



# COMUNE DI FLORIDIA

## PROVINCIA DI SIRACUSA

# Piano Centro Storico Floridia

Responsabile dell'ufficio tecnico:

ing. Concetto Lo Giudice

Consulenti:

Uberto Siola e Associati

arch. Massimiliano Urciullo

ing. Giulio Tarascio

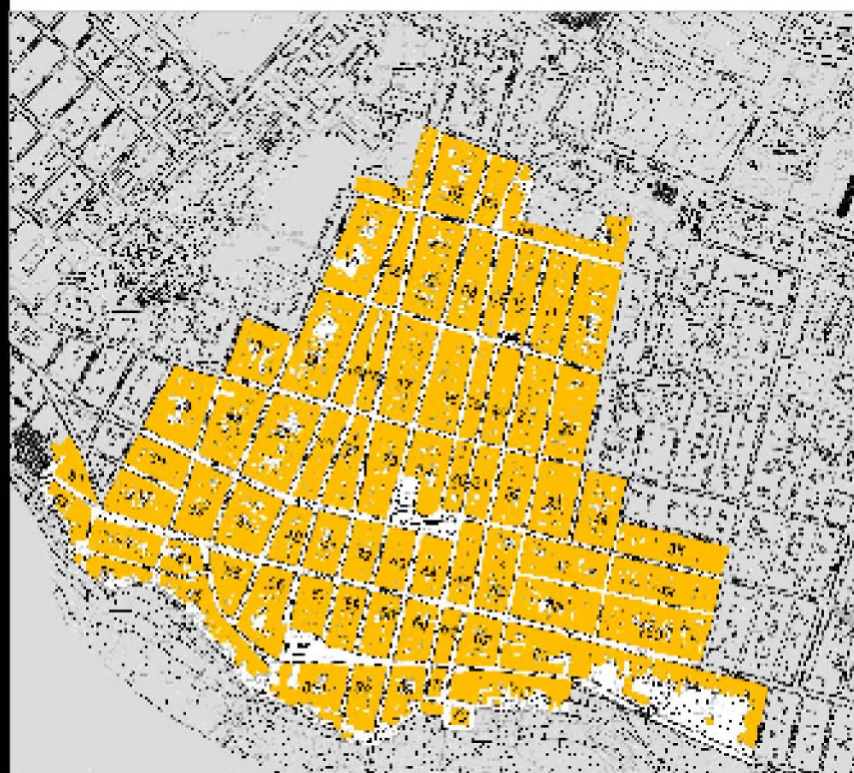
titolo  
Norme tecniche

data

novembre 2008

aggiornamento

-



scala

-

elaborato

NT

## INDICE

### INDICE 2

TITOLO I - NORME GENERALI .....	2
ART. 1 – PROCESSO CRONOLOGICO PER LA DETERMINAZIONE DEL PIANO "CENTRO STORICO DI FLORIDIA" .....	2
ART. 2 – ZONE INTERESSATE DAL PIANO .....	4
ART. 3 – IL REGIME GENERALE .....	4
ART. 4 – ELABORATI COSTITUTIVI IL PIANO DEL CENTRO STORICO. ....	6
TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO .....	7
CAPITOLO I – LE NORME PER ATTUARE IL PIANO CENTRO STORICO.....	7
ART. 5 – CRITERI GENERALI .....	7
ART. 6 – LOTTI CATASTALI, UNITÀ EDILIZIE, UNITÀ IMMOBILIARI E AUMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI .....	8
ART. 7 – UNITÀ DI FACCIATA NELL'AMBITO DELLE UNITÀ EDILIZIE .....	9
CAPITOLO II – MODALITÀ D'INTERVENTO .....	10
ART. 8 – DESTINAZIONI D'USO E MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO .....	10
ART. 9 – INTERVENTI EDILIZI .....	12
ART. 10 – PRESCRIZIONI COMUNI PER TUTTI GLI INTERVENTI .....	13
ART. 11 – MANUTENZIONE ORDINARIA .....	14
ART. 12 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA .....	15
ART. 13 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	17
ART. 14 – RESTAURO/RIPRISTINO.....	17
ART. 15 – DEMOLIZIONE.....	20
ART. 16 – RIQUALIFICAZIONE/RISTRUTTURAZIONE/NUOVA COSTRUZIONE .....	22
ART. 17 – PROCEDURE PER GLI INTERVENTI .....	26
ART. 18 – ELABORATI RICHIESTI PER GLI INTERVENTI.....	26
ART. 19 - AMMISSIBILITÀ DI ALCUNE CATEGORIE DI INTERVENTO .....	27
ART. 20 - ESEMPLIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE D'INTERVENTO .....	27
CAPITOLO III – TIPOLOGIE EDILIZIE.....	28
ART. 21 – TIPOLOGIE EDILIZIE .....	28
ART. 22 – A1 EMERGENZE MONUMENTALI ED EDIFICI DI PARTICOLARE INTERESSE ARCHITETTONICO DI PROPRIETÀ PUBBLICA ED USO PUBBLICO .....	28
ART. 23 – A2 EDIFICI DI INTERESSE STORICO O DI PARTICOLARE PREGIO ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE DI PROPRIETÀ PRIVATA .....	30
ART. 24 – A3 EDIFICI MANOMESSI E/O COMPROMESSI, AUTONOMI O COMPLEMENTARI, PRIVI DI VALORE STORICO-TESTIMONIALE .....	33
ART. 25 – A4 EDIFICI E CONTESTI EDIFICATI RESIDENZIALI MODERNI .....	35
ART. 26 – A5 EDIFICI DA DEMOLIRE .....	37

## **TITOLO I - Norme generali**

### **Art. 1 – Processo cronologico per la determinazione del Piano “Centro Storico di Floridia”**

Il Piano Regolatore Generale di Floridia, adottato con delibere di C.C. nn. 29-30-31 del 19-3-1996, definiva tutto il nucleo originario di Floridia come zona “B”- parti del territorio appartenenti al nucleo urbano parzialmente o totalmente edificate-.

A seguito del Parere del Consiglio Regionale dell’Urbanistica voto n.89 del 25-02-1999, che indicava un perimetro indicativo dal quale enucleare una zona “A” in attesa degli accertamenti da effettuare, di concerto con la Soprintendenza, ai fini di una corretta perimetrazione della zona “A”, fu redatta la revisione parziale del Piano Regolatore Generale adottato con delibera di C.C. n.81 del 2-10-04.

Questa stesura del P.R.G. individuava la zona “A” (centro storico), secondo la perimetrazione dettata dal C.R.U., al cui interno venivano individuati taluni ambiti da sottoporre, successivamente, a piano di recupero, concordati con la locale Soprintendenza.

Nelle Norme Tecniche di detta stesura del P.R.G. l’articolo 7, relativo alla zona “A” – Aree edificate di carattere storico/ambientale- , indicava una distinzione all’interno della zona A dividendola in:

- (A1) – aree edificate di carattere storico ambientale in cui sono maggiormente presenti costruzioni di notevole pregio da rinviare a Piano Particolareggiato.*
- (A2) – aree edificate di carattere storico ambientale in cui sono presenti costruzioni di notevole pregio o che conservano i caratteri di isolato riconducibili all’espansione urbana risultante dalla cartografia redatta in epoca post-unitaria.*

Il parere del Consiglio Regionale dell’Urbanistica, relativo alla revisione citata, reso con voto n. 499 del 01/12/05, recita per la zona “A”:” Nel condividere la distinzione della zona “A” in “A1” ed “A2” di centro storico e fermo restando che per la sottozona A1 gli interventi sono subordinati alla redazione di un piano particolareggiato, si ritiene che la sottozona “A2” sia anch’essa disciplinata da apposito piano di recupero o da specifica normativa, finalizzata alla conservazione dei caratteri storico - ambientali degli edifici e/o isolati preesistenti.”

Il Decreto Dirigenziale n. 172 del Dipartimento Regionale Urbanistica del 02/03/06 indicava che, in conformità ai pareri resi dal C. R. U. con voti n. 89 del 25/02/1999 e n. 499 del 01/12/05, veniva approvato il Piano Regolatore Generale.

Al fine di redigere il Piano "Centro Storico di Floridia" si è fatto riferimento alla "Circolare n. 3/2000 dell'A. R. T. A (assessorato regionale territorio ed ambiente) - Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali e attuativi per il recupero dei centri storici"

La circolare definisce le linee guida per il recupero dei centri storici. Si può prevedere e disporre, nell'ambito dello stesso Piano Regolatore, di una disciplina di dettaglio:

- direttamente operativa;
- basata sul metodo dell'analisi e della classificazione tipologica delle unità edilizie;
- che associa ad ogni unità edilizia specifiche categorie d'intervento ottenute da una rivisitazione e da un ampliamento di quelle proposte dalla Legge N. 457/86 nonché dalle disposizioni dell'art. 20 della L. R. n. 71/78.

Per una più ampia caratterizzazione del tipo di normativa da applicare al Centro Storico di Floridia è stato studiato il caso analogo del Comune di Misterbianco (CT), approvato con Decreto Dirigenziale del Dipartimento Regionale Urbanistica del 29/11/2006. Il centro storico di tale comune infatti, come Floridia, presenta ancora il modello insediativo, basato su tracciato ortogonale a scacchiera, in cui risulta leggibile il disegno urbano originario con aggiunte post-unitarie a cui si affiancano organismi edilizi di ridotto interesse o privi di valore architettonico ambientale con forti trasformazioni e rimaneggiamenti e/o nuovi inserimenti, provenienti dall'originaria zona "B" e testimoniati dal rilascio di concessioni edilizie.

In tale Piano, sulla base di una ricognizione tipologica, le unità edilizie sono state suddivise in raggruppamenti o sub-zone per ognuna delle quali sono state previste le categorie di massima in relazione agli interventi possibili in modo tale da non comportare modifiche della volumetria preesistente o già prevista dal PRG.

Alla luce dei documenti citati è stato redatto il Piano per il Centro Storico del Comune di Floridia.

Per prima cosa è stata effettuata un'analisi puntuale dei luoghi esaminando tutte le singole unità abitative degli isolati racchiusi nella perimetrazione della zona "A", approfondendo la conoscenza delle caratteristiche storiche, tipologiche e strutturali dell'intero insediamento. Da questa ne è scaturito che il Centro Storico di Floridia ha subito dei forti mutamenti, non nell'impianto viario di fondazione, ma nell'aggregazione e dimensione delle singole unità edilizie, considerando che dal dopoguerra ad oggi è

avvenuta una lenta sostituzione delle unità abitative con altre che hanno alterato i caratteri funzionali, statici e figurativi. E' significativamente rilevante che tutto ciò sia avvenuto indistintamente nella sottozona "A1" e nella sottozona "A2".

Quindi, per tutto il nucleo storico, in base all'analisi condotta, si è reso necessario verificare con chiarezza cosa occorre conservare, come è possibile farlo e cosa è possibile trasformare o integrare.

**Considerando che tutti gli isolati ricompresi nella zona "A" (A1 ed A2) hanno evidenziato le stesse caratteristiche di modificazione nel tempo, non appare più pensabile individuare diverse normative per le due sottozone così come indicato nel Piano Regolatore Generale. Di conseguenza le norme contenute nella presente relazione riguarderanno sia le unità edilizie della sottozona "A1" che quelle della sottozona "A2".**

Le casistiche di intervento ammissibili sono ricomprese nelle disposizioni dell'art. 20 della L. R. n. 71/78 e dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01, e sono comunque tali da non comportare modifiche della volumetria preesistente o prevista dal P.R.G. vigente.

#### **Art. 2 – Zone interessate dal piano**

Il piano vige su quella parte del territorio comunale, classificata con la lettera "A", contenuta nel perimetro del centro storico.

Importanti documenti utili alla verifica della corretta individuazione della zona "A" sono stati i catasti storici del 1872-78 (cosiddetto Post-unitario) e del 1930 (di Primo Impianto), opportunamente sovrapposti alla aerofotogrammetria attuale (2008).

I confini del nucleo storico originario della città sono correttamente individuati nelle tavole, in scala 1:2000, del vigente PRG nonché nell'elaborato tav. A3 – Planimetria di inquadramento con individuazione delle zone "A" .

In caso di discordanza tra le tavole del PRG, in scala 1:2000, e quelle del Piano per il Centro Storico, in scala 1:1000, valgono quelle di maggiore dettaglio. In definitiva la documentazione cartografica del Piano per il Centro Storico di Floridia, relativamente alla sola zona "A", redatta in scala 1:1000 sarà sovraordinata a quelle in scala 1:2000 del P.R.G.

Allo stesso modo, la normativa trattata nel presente documento, avrà valore primario rispetto a quanto indicato, per la sola zona "A", nelle Norme di Attuazione del PRG.

#### **Art. 3 – Il regime generale**

Le unità minime di intervento, quando comprendenti una singola unità edilizia, corrispondono alle unità edilizie o alle particelle catastali individuate nella cartografia specifica del piano.

La destinazione abitativa, ai piani terra, è sempre ammessa nelle unità immobiliari la cui destinazione d'uso edilizia sia così stabilita alla data di vigenza del piano e nelle unità immobiliari la cui destinazione d'uso edilizia abitativa in atto sia stabilita dalla licenza, concessione edilizia o da qualsivoglia altro atto abilitativo.

In assenza di tali atti, o quando gli stessi non siano sufficientemente determinati, la destinazione d'uso abitativa è quella risultante dalla classificazione catastale alla data di cui sopra; in mancanza di detta classificazione, può essere assunta la destinazione risultante da altri documenti ritenuti probanti.

Nel centro storico è vietato:

- modificare i caratteri propri della trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- per le operazioni di risanamento conservativo, superare le densità edilizie esistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico che devono essere eliminate;
- per gli edifici privi di valore storico-ambientale superare i limiti massimi di volumetria consentiti dalla normativa che segue.

Le volumetrie ammissibili massime per le zone "A", sono:

- per le operazioni di risanamento conservativo le densità edilizie non devono superare quelle esistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico;

- per le eventuali nuove costruzioni, premesso che la densità fondiaria media della zona rilevata (allegato riepilogativo degli isolati) è pari a mc/mq 8,00 – 9,50, al fine di consentire migliori condizioni igienico-sanitarie e di evitare il decongestionamento del centro urbano la densità fondiaria in nessun caso dovrà superare 5,00 mc/mq. Ciò consente, per le nuove costruzioni, di realizzare una unità residenziale rispondente alle esigenze abitative e rendere interessanti gli interventi nel centro urbano.

Riguardo alle altezze massime consentite, si prescrive che:

- a) per le operazioni di risanamento conservativo le altezze non possono superare quelle esistenti, computate senza considerare le sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico;
- b) per le eventuali trasformazioni e/o nuove costruzioni, l'altezza massima del fronte, in allineamento con il ciglio stradale, non può superare l'altezza degli eventuali edifici adiacenti o circostanti di carattere storico;
- c) è consentito costruire edifici a gradoni costituiti da corpi di fabbrica di diversa altezza, con arretramento dei corpi più alti rispetto alla strada antistante (Vedi parere Consiglio Superiore dei LL.PP. N. 97/2003).

Inoltre, secondo la normativa sismica dell' allegato 2 OPCM n. 3431/05, nei comuni ricadenti in zona sismica di "classe 2" le altezze massime consentite sono:

- per costruzioni in muratura metri 11;
- per costruzioni in c.a. non ci sono limitazioni.

Sempre l'allegato 2 OPCM n. 3431/05 prescrive che sono esclusi dal calcolo delle altezze eventuali volumi tecnici come i torrini delle scale. Nel caso di copertura a tetto l'altezza va misurata dalla quota d'imposta delle falde. Nel caso di edifici con piani cantinati o seminterrati, la differenza di livello tra il piano più elevato di copertura e quello di estradosso della fondazione non può eccedere più di metri 4 (quattro) i limiti precedentemente riportati.

Infine, l'altezza H degli edifici, secondo le categorie del D.M. 16-01-96, è definita, in funzione della larghezza L della sede stradale, dalle formule seguenti:

per	$L \leq 3 \text{ m}$	$(H=3)$
per	$3 \leq L \leq 11$	$(H = L)$
per	$L > 11$	$[H = 11 + 3 \cdot (L - 11)]$ .

con la deroga di cui alla superiore lettera c) in merito all'arretramento dei corpi più alti rispetto alla strada antistante.

#### **Art. 4 – Elaborati costitutivi il Piano del Centro Storico.**

Gli elaborati che compongono il Piano dei tessuti consolidati di valore ambientale sono di natura prescrittiva e sono individuati dall'elenco posto in calce al presente articolo.

La disciplina della Normativa è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati di cui agli *Elaborati di progetto*, e alla *Norme Tecniche*.

#### **Elenco elaborati per Piano Centro Storico**

RG	Relazione generale	-
<b>A - Elaborati dell'analisi dello stato di fatto:</b>		
A 1	Stralcio del PRG vigente – Planimetria generale (tav. 9.2)	1:10000
A 2	Stralcio del PRG vigente - Zonizzazione (tav. 10.3)	1:2000
A 3	Planimetria di inquadramento con individuazione degli isolati	1:2000
A 4	Planimetria aerofotogrammetria delle coperture aggiornata con individuazione degli isolati	1:1000
A 5	Planimetria catastale aggiornata con aerofotogrammetrico con individuazione degli isolati e delle unità edilizie	1:1000
A 6.a	Sviluppo storico dell'insediamento – Carta storica catastale del 1872-78 sovrapposta alla cartografia attuale	1:2000
A 6.b	Sviluppo storico dell'insediamento – Carta storica catastale del 1930 sovrapposta alla cartografia attuale	1:2000

A 7. n	Non rappresentati –	
A 8.n	Profili dello stato di fatto degli isolati (1-72)	1:200
A 9	Planimetria con indicazioni relative alle attrezzature urbane e agli assi commerciali	1:2000
A 10	Planimetria con indicazioni delle caratteristiche qualitative e dello stato di conservazione degli edifici	1:1000
A 11	Planimetria con indicazione delle caratteristiche tipologico - costruttive degli edifici	1:1000
A 12.a	Planimetria con indicazione del livello di utilizzo degli edifici al piano terra	1:1000
A 12.b	Planimetria con indicazioni del livello di utilizzo degli edifici ai piani superiori	1:1000
A 13	Planimetria con indicazione del numero dei piani degli edifici	1:1000
A 14	Planimetria con indicazione dell'epoca di costruzione degli edifici	1:1000
A 15	Planimetria con indicazione del tipo di finitura esterna degli edifici al piano terra	1:1000
A 16.a	Planimetrie con indicazione della destinazione d'uso degli edifici	1:1000
A 16.b	“ “	1:1000
<b>B - Elaborati di progetto:</b>		
B 1	Planimetria catastale generale con indicazioni degli interventi ammissibili - Quadro d'unione	1:1000
B 2.a	Planimetria catastale con indicazioni degli interventi ammissibili zona nord – Foglio A	1:500
B 2.b	Planimetria catastale con indicazioni degli interventi ammissibili zona sud – Foglio B	1:500
B 3. n	Profili stradali dello stato di fatto e delle previsioni progettuali degli isolati (1-72)	1:200
B 4	Planimetria con indicazioni degli spazi pubblici e delle attrezzature	1:1000
NT	Norme tecniche	

## **TITOLO II – Attuazione del Piano**

### **Capitolo I – Le norme per attuare il Piano Centro Storico**

#### **Art. 5 – Criteri generali**

L'area del territorio comunale delimitata dal perimetro del Centro Storico è formata da un insieme di manufatti, fabbricati, strade, piazze, slarghi e sagrati realizzati in periodi temporali diversi.



Il catasto di Primo Impianto (1930) definisce un impianto stradale che, pur con qualche modifica rispetto al catasto cosiddetto "Post-unitario", resterà sostanzialmente invariato e conglobato nelle espansioni successive: per tale motivo il netto storico, sulla scorta del processo metodologico fornito dalla metamorfosi, ricomprende il tessuto edilizio consolidato dal 1872-78 (catasto Post-unitario).

All'interno dell'area storica, dal 1965 ad oggi, sono state poi realizzate nuove costruzioni in parte (numericamente modesta) omologhe, per tipologia e prassi costruttiva, a quelle precedenti ed in parte (numericamente consistente) in totale contrasto. Molti fabbricati sono stati demoliti e sostituiti con altri, difformi per tipologia, stile, e sistema costruttivo; la struttura catastale ed il sistema spaziale e dimensionale degli spazi verdi (orti domestici e giardini) è stato totalmente alterato e modificato.

L'analisi delle trasformazioni urbane ed edilizie del centro storico, sulla base del Catasto post-unitario (1872-78) e di Primo Impianto (1930), ha permesso di individuare che la struttura a scacchiera allungata degli isolati è rimasta sostanzialmente invariata ma gli spazi liberi delle singole unità edilizie sono andati progressivamente scomparendo.

Le tavole analitiche sono riferite alla documentazione cartografica, mentre, la successiva analisi diretta, ha permesso d'individuare i fabbricati tipologicamente omologhi e non, riportati nella cartografica catastale.

#### **Art. 6 – Lotti catastali, unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari**

I fabbricati e gli spazi liberi compresi nei lotti catastali rimasti inalterati, rispetto al catasto post-unitario 1872-78, e al catasto del 1930, ed i fabbricati, con o senza spazi liberi, nei lotti catastali modificati che a volte coincidono con il perimetro del fabbricato storico, con o senza spazi, costituiscono lotti catastali e/o unità edilizie storiche.

Al di fuori dei lotti catastali inalterati o modificati, gli edifici nuovi e gli spazi liberi non tipologizzati, fanno riferimento ad un corpo di fabbrica o a uno spazio libero (che può anche essere disgiunto) realizzato negli ultimi 50 anni.

Le eventuali difformità fra le indicazioni catastali e lo stato di fatto ad oggi, non sono influenti in quanto fra gli elaborati richiesti che accompagnano la domanda di concessione edilizia è richiesta una planimetria in scala 1:500 che collochi la pianta edilizia dell'immobile nella cartografia di piano, con l'individuazione dell'unità edilizia e/o catastale, in modo da dirimere gli eventuali casi di incerta corrispondenza

Le unità edilizie sono composte dall'edificio, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Le presenti Norme Tecniche individuano per ogni edificio la classificazione tipologica, l'intervento ammesso e l'uso o gli usi compatibili.

La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica.

Gli interventi sulle unità edilizie possono riguardare:

- a) parti di unità edilizia;
- b) un'intera unità edilizia;
- c) più unità edilizie.

Gli interventi su parti di unità edilizie possono riguardare singole strutture o rifiniture interne o esterne (scale, murature portanti e non portanti, solai, coperture, intonaci, ecc.), singoli corpi di fabbrica o singoli alloggi o parti di essi; gli interventi dovranno essere conformi alle norme relative alla tipologia di appartenenza dell'unità edilizia.

Per gli interventi su parti di unità edilizia è obbligatoria la redazione di un progetto organico ed omogeneo generale che riguardi l'intera unità.

L'esecuzione del progetto unitario di cui al comma precedente può avvenire per stralci, previo rilascio dei necessari atti abilitativi parziali.

Gli interventi su un'intera unità edilizia sono quelli che riguardano l'intero perimetro dell'unità: è obbligatoria la redazione di un progetto unitario che può comprendere anche porzioni di un'unica unità contigua, funzionalmente collegata all'unità interessata all'intervento.

Gli interventi su un insieme di più unità edilizie sono quelli estesi a più unità contigue oggetto di un unico progetto: questa eventualità non è individuata nel Piano, ma può sorgere a seguito di iniziativa pubblica o privata (ad esempio un piano di recupero o di edilizia abitativa per partecipazione a bandi in seguito a provvedimenti legislativi per soddisfare leggi di finanziamento specifiche) e deve sempre ritenersi consentito.

In ogni caso deve essere rispettato l'obiettivo della conservazione del tessuto edilizio.

#### **Art. 7 – Unità di facciata nell'ambito delle unità edilizie**

La presente normativa stabilisce la metodologia di analisi, finalizzata alla formulazione del progetto dell'intervento, sugli edifici del Centro Storico di Floridia prevedendo interventi di facciata unitari.

Per intervento di facciata unitario s'intende un progetto esteso a tutta l'Unità di Facciata (dalla linea di terra al cornicione dell'edificio), che potrà coincidere con l'unità edilizia e/o catastale, completo di tutti gli interventi di riordino compositivo e/o decorativo, tecnologico e funzionale, ivi compresa la riorganizzazione dell'oggettistica ad uso commerciale e privato.

Il progetto d'intervento disciplinato dal presente Piano deve essere redatto secondo le indicazioni di riferimento appartenenti alla tipologia d'intervento ammessa sull'edificio, il cui criterio guida per la definizione è dato dall'unitarietà del partito architettonico di facciata dell'edificio e non dalle eventuali successive modifiche.

Nell'elaborato dei profili stradali sono individuate le Unità di Facciata nell'Ambito d'Intervento Unitario di appartenenza, limitatamente ai prospetti afferenti la pubblica via (strada e piazza), la metodologia operativa verrà di seguito esplicitata.

Non sono ammessi interventi di facciata parziali o incompleti, per ciò che attiene le tecniche costruttive e di finiture, così come prescritto nei successivi articoli.

In ogni intervento edilizio operato su edifici del centro storico dovrà essere salvaguardata la leggibilità delle trasformazioni stratificate nel tempo sull'edificio per cui gli elementi architettonici e compositivi, storicamente consolidati, che denunciano trasformazioni storicamente significative devono essere conservati e trattati unitariamente, anche se interessano più unità di facciata contigue o una parte di un'Unità di Facciata; ad esempio, cornicioni contigui su due Unità di Facciata attuali, portali non baricentrici rispetto all'edificio, finestre e balconi non allineati o con diversi elementi di finitura originari ecc.

## **Capitolo II – Modalità d'intervento**

### **Art. 8 – Destinazioni d'uso e mutamenti di destinazione d'uso**

Gli usi per la zona "A", compatibili con la struttura urbana della città di Floridia nonché con le tipologie edilizie individuate, sono prevalentemente:

- Residenza;
- Residenze collettive;
- Attività ricettive;
- Attività professionali;
- Attività artigianali non moleste e non appartenenti ad attività insalubri secondo il D.M. 05/09/94 di cui all'art. 216 T.U.LL.SS.;

- Attività artigianali di servizio non moleste e non appartenenti ad attività insalubri secondo il D.M. 05/09/94 di cui all'art. 216 T.U.LL.SS.;
- Attività direzionali;
- Pubblici esercizi;
- Attività commerciali al dettaglio;
- Attività ricreative;
- Attrezzature scolastiche;
- Attrezzature sociali;
- Attrezzature religiose;
- Attrezzature sanitarie.

Le attività indicate sono compatibili nella Zona "A" a condizione che la gestione delle stesse avvenga nel rispetto degli appositi regolamenti di settore che disciplinano l'orario di funzionamento/apertura e le emissioni moleste e fastidiose.

Le attrezzature d'interesse generale esistenti all'interno del perimetro del centro storico, salvo diverse previsioni del vigente PRG, sono sempre confermate.

L'uso è in funzione della tipologia dell'edificio, ossia ogni singola unità edilizia è destinata a funzioni compatibili con l'impianto tipologico di appartenenza.

Eventuali usi che non dovessero essere espressamente previsti nei vari punti del comma precedenti saranno inseriti, per assimilazione nel punto ritenuto più idoneo, mediante delibera di Giunta Comunale, non costituendo variante a tale normativa.

Le attività non residenziali potranno interessare solo quegli edifici, o parti di edificio, la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici siano compatibili; ovvero, quelle parti di fabbricato che, per caratteristiche costruttive, dimensionali e igienico-sanitarie, non possono essere adibiti a uso residenziale.

Il piano terra può essere destinato a residenza nel caso in cui l'edificio sia:

- composto da un solo piano
- se composto da più piani essi siano tutti destinati a residenza

I parcheggi e le autorimesse di pertinenza dei singoli edifici, nell'ambito della sola sagoma degli stessi, purché non soggetti ad intervento di restauro o restauro/ripristino, possono essere realizzati al piano interrato, seminterrato ed al piano terra, esistente e di progetto.

Le destinazioni d'uso edilizie delle seguenti categorie possono essere ubicate a tutti i livelli dell'edificio, fatta salva diversa indicazione da parte dei successivi articoli e nel

rispetto delle normative nazionali vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche:

- negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi;
- laboratori per artigianato.

Sono consentite inoltre i seguenti cambi della destinazione d'uso:

- da negozi, botteghe e locali per pubblici esercizi a magazzini e locali di deposito e laboratori per arti e mestieri, e viceversa.

In alcuni casi, edifici costruiti con tipologia residenziale sono stati adibiti ad attività non residenziali: la loro riconversione (da non residenziale a tutti gli altri usi ammessi), funzionale nel rispetto delle normativa d'intervento ammessa per l'edificio, è sempre ammessa.

L'uso abitativo è ammesso per tutti i tipi edilizi non monumentali (civili e religiosi).

Le attività commerciali e artigianali, ad integrazione di quanto già precisato precedentemente, qualora ammesse in combinazione con la residenza, non debbono essere nocive, inquinanti, rumorose: tali requisiti devono essere verificati secondo modalità delle leggi e dei regolamenti in materia.

Può sempre essere opposto divieto a destinazioni d'uso che, per tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotti, o per altri motivi possano danneggiare l'equilibrio urbanistico del centro storico.

Sempre al piano terra sono ammesse attività commerciali e artigianali.

Per la collocazione, a carattere provvisorio o permanente, di elementi d'arredo, vetrine, tende, cartelli insegne di esercizio e mezzi pubblicitari è necessaria l'autorizzazione.

Le insegne e le vetrine non devono aggettare dal filo esterno della facciata e non devono intaccare gli elementi decorativi degli edifici storici.

### **Art. 9 – Interventi edilizi**

I criteri operativi sono in parte tradizionali: valgono, cioè, le definizioni contenute nell'art. 20 commi a, b, c e d della L. R. 71/78 e nell'art. 3 commi a, b, c, d ed e del D.P.R. n.380 del 2001

I tipi di intervento prescritti sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;

- d) ristrutturazione edilizia
- e) interventi di nuova costruzione;

Poiché la casistica è complessa i tipi d'intervento proposti sono stati articolati nel seguente modo:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) demolizione parziale/totale;
- e) riqualificazione/ristrutturazione - nuova costruzione. In questa categoria sono incluse anche la sopraelevazione integrata e l'allineamento dei fronti e riconfigurazione delle facciate.

Le finalità, l'oggetto, le opere consentite e le modalità procedurali per ciascuno degli interventi previsti, sono specificati negli articoli che seguono.

#### **Art. 10 – Prescrizioni comuni per tutti gli interventi**

Per interventi di rifacimento delle facciate degli edifici del centro storico si devono sempre seguire le seguenti regole:

I pigmenti da utilizzare, secondo la metodologia sono da ricercare nella gamma di colori che già da prima dell'800 fanno parte della tradizione siciliana.

Per i manti di copertura e pavimentazioni esterne sono da utilizzare tecniche e materiali (cotto e lapidei) tradizionali, quando non sono recuperabili quelli originali.

Il consolidamento delle strutture verticali esterne e interne si deve attuare prevalentemente mediante sistemi statici tradizionali.

La sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (volte, solai, coperture) deve ripetere il disegno, la forma e le tecniche di appartenenza all'epoca in cui venne realizzato il fabbricato.

Il rifacimento di elementi architettonico - decorativo, come inferriate, davanzali, grondaie, cornicioni ecc. deve ripetere tecniche e forme analoghe a quelle originali.

Per tutti gli interventi contemplati nel centro storico, per quanto attiene la determinazione delle distanze minime tra fabbricati, facendo riferimento al D.M. 1444/1968 in relazione agli interventi di restauro/ripristino e di riqualificazione/ristrutturazione, tali distanze non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; è consentita la costruzione in aderenza o in appoggio.

Qualsiasi intervento sul territorio che possa produrre incremento delle portate nere e/o delle portate bianche deve essere subordinato alla verifica idraulica dei collettori di recapito ad opera degli Enti Gestori degli stessi presso i quali occorre acquisire le opportune dichiarazioni di congruità.

### **Art. 11 – Manutenzione ordinaria**

Costituiscono manutenzione ordinaria, in generale, le opere di riparazione o rifacimento delle finiture degli edifici, con gli stessi materiali e tecnologie che hanno formato e strutturato il fabbricato, nonché le opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti: queste opere sono ammesse per tutte le categorie di edifici.

Gli interventi sono diretti a mantenere in efficienza gli edifici senza alterazioni o aggiunte, nel rispetto degli elementi tecno-morfologici e delle caratteristiche peculiari dei singoli edifici.

La definizione di manutenzione ordinaria è espressa nel R. E. comunale.

Nella zona disciplinata dalla presente normativa particolareggiata sono valide le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) ripristino del colore originario delle parti destinate ad essere periodicamente tinteggiate e protette, adottando tecniche che non mutino i caratteri esistenti e le coloriture tradizionali, ove presenti;
- b) nel caso di edifici con intonaci esterni non più recuperabili o da sostituire, questi dovranno essere del tipo tradizionale, preparati in cantiere e colorati in pasta con sabbie e terre locali, in modo da ottenere colori tenui, coerenti con il carattere dell'edificio e dell'ambiente. Gli interventi dovranno riguardare l'intera unità edilizia e, qualora si tratti di unità edilizie con fronti omogenei, le coloriture dovranno essere uguali, anche se realizzate in tempi differenti;
- c) rifacimento dei rivestimenti lapidei con materiali analoghi a garanzia del mantenimento del carattere dell'edificio e dell'ambiente. Qualora gli edifici presentino pareti interamente rivestite con piastrelle, quest'ultime dovranno essere rimosse e la facciata dovrà essere tinteggiata, come descritto nel precedente comma b) del presente articolo; il fronte potrà eventualmente essere rivestito, per un'altezza massima di 50 centimetri, utilizzando rivestimenti in pietra autoctona; qualora siano presenti cornici lapidee, il rivestimento di cui al punto precedente dovrà essere realizzato con lo stesso materiale;
- d) tinteggiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne, utilizzando materiali e tecniche tradizionali. Nel caso di edifici facenti parte di un unico organismo edilizio sono ammessi interventi parziali o riferiti alle singole unità a condizione che il progetto garantisca soluzioni integrate e compatibili con le rimanenti parti;

- e) sostituzione degli elementi di convogliamento delle acque con nuovi elementi di analoga conformazione e materiale, quale rame, zinco, ghisa, cotto ecc, e comunque con la tassativa esclusione del p.v.c. o di altri materiali di sintesi;
- f) installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti tecnologici tramite interventi tesi a collocarli in maniera da non comportare nuove aperture nelle facciate su strade, modifiche o realizzazioni di volumi tecnici, oltre che a non alterare l'impianto strutturale e distributivo;
- g) riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti e del manto di copertura. Il manto sostituito dovrà essere ripristinato con la pendenza e i materiali originari, riutilizzando, nel caso di falde, i coppi provenienti dallo smonto per il manto diritto e limitando, per quanto possibile, l'integrazione dei nuovi al manto rovescio;
- h) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni: vale il R. E. comunale;
- i) riparazione o sostituzione dei pavimenti interni: vale il R. E. comunale;
- j) pulitura, riparazione, tinteggiatura o sostituzione degli infissi esterni e delle ringhiere dei balconi con altri aventi queste caratteristiche:
  - gli infissi, di qualunque dimensione e a qualunque livello, potranno essere in legno, con esclusione degli avvolgibili, di colore naturale secondo l'essenza scelta o tinteggiati di colore marrone, verde o bianco; gli infissi metallici potranno essere adottati solo se analoghi a quelli rimossi per disegno, verniciatura e/o pre-verniciatura e modanature. Sono esclusi gli infissi eseguiti con scatolari metallici a spigolo vivo, e/o in alluminio anodizzato, cromato, brunito, ramato o ottonato;
  - le ringhiere dovranno essere ripristinate in ferro secondo il disegno originale e di colore nero, bianco, canna da fucile o verde e comunque secondo le cromie preesistenti;
  - le cornici, le mostre, le modanature, le soglie dei fornici di facciata, le zoccolature e le pavimentazioni esterne, anche di scale, dovranno essere in pietra da taglio della stessa essenza mineralogica di quelle rimosse, o similari.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici e i servizi igienico-sanitari, si rimanda a quanto prescritto dal R. E. comunale.

### **Art. 12 – Manutenzione straordinaria**

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie 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.

La definizione della manutenzione straordinaria è espressa nel R. E. comunale.

Nella zona disciplinata dalla presente normativa particolareggiata sono valide le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) eliminazione di rivestimenti marmorei o in altro materiale, se incongrui, ripristino degli intonaci e degli elementi in modo coerente, del colore originario delle parti destinate ad essere periodicamente tinteggiate e protette, adottando tecniche che non mutino i caratteri esistenti e le coloriture tradizionali, ove presenti;
- b) sostituzione delle lastre e dei modiglioni in pietra dei balconi con elementi di eguale disegno e materiale, così come definito nell'articolo precedente comma j);
- c) riparazione e rinforzo degli elementi e delle finiture, in modo congruente con il carattere dell'edificio, così come definito nell'art. 12 comma j);
- d) asportazione degli elementi aggiunti, incongrui con il carattere dell'edificio e dell'ambiente urbano;
- e) sostituzione delle vetrine dei negozi che occultino gli elementi architettonici dell'edificio quali mostre delle bucatore, architravi in pietra, cornicioni, etc., con altre, secondo le prescrizioni contenute nella presente normativa;
- f) coibentazione o sostituzione totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e del manto di copertura, con il mantenimento delle quote di imposta e di colmo della copertura; il manto sostituito dovrà essere della stessa categoria di materiale e della stessa conformazione e aspetto;
- g) consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, con tecniche compatibili con il carattere dell'edificio; rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni degradati, purché se ne mantenga la posizione ed il carattere, senza alterare il prospetto né realizzare o eliminare aperture, ad esclusione del ripristino di aperture originarie occultate;
- h) bonifica delle murature e dei vespai anche attraverso la costruzione di intercapedini internate sotto il suolo pubblico per l'aerazione delle murature dei locali interrati e seminterrati;

Sono ammessi accorpamenti delle unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo e la maglia strutturale.

Per ciò che riguarda gli adeguamenti degli edifici esistenti al superamento delle barriere architettoniche, gli interventi consistenti nella realizzazione di impianti ascensore o montacarichi devono essere previsti all'interno delle costruzioni, oppure negli spazi retrostanti.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici e i servizi igienico-sanitari, si rimanda a quanto prescritto dal R. E. comunale.

Ove il complesso di opere da eseguirsi abbia carattere di sistematicità la trasformazione rientra nella categoria di restauro e risanamento conservativo.

### **Art. 13 – Restauro e risanamento conservativo**

Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo, 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 consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il restauro è costituito da un insieme sistematico di opere, rivolte a conservare l'organismo edilizio rispettando i suoi elementi formali e strutturali, le sue caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso previste per la tipologia di appartenenza.

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, nonché all'adeguamento all'uso moderno dell'intero organismo degli edifici migliorandone le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico-sanitarie, mediante un insieme sistematico di opere e con un progressivo recupero del legame con l'impianto tipologico - organizzativo iniziale;

L'intervento di restauro è l'intervento più rigoroso e si applica agli edifici appartenenti alle tipologie definite come "Emergenze monumentali ed edifici di particolare interesse architettonico di proprietà pubblica ed uso pubblico" e "Edifici di interesse storico o di particolare pregio architettonico ed ambientale di proprietà privata".

Con il restauro non sono ammessi aumenti di volumetria o di superficie.

### **Art. 14 – Restauro/Ripristino**

Le opere di restauro possono prevedere, inoltre, interventi di ripristino filologico per consentire la ricostruzione delle parti mancanti; ovvero, in assenza di documentazione adeguata, sono ammessi interventi di ripristino tipologico nel rispetto e nella ripetizione morfologica e strutturale delle zone ancora superstiti.

Per quanto detto al comma precedente, il ripristino (filo e tipologico) è da considerarsi parte integrante del restauro: per tale ragione l'intervento ammesso in alcuni edifici del centro storico è definito di restauro/ripristino.

L'intervento di restauro/ripristino, nell'ambito appunto del restauro, è finalizzato alla ricostruzione dell'edificio preesistente demolito in tutto o in parte o in condizioni

statiche generali tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di intervento.

### **Ripristino filologico**

Il ripristino filologico riguarda gli edifici appartenenti alla tipologia "Emergenze monumentali ed edifici di particolare interesse architettonico di proprietà pubblica ed uso pubblico", quando esiste una documentazione del progetto originale, ovvero una documentazione grafica (rilievo) o fotografica, dell'assetto originale.

Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio da conservare è perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione rende preferibile la demolizione e ricostruzione testuale delle strutture, estesa alla maggiore parte dell'unità edilizia: esso ha per condizione la disponibilità di una documentazione appropriata dell'organismo originario, o una documentazione delle tecniche storiche tale da essere ripetuta nelle forme e nella materia, che diventa la guida vincolante per la ricostruzione.

### **Ripristino tipologico**

Il ripristino tipologico riguarda gli edifici appartenenti alle tipologie residenziali di cui non esiste una documentazione dell'assetto originario, ma solo una conoscenza delle caratteristiche tipo-morfologiche, costruttive e materiche che dovranno essere adeguatamente rispettate; non sempre questo "rispetto" è praticabile, come nel caso delle murature in conci di pietra: in questo caso si dovrà ricorrere alla sostituzione con altri elementi anche prefabbricati (tipo "poroton").

Il ripristino tipologico dell'intera unità abitativa, è consentito in tutti i casi in cui si rende necessaria una soluzione progettuale, in parte diversa da quella originaria, ma comunque congruente dal paragone con altri casi appartenenti alla medesima categoria tipologico - evolutiva.

Nella zona disciplinata dalla presente normativa in pratica è da considerarsi ripristino tipologico :

- il rifacimento della copertura, di uno o più solai, delle strutture portanti, delle pareti verticali, degli infissi, dei particolari costruttivi e decorativi in modo conforme alla tipologia di appartenenza del fabbricato.
- mantenimento di tutti gli elementi essenziali atti alla definizione del tipo edilizio per forma e materiali, quali i collegamenti verticali ed orizzontali (androni, scale, porticati), la posizione dei muri portanti principali, la copertura lignea ed il manto di copertura, le mensole e reggi mensole in pietra dei balconi; questo ovviamente, accadrà intervenendo per ogni variazione con tecniche progettuali riferite alla classe tipologica di appartenenza dell'organismo edilizio oggetto di intervento o delle sue parti;
- restauro, conservazione di qualsivoglia elemento di valore storico-artistico presente all'interno o all'esterno dell'edificio;
- consolidamento, ripristino e rinnovo parziale degli elementi costitutivi dell'edificio,

inserimento degli elementi accessori all'interno della sagoma dell'edificio e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

- consolidamento delle strutture orizzontali e di copertura tendente al mantenimento e alla coerente integrazione delle parti ancora in grado di svolgere funzione statica; la sostituzione delle strutture orizzontali e di copertura deve essere realizzata con tecniche costruttive ritenute idonee dagli enti preposti alle autorizzazioni ed in ogni caso rivolte alle parti non recuperabili;
- ripristino d'aperture per finestre e porte sempre nel rispetto del disegno complessivo della facciata interessata dall'intervento, nonché realizzazione di piccole aperture per esigenze igieniche e aerazione solo sui fronti non prospicienti percorsi pubblici;
- restauro, ripristino, riordino dei fronti esterni ed interni con uso di tecniche e materiali conformi agli originari e documentati;
- demolizioni di parti incongrue, utili ad istituire le indispensabili condizioni di soleggiamento ed aerazione sulle parti interne e a collocare eventuali impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, riferendo la nuova configurazione planimetrica alla relativa fase di variazione organica del tipo edilizio di appartenenza;
- eliminazione delle superfetazioni e parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici ( se documentate ).

Le trasformazioni consistenti devono essere possibilmente progettate rispetto alle unità minime di intervento e comunque relativamente ad unità edilizie complete; l'esecuzione di lavori, nell'ambito di tale progetto unitario, può tuttavia avvenire per stralci, mediante provvedimenti autorizzativi o concessori parziali.

Tuttavia sono ammessi interventi parziali o riferiti a singole unità immobiliari, a condizione che il progetto garantisca soluzioni integrate con la rimanente parte dell'edificio.

Il restauro e il ripristino è eseguibile sulla generalità del patrimonio edilizio storico esistente.

Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo ricadenti nella zona oggetto delle presenti norme, gli adeguamenti al superamento delle barriere architettoniche e la realizzazione di impianti ascensore o montacarichi, non possono essere realizzati attraverso la costruzione di volumi tecnici sul prospetto esterno dell'edificio, ma esclusivamente all'interno delle costruzioni o nei cortili o sul prospetto secondario.

Il recupero abitativo dei sottotetti è sempre ammesso ai sensi dell'art. 18 L. R. 4/2003; le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla

data di entrata in vigore della L. R. 4/2003, devono mirare a promuovere il recupero abitativo dei sottotetti qualora concorrano le seguenti condizioni: l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, in tutto o in parte alla residenza e deve essere stato realizzato legittimamente e purché non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità e siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio.

Il recupero del sottotetto ai sensi della L. R. 4/2003 non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda né l'inclinazione delle falde ed è soggetto a concessione edilizia. La legge è ispirata dall'obiettivo di limitare l'utilizzazione edilizia del territorio attraverso la razionalizzazione dei volumi esistenti e mira a promuovere il recupero abitativo dei sottotetti qualora concorrano le seguenti condizioni: l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, in tutto o in parte alla residenza e deve essere stato realizzato legittimamente.

L'altezza media interna per i sottotetti, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa, non può essere inferiore a ml. 2,00:

Al fine di ottenere le altezze minime previste è consentita, altresì, la traslazione (in abbassamento) dell'ultimo solaio, a condizione che tanto non determini alterazioni negative dei prospetti e/o l'eliminazione di strutture orizzontali eventi caratteristiche di interesse storico-artistico.

Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aerea illuminazione

## **Art. 15 – Demolizione**

### **Parziale**

Sono le demolizioni senza ricostruzione di porzioni di fabbricati con valenza storica, di superfetazioni orizzontali e verticali.

Sono ammesse, solo come parte di un progetto di restauro/ripristino o, come si vedrà di seguito, di ristrutturazione/riqualificazione e di ripristino dell'intera unità, secondo le modalità dei rispettivi articoli corrispondenti alla tipologia di appartenenza dell'unità edilizia.

Inoltre, qualora si intervenga su un edificio, gli eventuali relativi manufatti accessori a carattere precario e/o fatiscente a piano terra o in copertura, tipo strutture metalliche o comunque realizzate con materiali incongrui e non tradizionali, devono essere demoliti e lo spazio risultante deve essere sistemato in maniera compatibile con il

contesto storico.

### **Totale**

La demolizione totale si ha quando l'unità immobiliare, non storica, viene o sostituita, nell'ambito della stessa unità edilizia e/o catastale e nel rispetto di sagoma e volume preesistenti (ristrutturazione edilizia), o per meglio definire uno spazio libero (giardino posteriore), o per garantire una più consona distribuzione funzionale e volumetrica dell'edificato, con possibilità di incrementare superficie e volume, con la modifica della sagoma e del sedime (nuova costruzione con ripristino tipologico), avendo ben presente, con l'intervento di progetto, un comprovato vantaggio per la collettività. Inoltre, la demolizione totale con ricostruzione è ammessa anche nel caso in cui, per l'eliminazione di condizioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità, su di un fabbricato storico, sia l'unico intervento edilizio possibile (da evincersi attraverso perizia tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato, da depositarsi preventivamente a qualsiasi intervento, anche di messa in sicurezza), costituendo parte integrante dell'intervento di demolizione con ricostruzione e ripristino tipologico, al fine di ricostruire, nell'ambito della stessa unità edilizia e/o catastale, sagoma, sedime e volumetria, il fabbricato che è necessario demolire. La condizione per l'intervento, alla stregua del restauro tipologico, è la disponibilità di una documentazione (rilievo metrico e fotografico) appropriata dell'organismo originario -o una documentazione delle tecniche storiche tale da essere ripetuta nelle forme e nella materia- che diventa la guida vincolante per la ricostruzione, unitamente alle prescrizioni tipologiche, strutturali e di finitura contenute nelle presenti norme.

Nel caso di demolizione di un fabbricato storico può far seguito il ripristino tipologico dello stesso fabbricato demolito con i criteri obbligatori già parzialmente descritti nell'articolo concernente la manutenzione straordinaria.

Per meglio precisare, nel caso, invece, di un fabbricato non storico nell'ambito di un progetto organico con la demolizione totale del fabbricato stesso, allo scopo sia di definire tipologicamente uno spazio libero, sia per garantire l'allineamento dei fronti, per migliorare o ricreare la definizione della quinta stradale, che per garantire una più consona distribuzione funzionale e volumetrica dell'edificato, avendo ben presente, con l'intervento di progetto, un comprovato vantaggio per la collettività, si potrà intervenire con la ricostruzione del fabbricato, secondo la modalità d'intervento della nuova costruzione.

L'intervento di cui al comma precedente dovrà obbligatoriamente, pena l'ineammissibilità dell'intervento edilizio, sottostare alle condizioni esplicitate nel successivo art. 27 (edificio incongruo).

### **Art. 16 – Riqualficazione/ristrutturazione/nuova costruzione**

La riqualficazione/ristrutturazione/nuova costruzione edilizia è costituita da un insieme sistematico di opere rivolto a trasformare l'organismo edilizio, conservando - quando questo presenta valenza storica- i suoi elementi tipologici, formali e strutturali, assicurandone la funzionalità per le destinazioni d'uso originarie o per altre compatibili con l'organismo edilizio. Gli interventi in oggetto costituiscono una trasformazione edilizia ai sensi del disposto di cui **all'art. 20 lettere d) della L. R. 71/78 e all'art. 3, comma 1, lettere d) ed e) del D.P.R. n°380/2001**, limitatamente alla modifica dei fabbricati rispetto alla sagoma esistente e disciplinati, nel dettaglio nel seguente articolo alle lettere a), b), c), d), e), f), g) e h).

Si tratta dell'intervento più importante individuato per il centro storico di Floridia.

La suddivisione catastale prima e gli interventi in massima parte spontanei dopo, hanno alterato, e non poco, la fisionomia edilizia; si tratta ora, mediante un disegno razionalizzante, di restituire una nuova immagine che rifletta concretamente quella del passato: per uso di materiali, per composizione del partito architettonico di facciata e per tipologia edilizia.

Poiché le tipologie residenziali presenti a Floridia si basano tutte sulla stessa matrice tipologica, il progetto d'intervento deve ricondursi a queste matrici, nella consapevolezza che, nel rispetto delle prescrizioni strutturali e di finitura, ci debba essere un tornaconto nell'affrontare l'intervento.

Se, infatti, una parte degli edifici storici originali è sottoposta a restauro, per cui si dovranno applicare i principi che ne garantiscono la loro conservazione, per la restante parte, che ha già subito interventi non congrui con la storia e la cultura materiale di questo insediamento storico, la normativa ipotizza il ripristino o la sostituzione di elementi costruttivi, l'eliminazione (o nuovi interventi) di impianti tecnici, il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali dei servizi e della distribuzione interna, la ricostruzione secondo i principi della manutenzione straordinaria accompagnata da nuovi interventi.

Gli interventi di riqualficazione/ristrutturazione fanno riferimento non solo agli edifici recenti (realizzati, cioè, negli ultimi cinquant'anni), ma anche a quelli storici.

L'intervento di riqualficazione/ristrutturazione (se è parziale, cioè realizzato su una parte del fabbricato) deve essere accompagnato sempre da un progetto unitario di organizzazione dell'intera unità di facciata come si vedrà nei comma successivi.

Le nuove opere parziali dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

- strutture: se e in quanto storico il fabbricato su cui s'interviene, per gli elementi strutturali (orizzontali e verticali) devono essere opportunamente utilizzate le tecniche costruttive che ripetano il disegno tradizionale o preesistente, la forma e le modalità costruttive, con materiali della tradizione; per gli edifici non storici, potrà essere utilizzato un sistema strutturale e tecnologico compatibile con quello

preesistente alle nuove opere, compreso l'impiego sia della muratura armata che del cemento armato, tenuto conto che l'intervento in questione, trattandosi di riqualificazione dell'esistente, sottintende la verifica sismica e l'eventuale consolidamento dell'intero sistema strutturale, alla luce della normativa nazionale vigente;

- bucatore: la forma e la dimensione delle bucatore da riproporre nella composizione del prospetto dovranno rispettare le dimensioni delle bucatore di carattere storico;
- infissi: preferibilmente in legno, anche prefabbricati, ma sono ammessi anche quelli in alluminio preverniciato, fatta eccezione per i colori bronzo o alluminio anodizzato; debbono possedere specchiature dei vetri conformi a quelle storiche;
- coperture: se a falda inclinata, debbono essere obbligatoriamente ed esclusivamente rivestite in coppi di cotto dal disegno tradizionale;
- paramenti esterni: se e in quanto storico il fabbricato su cui s'interviene i conci di pietra e gli elementi lapidei -tranne quelli esistenti alla base del fabbricato e quelli decorati o che formano elemento architettonico con visibilità esterna -tipo arco, cornice, ecc.- possono essere sostituiti con elementi prefabbricati -tipo poroton-purché di misura omologa; per gli edifici di sostituzione, potrà essere utilizzato un sistema tecnologico compatibile con quello preesistente alle nuove opere;
- intonaci e tinteggiature: dovranno essere di tipo tradizionale, preparati con colori che richiamino la tradizione;

Sugli edifici soggetti all'intervento di cui al presente articolo, qualora in assenza di cornici o cornicioni di pregio o di elementi architettonicamente significativi o, comunque, non alterandone la presenza, sono ammessi:

- a) l'ampliamento in sopraelevazione del fabbricato nell'ambito dell'unità edilizia esistente. L'altezza massima del fronte raggiungibile non potrà superare gli 11 m ed il numero di tre piani fuori terra (piano terra più due piani). Se la larghezza della strada o spazio pubblico su cui prospetta l'unità edilizia è inferiore ad 11 m l'altezza massima del fronte non potrà superare detta larghezza;
- b) al fine di rendere abitabile il sottotetto esistente, non rientrante nelle condizioni di cui alla L. R. 4/2003, per la realizzazione del piano mansarda, è ammessa la sopraelevazione della copertura a falda inclinata, mantenendo la pendenza originaria del tetto ed un'altezza media non inferiore a ml. 2,70 ed un'altezza di ml. 2,40 alla gronda, fermo restando il rispetto della normativa nazionale antisismica vigente in tema di altezza massima per tipo di struttura; in tale caso, in relazione alla lettera precedente, non si tiene conto dell'altezza massima del fronte, ma il piano mansarda costituirà ulteriore livello; per tale motivo, il



presente intervento non potrà essere combinato con quello ammesso alla lettera a);

- c) Per gli edifici con copertura piana è ammessa la sopraelevazione per la realizzazione di un piano mansarda, con copertura a falda inclinata con pendenza del 30%, un'altezza media non inferiore a ml. 2,70 ed un'altezza di ml. 2,40 alla gronda; in tale caso l'altezza massima del fronte del fabbricato di progetto, misurato alla gronda, non potrà superare i ml. 11,00 ed il numero di tre piani fuori terra, comprensivo del piano mansarda; infine, la gronda dovrà avere andamento parallelo al perimetro esterno dell'edificio afferente la pubblica via;
- d) E' ammesso l'arretramento del muro perimetrale per ricavare terrazze o balconi al piano mansarda, di cui al comma precedente ; in tale caso, qualora l'arretramento risulti almeno pari all'altezza in gronda della copertura del piano mansarda, quest'ultimo non verrà computato nel calcolo dell'altezza massima del fronte e non costituirà ulteriore livello di cui alla lettera precedente, fermo restando il rispetto della normativa nazionale vigente in tema di altezza massima per tipo di struttura;
- e) Sono esclusi dal computo delle altezze di cui alle lettere precedenti gli eventuali torrini delle scale e delle ascensori;
- f) Nel caso che gli edifici abbiano un piano cantinato o seminterrato la differenza di livello tra il piano più elevato di copertura o quello di imposta delle falde e quella di estradosso delle strutture di fondazione può eccedere di non più di ml. 4,00 i limiti di altezza precedentemente fissati;
- g) E consentita la realizzazione di soppalchi, cioè solai intermedi, quando:
- i locali abbiano un'altezza minima media di ml. 4,50;
  - la proiezione del soppalco non ecceda i due terzi (2/3) della superficie del locale;
  - la parte del locale rimasta libera a tutta altezza presenti una cubatura di almeno mc. 40,00 e sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali;
  - nel caso di soffitto in pendenza l'altezza minima netta non deve essere inferiore a ml. 3,00;
- h) Al fine di rispettare l'altezza massima ed il numero di piani di cui ai comma precedenti è consentita, altresì la traslazione dell'ultimo solaio, a condizione che tanto non determini alterazioni negative dei prospetti e/o l'eliminazione di strutture orizzontali aventi caratteristiche di interesse storico-artistico.

L'ampliamento in sopraelevazione (verticale e/o orizzontale) non deve, comunque, tendere ad una omogeneizzazione dei prospetti, bensì ad un miglioramento delle

condizioni igienico - funzionali ed abitative, nonché un miglioramento delle unità di facciata, edilizie e/o catastali, ammettendo anche:

- il riposizionamento dei solai intermedi;
- l'abbassamento della quota di calpestio del piano terra, se sopraelevato a quella del marciapiede, sino al raggiungimento della stessa.

Rientrano, in generale, nella riqualificazione/ristrutturazione gli interventi definiti di **"sopraelevazione integrata"**: sono quelli diretti al completamento dell'edificio mediante addizioni verticali ed orizzontali, nell'ambito della sagoma dell'edificio preesistente, che comportino un incremento sia di Superficie Utile Lorda (SUL) che volumetrico complessivi.

L'intervento di sopraelevazione integrata, deve riguardare l'intera unità di facciata sulla base di un progetto unitario di riqualificazione del fabbricato esistente che dovrà essere un progetto organico ed omogeneo generale.

La sopraelevazione integrata, finalizzata alla tutela e/o salvaguardia e alla riqualificazione edilizia ed ambientale, deve uniformarsi ai criteri compositivi, tecnologici ed alle matrici proprie del tessuto di appartenenza.

Nell'ambito della riqualificazione/ristrutturazione si definiscono interventi di **"allineamento dei fronti"** quelli diretti al completamento dell'ultimo livello dell'edificio solo parzialmente edificato, mediante addizioni orizzontali che comportino un incremento volumetrico complessivo ed un aumento della superficie utile lorda, che non comporti l'incremento di unità abitative esistenti, nell'ambito del progetto organico dell'unità di facciata/edilizia e/o catastale esistente di riqualificazione.

L'allineamento dei fronti è ammesso allo scopo di migliorare la definizione della quinta stradale, entro i limiti fissati dalle presenti Norme Tecniche per il centro storico.

Nell'ambito di riqualificazione/ristrutturazione si definiscono ampliamenti di edifici esistenti gli incrementi di volume e di superficie tesi a migliorare la funzionalità degli edifici esistenti, che non determinano modifiche sostanziali ai caratteri dell'edificio originario né a quelli degli spazi circostanti.

In caso di **"sostituzione edilizia"**, attraverso gli interventi di demolizione totale e ricostruzione, l'intervento deve riguardare l'intera unità di facciata, edilizia e/o catastale.

Per tutti i fabbricati d'interesse collettivo, desumibili dalla cartografia del PRG vigenti e/o dalle tavole del Piano, non sottoposti a restauro/ripristino, quali gli edifici pubblici o ex pubblici e quelli privati ma con funzioni pubbliche appartenente al contesto storico realizzato dopo il 1960, possono essere interessati da nuovi interventi e/o, in sostituzione, con demolizione totale e ricostruzione o con ristrutturazione/riqualificazione dell'edificio esistente.

Per gli interventi di cui al comma precedente, l'altezza massima non potrà essere superiore ai 11,00 ml; il numero dei piani non potrà essere superiore ai tre fuori terra

(non calcolando i volumi tecnici); l'aumento della SUL non superiore al 60% di quella esistente, con la possibilità della compensazione delle superfici destinati a volumi tecnici nella redistribuzione della stessa SUL.

#### **Art. 17 – Procedure per gli interventi**

Gli interventi di manutenzione ordinaria non occorre né concessione e né autorizzazione o comunicazione

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardanti le facciate su spazi pubblici e sugli spazi aperti interni e di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo sono soggetti ad autorizzazione del sindaco, previo parere della Commissione edilizia comunale.

Gli interventi di ripristino, di riqualificazione- ristrutturazione- nuova costruzione, qualunque sia la parte dell'edificio interessata, sono sempre soggetti a concessione edilizia, previo parere della Commissione edilizia comunale.

#### **Art. 18 – Elaborati richiesti per gli interventi**

Gli elaborati richiesti per gli interventi di cui agli articoli precedenti, sono così riassunti.

##### **Elaborati dello stato di fatto** costituiti da:

- titolo di proprietà;
- planimetria di inquadramento, su mappa catastale aggiornata, in scala non inferiore a 1:1000, riportante la delimitazione del lotto interessato, i vincoli di ogni tipo e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti, i lotti confinanti, gli accessi alle strade;
- rilievo in scala non inferiore a 1:100, esteso alle coperture ed agli spazi esterni, comprensivo delle piante di tutti i piani, dei prospetti e delle principali sezioni degli edifici esistenti, e ricomposizione grafica dei fronti sugli spazi urbani comprendenti gli edifici adiacenti non compresi nel lotto;
- documentazione fotografica, con identificazione planimetrica, che riproduca adeguatamente lo stato dei luoghi e, in particolare tutti i prospetti, su strada e sugli spazi interni di relazione;
- rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti a restauro.

##### **Elaborati di progetto** costituiti da:

- relazione illustrativa sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture, così come prescritto agli artt. precedenti;
- planimetria quotata del lotto in scala non inferiore a 1:500, con il posizionamento degli edifici di nuovo impianto e la loro altezza, la distanza fra gli edifici, gli allineamenti degli edifici limitrofi;
- piante quotate di tutti i piani, della copertura e dei volumi tecnici dell'edificio in scala non inferiore a 1:100 dai quali risultino destinazione, superficie ed altezza dei vani;
- sezioni quotate in scala non inferiore ad 1: 100 dalle quali risultino l'altezza netta dei piani dal pavimento al soffitto, lo spessore dei solai compreso intonaci e pavimento; eventuali intercapedini, camere d'aria e volumi tecnici;
- prospetti in scala non inferiore a 1:100, comprensivi dei camini e dei volumi tecnici, con indicazione dei materiali costruttivi e, ove prevista la sopraelevazione integrata o allineamento dei fronti e riconfigurazione delle facciate, i prospetti degli edifici confinanti;
- tabella di sintesi della superficie lorda ammissibile per ciascuna destinazione d'uso prevista;
- stralcio dei documenti di pianificazione, nelle opportune scale, relativi all'opera da eseguire.

#### **Art. 19 - Ammissibilità di alcune categorie di intervento**

L'ammissibilità di una categoria di intervento comporta sempre ed implicitamente, l'ammissibilità della categoria di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche quando ciò non sia esplicitamente espresso nella norma urbanistica di riferimento negli articoli specifici.

#### **Art. 20 - Esempificazione delle tipologie d'intervento**

La definizione degli interventi di cui agli articoli precedenti ha carattere esemplificativo; nel caso in cui l'intervento richiesto non rientri in alcuna delle ipotesi previste, si farà riferimento alla tipologia maggiormente assimilabile, nel rispetto delle definizioni legislative.

### **CAPITOLO III – Tipologie edilizie**

#### **Art. 21 – Tipologie edilizie**

Le unità edilizie sono caratterizzate dalla corrispondenza a una tipologia, cioè un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e/o consistenza costruttiva in grado di formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica ha evidenziato costanti quali: elementi spaziali, distributivi e costruttivi caratterizzanti un tipo edilizio.

Le unità edilizie inoltre hanno subito varianti sistematiche quali: modi di accrescimento e di ammodernamento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche, tali da definire un'evoluzione rispetto al tipo edilizio originario.

Quindi è stato possibile classificare tutti gli edifici del centro storico secondo le seguenti categorie riferite alle "Tipologie edilizie":

- A1 - Emergenze monumentali ed edifici di particolare interesse architettonico di proprietà pubblica ed uso pubblico;
- A2 - Edifici di interesse storico o di particolare pregio architettonico ed ambientale di proprietà privata;
- A3 - Manufatti edilizi manomessi e/o compromessi, autonomi o complementari, privi di valore storico-testimoniale;
- A4 - Edifici e contesti edificati residenziali moderni;

#### **Art. 22 – A1 Emergenze monumentali ed edifici di particolare interesse architettonico di proprietà pubblica ed uso pubblico**

Le emergenze monumentali sono edifici sottoposte al vincolo di tutela ai sensi della legge 490/99 (ex legge 1089/39).

Appartengono a tale categoria:

- A1.a Monumentale religioso
- A1.b Monumentale pubblico

##### **A1.a Monumentale religioso**

Gli edifici monumentali religiosi sono edifici destinati a funzioni di culto religioso, che rivestono interesse collettivo e sono sottoposti al vincolo di tutela ai sensi della legge 490/99 (ex legge 1089/39).

La categoria comprende: Chiese, Oratori, Cappelle, Conventi, ecc.

Sono fabbricati che in genere hanno rilevanza storico-testimoniale e sono vincolati per i loro pregi architettonici, storico-artistici e per l'insieme di opere d'arte che conservano.

Gli interventi ammessi sono: restauro/ripristino filologico.

Il restauro è da condurre con criteri tecnici appropriati e comprende:

- a. La conservazione e/o il ripristino dell'impianto originario;
- b. La conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi: sagrati, piazzali
- c. La conservazione e/o il ripristino degli elementi architettonici e decorativi delle parti alterate;
- d. La conservazione e/o il ripristino dei fronti interni ed esterni;
- e. La conservazione e/o il ripristino degli ambienti interni;
- f. La conservazione e/o il ripristino della copertura;
- g. Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle strutture a volta, delle scale, delle coperture, con il ripristino del manto originario, inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari

Il ripristino filologico è ammesso, essendo parte integrante del restauro, per le parti dell'edificio eventualmente crollate: esso ha per condizione la disponibilità di documentazione storica appropriata dell'organismo originario, che diventa la guida vincolante per la ricostruzione.

Le destinazioni d'uso sono quelle originarie e in subordine quelle relative alla contemplazione di opere d'arte figurativa e plastica, di musica e/o dell'edificio stesso.

### **A1.b Monumentale pubblico**

Gli edifici monumentali pubblici sono edifici destinati a funzioni in genere pubbliche o di interesse collettivo, quali il municipio, le scuole, o sociali - collettive sottoposti al vincolo di tutela ai sensi della **legge 490/99 (ex legge 1089/39)**.

Gli interventi ammessi sono restauro/ripristino.

Il restauro, quindi, da condurre con criteri tecnici appropriati, comprende:

- a. La conservazione e/o il ripristino dell'impianto originario;
- b. La conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi quali corti, piazzali, orti, giardini e pertinenze in genere;

- c. La conservazione e/o il ripristino degli elementi architettonici e decorativi delle parti alterate;
- d. La conservazione e/o il ripristino dei fronti interni ed esterni;
- e. La conservazione e/o il ripristino degli ambienti interni;
- f. La conservazione e/o il ripristino della copertura;
- g. il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle strutture a volta, delle scale, delle coperture con il ripristino del manto originario: in caso di sostituzione dei solai sono ammessi modesti e giustificati spostamenti della quota originaria;
- h. inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari.

Il ripristino filologico è ammesso, essendo parte integrante del restauro, per le parti dell'edificio eventualmente crollate: esso ha per condizione la disponibilità di documentazione storica appropriata dell'organismo originario, che diventa la guida vincolante per la ricostruzione.

**Art. 23 – A2 Edifici di interesse storico o di particolare pregio architettonico ed ambientale di proprietà privata**

Appartengono a tale categoria quegli edifici il cui partito architettonico di facciata si presenta come frutto di un compiuto progetto architettonico - figurativo, in cui il valore artistico si affianca a quello storico, diventando entrambi oggetto di tutela. Il progetto di intervento su di essi dovrà conservare l'autenticità di tutti quegli elementi originali o frutto di trasformazioni storicamente significative che contribuiscono alla leggibilità dell'unità figurativa e compositiva del partito architettonico di facciata. Laddove si è in presenza di recenti interventi che alterano tale leggibilità, il progetto dovrà prevederne la rimozione, dove possibile, ed il ripristino dell'equilibrio compositivo e cromatico della facciata, secondo la metodologia operativa contemplata nei successivi articoli. Appartengono a tale categoria:

- A2.a Edifici di notevole valore
- A2.b Edifici qualificati da alcuni elementi architettonici

**A2.a Edifici di notevole valore**

Gli edifici che appartengono a tale categoria hanno caratteri di notevole monumentalità sintetizzabili nella presenza di elementi architettonici con funzione

decorativa e/o strutturale originali di particolare pregio quali partiture decorative delle aperture, mensole dei balconi, portali, cornicioni di epoca non superiore a metà Novecento.

Pur non rappresentando un monumento nel senso tradizionale del termine e della vincolistica relativa al "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" costituiscono dei veri e propri monumenti della cultura materiale.

Gli interventi ammessi sono restauro, ripristino filologico e/o tipologico.

Il restauro o il ripristino dovrà essere condotto con criteri già esposti negli articoli precedenti e comporta:

- a. la conservazione e/o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano la struttura dell'edificio: i collegamenti verticali ed orizzontali (scale, loggiati) i muri portanti esterni ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (patii, giardini), gli elementi strutturali quali colonne, pilastri, muri perimetrali esterni;
- b. la conservazione e/o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
- c. la conservazione e/o il ripristino degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche decorative: volte, soffitti a travi lignee, affreschi e dipinture, eventuali stucchi, pavimenti in cotto o in maiolica o in graniglia con disegni d'epoca;
- d. il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle strutture a volta, delle scale, delle coperture con il ripristino del manto originario, inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- e. il restauro potrà comprendere la ricostruzione delle parti già ristrutturata in maniera discordante dall'organismo complessivo, e dei corpi di fabbrica accessori per ottenere un uso più soddisfacente delle parti integre.

E' ammesso il ripristino tipologico per il mantenimento e/o rifacimento delle caratteristiche architettonico -tipologiche di origine.

La destinazione d'uso ottimale è quella originaria, prevalentemente di abitazione unifamiliare; in ogni caso sono ammesse al piano terra attività commerciali o attività artigianali (compatibili), laboratori e tutto ciò che non alteri l'impianto tipologico.

Gli spazi esterni e i giardini sono parte integrante dell'unità edilizia: il suo mantenimento, con interventi di restauro e/o ripristino, deve essere programmato e progettato nel progetto di recupero.



### **A2.b Edifici qualificati da alcuni elementi architettonici**

Appartengono a questa categoria quegli edifici che, pur non possedendo un partito architettonico di facciata con particolari valori artistici - compositivi, sono oggetto di tutela per il valore di "autenticità" e di testimonianza storica. Trattasi per lo più di manufatti architettonici appartenenti all'edilizia storica "minore" in cui è prevalente il carattere di autenticità 'materica' degli elementi che configurano il partito architettonico di facciata (ad esempio: intonaco, tinteggiatura, cornici, infissi, ecc.). L'intervento su questi edifici dovrà mirare a conservare tutti gli elementi storicamente consolidati che costituiscono tale partito; laddove ciò non fosse possibile, per l'eccessivo degrado dei materiali o per mutate esigenze funzionali e/o strutturali, il progetto d'intervento prevederà un attento e documentato ripristino degli elementi che necessitano di essere integrati e/o sostituiti. Inoltre, l'intervento dovrà rispettare i caratteri formali e/o decorativi del manufatto seguendo il criterio della distinguibilità delle parti non originali, in tal modo sarà tutelato il carattere di autenticità di quelle parti che verranno conservate e quindi il valore storico-testimoniale dell'edificio.

Gli interventi ammessi sono: restauro, restauro/ripristino filologico e/o tipologico. La modalità d'intervento prevista è il risanamento, reso necessario dal contrasto fra l'impianto distributivo antico e quello necessario all'uso attuale; devono tuttavia essere salvaguardati il sistema distributivo d'impianto e la posizione della scala principale.

Il restauro è previsto nei casi in cui la distribuzione originaria sia considerata testimonianza storica e si adatta senza sostanziali cambiamenti all'uso attuale. In ogni caso è obbligatoria la conservazione o il ripristino del disegno delle facciate sugli spazi pubblici.

Il progetto deve essere accompagnato da un'analisi storica e/o critica che giustifichi gli interventi proposti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle definite per il Centro Storico.

Le attività artigianali sono ammesse al piano terra compatibilmente con il carattere storico e le funzioni residenziali del contesto; destinazioni terziarie sono ammesse al piano terra e al primo piano; destinazioni terziarie sono ammesse anche al secondo qualora sia comunque assicurata la prevalenza della destinazione residenziale rispetto alla superficie utile lorda dell'intero edificio, considerando, per tale verifica, il piano terra e il primo ad uso non residenziale indipendentemente dalla destinazione autorizzata o in essere.

**Art. 24 – A3 Edifici manomessi e/o compromessi, autonomi o complementari, privi di valore storico-testimoniale**

Appartengono a questa categoria quegli edifici che hanno subito interventi che ne hanno alterato o compromesso il carattere di autenticità, pur conservando elementi storicamente consolidati del partito architettonico di facciata, oppure una configurazione attuale in cui sono ancora leggibili caratteri storici nella composizione dei prospetti.

Gli edifici appartenenti a tale categoria si possono suddividere in:

- A3.a Edifici di qualità comune
- A3.b Edifici di scarsa qualità

**A3.a Edifici di qualità comune**

Le unità edilizie di qualità comune si caratterizzano con corpi di fabbrica in muratura semplici che non presentano in facciata particolari elementi decorativi di particolare pregio ma la cui tipologia è riconducibile ad una edilizia progettata.

Il progetto d'intervento, nel caso in cui l'edificio presenti elementi storicamente consolidati, dovrà mirare alla sua conservazione e valorizzazione in un partito architettonico di facciata rispondente ad una composizione figurativa unitaria che, pur tutelando e valorizzando tali elementi, sia da essi distinguibile; i materiali utilizzati dovranno essere compatibili con il contesto urbano dell'ambito di intervento e coerenti con la tradizione "materiale" del luogo.

Gli interventi ammessi sono ripristino tipologico, riqualificazione/ristrutturazione e demolizione e ricostruzione sia parziale che totale.

Il progetto deve essere accompagnato da un'analisi dello stato di fatto e da una relazione critica che ne giustifichi gli interventi proposti.

Gli interventi si articolano nella conservazione mediante interventi di consolidamento/riqualificazione/ristrutturazione, restauro, restauro/ripristino tipologico di tutti gli elementi decorativi quali: cornici, spesso in materiale conglomerato e stampato ma anche con elementi in pietra, balaustre in ferro o in ghisa dei balconi.

Gli infissi lignei e gli intonaci sono da realizzare con materiali già indicati precedentemente.

La destinazione d'uso ammessa è la residenza e le attività compatibili con questa:

- Residenza privata
- Residenza collettiva
- Attività professionali

- Attività direzionali.

Al piano terra, qualora già esista un'attività commerciale o artigianale non molesta, si possono confermare tali attività esistenti o possono essere modificate con altre sempre commerciali o artigianali compatibili.

### **A3.b Edifici di scarsa qualità**

Le unità edilizie di scarsa qualità sono edifici in muratura, con tipologia semplice, che non presentano elementi decorativi, in genere in condizioni di totale abbandono.

Gli interventi ammessi sono ripristino tipologico, riqualificazione/ristrutturazione e demolizione e ricostruzione.

Il progetto deve essere accompagnato da un'analisi dello stato di fatto e da una relazione critica che ne giustifichi gli interventi proposti.

Gli interventi si articolano nella conservazione mediante interventi di consolidamento/riqualificazione/ristrutturazione, restauro, restauro/ripristino tipologico di tutti gli elementi di decorativi quali: cornici, spesso in materiale conglomerato e stampato ma anche con elementi in pietra, balaustre in ferro o in ghisa dei balconi.

E' ammessa la sopraelevazione integrata nei limiti previsti da detta normativa.

L'intervento di demolizione con ricostruzione nelle modalità del ripristino tipologico è ammesso nel caso l'edificio sia in condizioni fatiscenti o a riscontro di un comprovato vantaggio per la collettività.

Gli infissi lignei e gli intonaci sono da realizzare con materiali già indicati precedentemente.

La destinazione d'uso ammessa è la residenza e le attività compatibili con questa:

- Residenza privata
- Residenza collettiva
- Attività professionali
- Attività direzionali.

Al piano terra, qualora già esista un'attività commerciale o artigianale non molesta, si possono confermare tali attività esistenti o possono essere modificate con altre sempre commerciali o artigianali compatibili.

### **Art. 25 – A4 Edifici e contesti edificati residenziali moderni**

Sono, in sostanza, edifici di tipologia moderna e/o contemporanea, che in massima parte, o nella totalità, hanno sostituito un fabbricato storico o si sono inseriti in aree storicamente libere e che, pure inseriti nel centro storico, sono estranei al tessuto edilizio consolidato.

Tali edifici, essendo stati costruiti prevalentemente negli ultimi quarant'anni, presentano situazioni estetico - formali e strutturali diverse, ma, salvo eccezioni, sono volumetricamente e morfologicamente discordanti con lo scenario storico che si è consolidato fino alla seconda guerra mondiale.

Sono stati classificati in due categorie:

- A4.a Edificio che segue le preesistenze catastali e il linguaggio compositivo del contesto circostante;
- A4.b Edificio in contrasto con i parametri tipologico - dimensionali e il linguaggio architettonico del contesto (edificio incongruo).

#### **A4.a Edificio che segue le preesistenze catastali e il linguaggio compositivo del contesto circostante**

Sono edifici di tipologia moderna che, anche se hanno sostituito un fabbricato storico o si sono inseriti in aree storicamente libere, non hanno snaturato il linguaggio compositivo circostante e sono compatibili come volumetria al contesto storico.

Gli interventi ammessi sono: riqualificazione/ristrutturazione, restauro/ripristino tipologico, demolizione parziale e/o totale con ricostruzione nella modalità d'intervento della nuova costruzione.

I fabbricati appartenenti tale categoria possono, tuttavia, migliorare il loro aspetto formale attraverso un ridisegno del prospetto: in questo caso l'intervento s'identifica nella categoria riqualificazione/ristrutturazione con ripristino. Tale tipologia di interventi ammessi deve costituire un progetto integrato che miri alla composizione finale complessiva del prospetto, in modo coerente con le tipologie esistenti nel centro storico, e con i materiali e le tecniche descritti nella manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi, in generale, che non siano di manutenzione ordinaria o straordinaria sugli edifici, dovranno essere preceduti da uno studio relativo al prospetto che indichi una sistemazione dell'intero fronte.

E' ammessa la sopraelevazione integrata nei limiti previsti da detta normativa.

In caso di sostituzione edilizia l'intervento deve riguardare l'intera unità edilizia ed il nuovo fabbricato dovrà rispettare le indicazioni relative alla ristrutturazione e/o riqualificazione-nuova costruzione.

Il progetto dovrà inoltre proporre il ripristino tipologico delle facciate per reinserire il nuovo immobile nel contesto del centro storico.

Nell'intervento di demolizione con ricostruzione nelle modalità del ripristino tipologico, a riscontro di un comprovato vantaggio per la collettività, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 16, alle lettere a), b), c), d), e), f), g) ed h).

Sono ammesse di norma -oltre a quella originaria- le seguenti destinazioni d'uso e attività che comunque non dovranno incrementare il carico urbanistico:

- Residenze private;
- Residenze collettive;
- Attività professionali;
- Attività artigianali di servizio non moleste;
- Attività direzionali;
- Pubblici esercizi;
- Attività commerciali di vicinato.

#### **A4.b Edificio in contrasto con i parametri tipologico - dimensionali e il linguaggio architettonico del contesto (edificio incongruo)**

Gli "edifici incongrui" sono alcune unità edilizie di recente costruzione, nuovi fabbricati, che hanno una volumetria tale ed una tipologia edilizia avulsa dal contesto storico tali da non poter individuare e prospettare soluzioni immediate per il loro inserimento nel tessuto storico. Da questo punto di vista non costituiscono un problema immediato o dei prossimi dieci anni, l'unica soluzione ammissibile tecnicamente sarebbe la demolizione, soluzione oggettivamente utopistica. In questo caso, in mancanza di demolizione, gli interventi ammessi s'identificano nella sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

Qualora, invece, si decida per la ipotizzata demolizione, è auspicabile operare nell'ambito di un progetto organico che intervenga contemporaneamente sia sull'unità edilizia o unità catastale, allo scopo sia di definire tipologicamente uno spazio libero (patio o giardino), sia l'allineamento dei fronti per migliorare o ricreare la definizione della quinta stradale, che per garantire una più consona distribuzione funzionale e

volumetrica dell'edificato, avendo ben presente, con l'intervento di progetto, un comprovato vantaggio per la collettività.

La ricostruzione dovrà avvenire alle seguenti condizioni:

- l'intervento di demolizione parziale e/o totale con ricostruzione s'identificherà nella categoria di nuova costruzione con ripristino tipologico: tale categoria di interventi ammessi deve costituire un progetto integrato che miri alla composizione finale complessiva dei prospetti, con l'obbligo del reinserimento del nuovo immobile nella quinta stradale;
- nell'intervento di demolizione con ricostruzione nelle modalità del ripristino tipologico, a riscontro di un comprovato vantaggio per la collettività, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 16, alle lettere a), b), c), d), e), f), g) ed h);
- al progetto definitivo dell'intervento corre l'obbligo della rappresentazione con reinserimento del nuovo immobile nell'intera quinta stradale di appartenenza.

#### **Art. 26 – A5 Edifici da demolire**

Sono, in sostanza, edifici di cui si prevede la demolizione senza ricostruzione.

In alcuni casi puntuali come già previsto dal P.R.G., per consentire una migliore circolazione stradale si individuano delle unità edilizie da demolire e sistemare l'area con sistemazione stradale.