze, Volumetrie e Superfici**

Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione sono consentiti solo se previsti dal Piano e con le caratteristiche indicate nelle tavole grafiche di progetto, in merito alle altezze, superficie coperta, falde di copertura e volume realizzabile.

Nel caso di ricostruzione, qualora sia possibile documentare la forma originaria del fabbricato, è consentito il mantenimento di tale cubatura e superficie coperta, nel completo rispetto della sagoma originaria.

Non è ammessa la sopraelevazione di un corpo edilizio se questa parte dell'edificio risulta avere un'altezza maggiore di quella degli edifici circostanti.

Nel caso di estensione sufficiente del lotto, e nel caso in cui l'indice fondiario non sia saturo, è permessa l'edificazione di un volume ex novo, con le caratteristiche stabilite dalle Norme specifiche per unità edilizia e negli elaborati grafici allegati.

Nel caso di interventi subordinati al rilascio della concessione questa è subordinata alla demolizione di superfetazioni e sovrastrutture non facenti parte della struttura originaria.

### **22. Requisiti ambienti interni**

La superficie di aerazione ed illuminazione, direttamente comunicante con l'esterno, deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento, con un minimo di mq. 0.80.

Al fine di consentire l'utilizzazione ai fini abitativi di vani in edifici per i quali le presenti Norme Tecniche di Attuazione non prevedano la modifica delle caratteristiche tipologiche originarie è consentito il mantenimento delle superfici delle finestre esistenti.

I vani seminterrati e/o interrati dovranno avere un'altezza netta compresa tra m. 2.20 e m. 2.50.

L'altezza interna utile dei vani abitabili non deve essere inferiore a m. 2.70. Al piano terreno e nel piano sottotetto l'altezza media non deve essere inferiore a m. 2.70 con un'altezza minima comunque non inferiore a m. 2.20.

E' fatto salvo il caso di interventi su edifici esistenti, per i quali le presenti Norme Tecniche di Attuazione non prevedano la modifica delle caratteristiche originarie degli stessi, dove è consentito il mantenimento dell'altezza utile interna esistente.

### **23. Distribuzione interna**

Negli edifici soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria ed a interventi di restauro è ammessa la modifica della distribuzione interna al solo scopo di adeguare l'unità edilizia alle esigenze abitative, igieniche e funzionali attuali.

Eventuali elementi architettonici di pregio dovranno essere conservati.

Per gli edifici di particolare pregio, soggetti a restauro, unitamente alla presentazione di CILA, SCIA o permesso di costruire concernenti tanto opere esterne quanto interne, il richiedente dovrà presentare un'accurata documentazione fotografica relativa agli interni e la Commissione Edilizia potrà effettuare un sopralluogo al fine di verificarne le effettive condizioni o per rilevare l'eventuale presenza di elementi architettonici di pregio.

### **24. Aspetti generali**

I dati planovolumetrici di rilievo dovranno essere verificati con la situazione reale. Qualora risultino differenze, rimanendo invariate le previsioni planimetriche e volumetriche di Piano, si terrà conto della situazione reale.

Nell'eventualità di modeste difformità riscontrate nei limiti e dati planovolumetrici riportati nelle schede del Piano Particolareggiato, rimanendo invariate le previsioni planimetriche e volumetriche di Piano, i limiti e i dati potranno essere adeguati a quelli realmente rilevati e adattate le prescrizioni progettuali previste purché la soluzione proposta sia coerente con quanto prescritto.

Per eventuali edifici monumentali soggetti alla tutela del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.L n°42/2004 o a vincoli di tutela dei Piani urbanistici Comunali vigenti, valgono le norme stabilite dagli organi vigenti.

In fase di nuova costruzione o ristrutturazione di edifici e impianti, allo scopo di realizzare il miglioramento termico degli edifici, si devono realizzare strutture e interventi che consentano il contenimento del consumo di energia e migliorino l'efficienza termica, purché vengano rispettati i caratteri storici.

### **MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DEL PIANO**

#### **XX. Indicazioni per la mitigazione degli interventi previsti dal Piano**

L'ufficio tecnico comunale, nella fase di attuazione degli interventi specifici, dovrà occuparsi del monitoraggio del piano, dei suoi effetti e delle ricadute.

Si riportano di seguito le indicazioni di carattere generale per la mitigazione degli interventi previsti:

1. attuare opere di mitigazione della produzione di polveri e rumori per la tutela degli eventuali recettori esposti;
2. recuperare gli inerti da demolizione ove possibile;
3. per gli interventi su coperture contenenti cemento-amianto, condurre le operazioni di rimozione e di smaltimento ai sensi del DM 06/09/94;
4. attuare tutte le opere volte a garantire la protezione del suolo da eventuali sversamenti accidentali attraverso impermeabilizzazioni o altre strategie mitigatrici;
5. verificare l'adeguatezza delle strutture di gestione delle acque reflue al nuovo carico antropico;
6. ai fini di un miglioramento della sostenibilità ambientale degli interventi, adottare azioni di edilizia sostenibile volte a:
  - salvaguardare il suolo dall'inquinamento (es.: possibili sversamenti, abbandono di imballaggi con residui di sostanze contaminanti, smaltimento dei residui di lavorazione, ecc.) attraverso opportuni sistemi di prevenzione e controllo;



- garantire una riduzione dei consumi energetici attraverso l'adozione di tecniche di isolamento termico degli edifici e l'incentivazione dell'uso di energie rinnovabili per il fabbisogno energetico;
- garantire un minor consumo di risorse attraverso processi di riutilizzo dei materiali di recupero e l'impiego, laddove disponibili, di materiali locali.

## **XX. Riduzione dell'inquinamento e risparmio energetico**

### **XX.1 Trattamento delle acque**

In presenza di pericolo di rilascio di sostanze inquinanti, le aree interessate dovranno essere dotate di idonei sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia, prima che vengano immesse nella rete idrografica superficiale.

### **XX. 2 Materiali e tecniche costruttive**

1. Il Piano Particolareggiato promuove interventi edilizi caratterizzati dall'utilizzo di materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione locale, attraverso il recupero, laddove possibile, dei materiali originali, al fine di perseguire obiettivi di sostenibilità e risparmio energetico.
2. Dovrà essere privilegiato l'utilizzo di materiali di cui sia possibile il riutilizzo al termine del ciclo di vita dell'edificio, e la cui produzione comporti un basso consumo energetico.
3. Si dovrà favorire l'utilizzo di materiali e di componenti edilizie con caratteristiche di ridotto impatto ambientale, naturali e non trattati con sostanze tossiche, nonché capaci di garantire traspirabilità, igroscopicità, assenza di emissioni e esalazioni nocive, stabilità nel tempo, elevata inerzia termica, biodegradabilità, riciclabilità, nei quali tali caratteristiche siano attestate dalla presenza di marchi o certificazioni di qualità ecologica.
4. In caso di demolizioni, dovranno essere privilegiate tecniche e modalità idonee a ridurre la produzione di rifiuti, favorire la separazione e l'avvio a recupero delle frazioni separate e minimizzare il quantitativo di rifiuti da smaltire in discarica.

### **XX.3 Riduzione emissioni inquinanti**

Nella realizzazione di nuovi edifici e nella riqualificazione di quelli esistenti dovranno essere favoriti criteri costruttivi idonei a ridurre i consumi energetici, autoprodurre energia e riutilizzare l'acqua piovana, al fine di ridurre le emissioni inquinanti in atmosfera e favorire la sostenibilità ambientale dell'abitare.

Il Piano promuove il ricorso a soluzioni di architettura bioclimatica, con soluzioni progettuali che minimizzino l'uso di impianti tradizionali basati sull'uso di fonti energetiche esauribili, e che facciano invece ricorso a sistemi passivi per il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo dell'edificio.

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

### **25. Requisiti dei Progetti**

**1. I Progetti relativi agli interventi edilizi di cui all'art. 9, con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria** e salvo quanto prescritto per le singole unità edilizie, dovranno avere carattere esecutivo e contenere i seguenti elaborati:

- **Relazione illustrativa** dei principali aspetti e dati che caratterizzano lo stato di fatto e dell'intervento proposto, dei materiali e delle soluzioni progettuali, con particolari costruttivi ed idonea documentazione fotografica;
- **Relazione paesaggistica** ai sensi del DPCM 12/12/2005, "individuazione della documentazione necessaria alla verifica di compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'art. 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. n.42/2004";
- **Inquadramento generale** con planimetria aerofotogrammetrica scala 1:1000 con indicazione dell'unità edilizia oggetto dell'intervento e dell'assetto del contesto;
- **Estratto del Piano Particolareggiato** in scala 1:200 indicante l'unità interessata dall'intervento;
- **Estratto della planimetria catastale** del lotto interessato dall'intervento e dell'area contestuale;
- **Rilievo** della situazione esistente in scala 1:50, di piante, prospetti e sezioni quotate dell'edificio oggetto dell'intervento, in cui siano chiaramente individuati gli elementi edilizi costitutivi e i relativi materiali, il tipo e l'ubicazione degli impianti con i relativi allacci esterni, le destinazioni d'uso.
- **Documentazione fotografica** a colori dei prospetti esterni, della copertura, di eventuali particolari architettonici o costruttivi presenti nella struttura ;
- **Progetto** con elaborati grafici in scala 1:50 o 1:100, di piante, prospetti e sezioni quotate, comprese le coperture in cui siano chiaramente riportati i nuovi interventi proposti, con estensione delle indicazioni grafiche ad un contorno significativo dell'intervento nell'isolato.
- **Elaborati** grafici in scala 1:50/1:100 di piante, prospetti, sezioni e coperture, in cui siano individuati, in sovrapposizione allo stato di fatto, gli interventi proposti con eventuale rappresentazione degli interventi di demolizione o ricostruzione (con differenziazione di colore) e quant'altro necessario per una chiara comprensione della propria proposta progettuale;
- **Tabella** di verifica delle superfici e dei volumi di ciascun corpo di fabbrica, dei volumi annessi e dei manufatti accessori;

- **Relazione tecnica ed elaborati illustrativi degli impianti tecnici;**
- **La Scheda dell'Unità Edilizia** estratta dal Piano Particolareggiato

**2. I Progetti per gli interventi restauro e risanamento conservativo** dovranno contenere, oltre agli elaborati precedentemente descritti, i seguenti elaborati:

- **Particolari costruttivi** di tutti gli elementi architettonici principali delle facciate, in scala 1:20 o comunque adeguata agli elementi da rappresentare.
- **Rilievo e Progetto** devono essere presentati obbligatoriamente in scala 1.50. Nelle piante, prospetti e sezioni si devono evidenziare le parti dei manufatti di carattere storico con valutazione degli aspetti di degrado, indicazione dei particolari e dei materiali costruttivi.

**3. I Progetti relativi alla manutenzione ordinaria**, salvo quanto previsto per singole unità edilizie, dovranno avere carattere esecutivo e dovranno contenere i seguenti elaborati:

- **Relazione illustrativa** dei principali aspetti e dati caratterizzanti lo stato di fatto e dell'intervento proposto, con valutazione degli aspetti di degrado, documentati da idonea documentazione fotografica;
- **Eventuali elaborati** dello stato di fatto, da presentare, su richiesta dell'Ufficio Tecnico, qualora non fosse sufficientemente descrittiva la documentazione fotografica, riferita alla parte di edificio sottoposto ad intervento di manutenzione ordinaria.

**4. I Progetti relativi alla manutenzione straordinaria**, salvo quanto previsto per le singole unità edilizie, dovranno avere carattere esecutivo e dovranno contenere i seguenti elaborati:

- **Relazione illustrativa** dei principali aspetti e dati caratterizzanti lo stato di fatto e dell'intervento proposto, con valutazione degli aspetti di degrado, documentati da idonea documentazione fotografica;
- **Elaborati grafici** con piante, prospetti e sezioni in scala 1:50 e/o 1:100 dell'edificio oggetto di intervento, in cui siano chiaramente individuati gli elementi edilizi costitutivi e i relativi materiali, il tipo e l'ubicazione degli impianti con relativi allacci esterni, le destinazioni d'uso degli ambienti e spazi scoperti. Devono essere chiaramente indicate le parti dell'edificio da sottoporre a manutenzione, con l'indicazione dei materiali usati e particolari costruttivi di eventuali nuovi elementi architettonici da inserire.

A richiesta dell'Ufficio tecnico comunale la documentazione potrà essere integrata con ulteriori elaborati ritenuti necessari per una maggiore comprensione del progetto presentato.

## **26. Norme Finali**

Per quanto non espressamente contenuto nelle presenti norme si fa riferimento alle Norme di Attuazione del Piano di Fabbricazione e in generale alla legislazione statale, regionale e comunale vigente.

## INDICE

### DISPOSIZIONI GENERALI

- 1. Ambito di Applicazione del P.P.**
- 2. Applicazione ed Efficacia delle Norme**
- 3. Norme di Salvaguardia**
- 4. Derghe**
- 5. Finalità del Piano Particolareggiato**
- 6. Elaborati del Piano Particolareggiato**
- 7. Destinazioni d'uso**

### CATEGORIE DI INTERVENTO

- 8. Aspetti Generali**
- 9. Categorie di Intervento**
  - 9.1 Manutenzione Ordinaria
  - 9.2 Manutenzione Straordinaria
  - 9.3 Restauro e Risanamento Conservativo
  - 9.4 Ristrutturazione Edilizia
  - 9.5 Nuova Edificazione
  - 9.6 Demolizione senza ricostruzione
  - 9.7 Variazioni della Destinazione d'uso
10. Tipologie edilizie

### MODALITA' DI INTERVENTO

- 11. Criteri Generali e modalità di esecuzione delle opere**

### CARATTERI ARCHITETTONICI E COSTRUTTIVI

- 12. Coperture**
  - 12.1 Tetto
  - 12.2 Canne Fumarie, Comignoli e Torrini esalatori
  - 12.3 Abbaini e Lucernai
  - 12.4 Soluzioni di Gronda
  - 12.5 Canali di gronda e pluviali
  - 12.6 Terrazze
- 13. Paramenti esterni**
  - 13.1 Paramenti murari
  - 13.2 Intonaci
  - 13.3 Particolari architettonici
  - 13.4 Coloriture e Tinteggiature

## **14. Le Aperture**

14.1 Serramenti interni ed esterni

14.2 Porte - Portoni

14.3 Vettrine

14.4 Serrande

14.5 Grate, Roste, ferri battuti, Ringhiere, Cancelli

## **15. Le Scale esterne**

## **16. Cortili ed aree di pertinenza**

## **17. Strade e Spazi pubblici**

### DECORO E ARREDO URBANO

## **18. Impianti tecnologici**

18.1 Cavi elettrici, fili telefonici, tubazioni del gas e dell'acqua

18.2 Campanelli e citofoni

18.3 Cassette postali

18.4 Antenne televisive

18.5 Impianti solari termici e impianti solari fotovoltaici

18.6 Unità esterne di sistemi di condizionamento o caldaie a gas

18.7 Tubazioni di scarico dei fumi

## **19. Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale / Segnaletica ed Affissione**

19.1 Vettrine

19.2 Insegne

19.3 Targhe

19.4 Tende frangisole

### NORME TECNICHE E IGIENICO SANITARIE

## **20. Allineamenti e Distanze dai confini**

## **21. Altezze, Volumetrie e Superfici**

## **22. Requisiti ambienti interni**

## **23. Distribuzione interna**

## **24. Aspetti generali**

### MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DEL PIANO

## **XX. Indicazioni per la mitigazione degli effetti ambientali del Piano**

## **XX. Riduzione dell'inquinamento e risparmio energetico**

XX.1 Trattamento delle acque

XX.2 Materiali e tecniche costruttive

XX.3 Riduzione emissioni inquinanti

### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

**25. Requisiti dei Progetti**

**26. Norme Finali**