

PIANO PROGRAMMA DEL CENTRO STORICO

PIANO PARTICOLAREGGIATO
CONTESTO N°4

AREA ALBERGHERIA BALLARO

ADEGUAMENTO AL D.A. N. 582/1993

progettisti

ing. arch. GIUSEPPE	TROMBINO (coordinatore)
arch. GIUSEPPE	CINA
ing. GIUSEPPE	FIGRE
arch. DONATELLA	LINO
arch. PIETRO	MARAVIGNA
ing. GIOVANNI	MARGIOTTA
ing. CESARE	MERCURIO
ing. IGNAZIO	MESSINA
arch. RENATO	ZAPPULLA

elaborato

NORME DI ATTUAZIONE

n.

PP5

INDICE

Titolo I - Norme generali

- Art. 1 - Finalità del piano
- Art. 2 - Contenuto, validità e consistenza del piano

Titolo II - Definizione degli interventi

- Art. 3 - Modalità d'intervento sulle aree edificate
- Art. 4 - Conservazione
- Art. 5 - Manutenzione ordinaria
- Art. 6 - Opere interne
- Art. 7 - Manutenzione straordinaria
- Art. 8 - Risanamento conservativo
- Art. 9 - Restauro
- Art. 10 - Trasformazione (*cassato*)
- Art. 11 - Ristrutturazione
- Art. 12 - Ristrutturazione e costruzione di nuovi volumi (*cassato*)
- Art. 13 - Nuova edificazione
- Art. 14 - Sostituzione
- Art. 15 - Ricostruzione
- Art. 16 - Ricostruzione filologica
- Art. 17 - Edificazione in aree libere
- Art. 18 - Demolizione
- Art. 19 - Modi d'intervento sulle aree non edificate
- Art. 20 - Interventi sulle aree libere
- Art. 21 - Conservazione
- Art. 22 - Ristrutturazione
- Art. 23 - Nuova progettazione
- Art. 24 - Interventi sulle aree a verde
- Art. 25 - Conservazione e recupero
- Art. 26 - Nuova sistemazione

Titolo III - Indicazioni generali d'intervento

- Art. 27 - Giaciture
- Art. 28 - Caratteristiche degli spazi interni degli edifici
- Art. 29 - Coloritura dei prospetti
- Art. 30 - Norme igienico-sanitarie
- Art. 31 - Destinazione d'uso

Titolo IV - Procedure d'intervento

Art. 32 - Unità minima d'intervento

Art. 33 - Modalità d'intervento

Art. 34 - Interventi per stralci funzionali

Art. 35 - Unificazione di unità minime (*cassato*)

Art. 36 - Piani di recupero di attuazione pubblica (*cassato*)

Art. 37 - Comparti edificatori (*cassato*)

Titolo V - Regimi autorizzativi

Art. 38 - Opere non soggette ad alcun onere

Art. 39 - Opere soggette a comunicazione

Art. 40 - Opere soggette ad autorizzazione

Art. 41 - Opere soggette a concessione edilizia

Art. 42 - Documentazione da presentare a corredo della domanda di concessione

Titolo VI - Disposizioni varie

Art. 43 - *Disposizione in caso di crolli*

Art. 44 - *Norme per la sicurezza sismica e per la protezione del suolo*

Art. 45 - *Norme per la realizzazione di parcheggi sotterranei*

Art. 46 - *Pareri della Soprintendenza ai BB.CC.AA.*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Titolo I

Norme generali

Art. 1 - FINALITÀ DEL PIANO

Il Piano Particolareggiato di risanamento e conservazione (nel prosieguo definito P. P.) persegue l'obiettivo della conservazione, riqualificazione e valorizzazione, a fini sociali ed economici, del patrimonio edilizio della parte di città storica (.....) *identificata nella variante al prg approvata con D.A. n.581 del 6 agosto 1993*, creando le condizioni necessarie per la permanenza degli attuali abitanti.

Art.2 - CONTENUTO, VALIDITA' E CONSISTENZA DEL PIANO

Le presenti norme disciplinano tutti gli interventi, pubblici e privati, da attuarsi all'interno del (.....) *l'area sopraindicata*.

Tutte le manutenzioni, i restauri, i risanamenti, le ristrutturazioni, le ricostruzioni, le demolizioni, le nuove costruzioni e le sistemazioni da eseguirsi nell'ambito del P. P., dovranno rispettare allineamenti, destinazioni d'uso, vincoli e prescrizioni dettati dalle presenti norme e dagli elaborati grafici di progetto.

Si intendono abrogate tutte le norme contenute nel Regolamento edilizio vigente e nelle Norme d'attuazione del P.R.G. in contrasto con le presenti.

Il progetto consta dei seguenti elaborati:

A1	Assetto morfologico alla fine del secolo XIX	1/1000
A2	Previsioni dei piani urbanistici precedenti	1/1000
A2.1	Piano di risanamento - 1886	"
A2.2	Piano Regolatore Generale	"
A2.3	Piano Programma del Centro storico	"
A3	Morfologia urbana e impianto tipologico degli edifici	1/500
A4	Struttura edilizia al piano terra (da A ad I)	1/200
A5	Destinazione d'uso dei piano terra	1/500
A6	Caratteri tipologici delle unità edilizie	1/500
A7	Condizioni statiche delle unità edilizie	1/500
A8	Elementi di interesse architettonico ed ambientale	1/1000
A9	Caratteristiche funzionali	1/1000
A10	Unità edilizie	
A10.1	Schede analitiche descrittive	
A10.2	Schemi planimetrici e profili	1/500
A11	Schede di consistenza statica degli edifici	
A12	Elementi di interesse architettonico. Schede	
A13	Stato delle reti tecnologiche	1/2000
A14	Profili stradali	1/200
A14.1	Via Albergheria	
A14.2	Piazza Ballarò	
A14.3	Piazza Carmine	
A14.4	Via del Bosco	
A15	Popolazione e abitazioni	

A15. 1 Stato di fatto	1/2000
A15. 2 Indicatori delle modificazioni	1/1000
4bis Variante al PRG	1/1000
P1 Viabilità e servizi	1/1000
P2 Planimetria di progetto su mappa catastale	1/1000
P3 Unità di intervento	1/500
P4 Modalità di intervento	1/500
P5 Assetto morfologico	1/2000
P6 Riferimenti progettuali	
P6. 1 Isolato 5.4	1/200
P6. 2 Parcheggio Madonna del Soccorso	1/400
P6. 3 Comparto S. Saverio. Veduta assonometrica	1/500
P6. 4 Comparto Ballarò-S. Nicolò. Veduta assonometrica	1/500
P6. 5 Comparto Benedettini-S. Giovanni degli Eremiti	1/500
P6. 6 Schemi di ristrutturazione con ampliamento	1/200
P7 Profili stradali	1/200
P7. 1 Via Albergheria	
P7. 2 Piazza Ballarò	
P7. 3 Via del Bosco	
P7. 4 Piazza Carmine	
P8 Modalità di intervento	
P8. 1 Schede descrittive	
P8. 2 Schemi planimetrici e profili regolatori	1/500
P9 Reti tecnologiche	1/2000
R1 Relazione sullo stato di fatto	
R2 Relazione sul progetto	
R3 L'arredo urbano	
R4 Il verde	
R5 Norme di attuazione	

R6 Espropriazioni. Piano Particellare. Elenco Ditte. Criteri di stima.

Gli elaborati contrassegnati con le sigle P.6.1., P.6.2., P.6.3., P.6.4., P.6.5., P.6.6. hanno valore semplicemente indicativo per l'Amministrazione e per gli interventi pubblici.

In caso di discordanza tra le indicazioni di due o più elaborati, prevale l'indicazione contenuta nella tavola avente scala grafica a più piccolo denominatore. In caso di discordanza tra gli elaborati P3, P4, P8, prevalgono le indicazioni dell'elaborato P4.

Al fine di adeguare le previsioni del piano alle prescrizioni del D.A. n. 582/1993 sono stati redatti i seguenti altri elaborati:

PP1(a,b,c) Modalità di intervento (sostituisce gli elab. P3, P4, P5)	1/500
PP2(a,b,c) Destinazioni d'uso (sostituisce gli elab. 4bis e P1)	1/500
PP3 Progetto su mappa catastale (sostituisce l'elab. P2)	1/1000
PP4 Profili regolatori (sostituisce gli elab. P7 e P8)	1:500
PP5 - Norme di attuazione (sostituisce l'elaborato R5)	
PP6 - Espropriazioni (sostituisce l'elaborato R6)	
PP7 - Relazione sull'adeguamento al D.A. n. 582/1993 (integra e modifica l'elaborato R2)	

TITOLO II DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 3 - MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE AREE EDIFICATE

I metodi di intervento sulle aree edificate sono definiti secondo le seguenti categorie:

- a) Conservazione
- b) Ristrutturazione
- c) Demolizione

Le modalità di intervento per ciascuna unità edilizia sono precisate nell'elaborato P4 e negli elaborati P8. 1 e P8. 2.

Art. 4 - CONSERVAZIONE

La categoria della conservazione è articolata nelle seguenti sottocategorie:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Opere interne
- c) Manutenzione straordinaria
- d) Risanamento conservativo
- e) Restauro

Art. 5 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, nonché quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Sono comprese nella manutenzione ordinaria le seguenti opere, sempre che siano eseguite con materiali, caratteri e colorazioni simili a quelli preesistenti:

- 1) il rifacimento degli intonaci esterni;
- 2) la riparazione e/o sostituzione di infissi esterni, grondaie, pluviali, canne fumarie, ringhiere, recinzioni, inferriate;
- 3) la riparazione e/o sostituzione di pavimenti, rivestimenti interni, manti di copertura, infissi interni;
- 4) le tinteggiature interne ed esterne;
- 5) la riparazione o il parziale rinnovamento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, che non comportino ricostruzione di nuovi locali;
- 6) la bonifica delle murature e dei vespai e la riparazione e il rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane.

Art. 6 - OPERE INTERNE

Rientrano all'interno di questa sottocategoria gli interventi da effettuarsi all'interno dei volumi edificati che non comportino modifiche della sagoma degli edifici, delle fronti prospicienti su pubbliche vie o piazze, nè aumento della superficie utili e del numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino la originarie caratteristiche costruttive.

Rientrano in questa sottocategoria:

- 1) la realizzazione e la demolizione di pareti non portanti, purché non ne risulti alterato radicalmente lo schema distributivo;

2) la realizzazione e/o la integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari che non interessino i fronti dell'edificio prospicienti su vie e spazi pubblici.

Art. 7 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le 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 immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono compresi in questa categoria:

1) i lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di finitura e complementari, quando siano eseguiti con materiali, caratteri e colori diversi da quelli preesistenti e non riguardino esclusivamente parti interne degli edifici;

2) i lavori volti alla realizzazione ed alla integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari, (.....);

3) le opere tese a restituire alla originaria funzione statica singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione; precisamente:

- il consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la parziale sostituzione;

- il consolidamento e/o la sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;

- il consolidamento delle strutture voltate e degli archi;

- la realizzazione di vespai e scannafossi;

- il rafforzamento anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali.

Art. 8 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

In questa categoria sono compresi gli interventi orientati a recuperare le caratteristiche originarie dell'edificio rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, e a ristabilire, attraverso una serie sistematica di opere, il grado di efficienza richiesto dalla destinazione d'uso prevista.

A tal fine gli interventi complessivi di risanamento conservativo comprendono le opere di consolidamento strutturale e di ripristino delle componenti edilizie, le sostituzioni di parti non rinnovabili, l'eliminazione di volumi che costituiscono chiaramente delle superfetazioni, i reintegri volumetrici congruenti con la tipologia dell'edificio.

Sono parti inalterabili dell'edificio sottoposto a questa modalità di intervento i seguenti elementi:

- le strutture portanti verticali;

- la posizione degli accessi e dei corpi scala;

- le caratteristiche dimensionali e compositive delle facciate e delle relative aperture;

- la forma, i materiali e le quote delle coperture.

Sono consentiti in genere tutti gli interventi orientati al mantenimento e al recupero delle caratteristiche originarie dell'edificio, e precisamente:

- il consolidamento e la reintegrazione delle strutture verticali e orizzontali;
 - i consolidamenti limitati e le sostituzioni di parti ed elementi strutturali per i quali risulti impossibile la conservazione, da eseguire con i materiali e le tecniche tradizionali;
 - i consolidamenti che per estensione ed importanza riguardano la statica complessiva dell'edificio; questi possono essere eseguiti con le tecnologie più appropriate, ma comunque nel rispetto dei sistemi aggregativi, delle quote e delle caratteristiche architettoniche degli edifici;
 - il ripristino dei sistemi distributivi, da mantenere nell'assetto originario, attraverso sostituzioni limitate e secondo le tecnologie tradizionali;
 - gli interventi complessivi orientati al miglioramento della funzionalità e della sicurezza dei sistemi di distribuzione verticali secondo le tecnologie più appropriate; questi interventi sono consentiti solo in casi particolari, da giustificare attraverso una adeguata documentazione;
 - l'inserimento di ascensori all'interno dell'edificio in relazione diretta con i corpi scala e sempre senza alterare la volumetria e il sistema distributivo originario;
 - gli interventi che apportano modifiche limitate e puntuali sulla distribuzione interna degli alloggi, qualora ciò consenta un miglioramento del loro grado di abitabilità e non contrasti con il mantenimento di ambienti ed elementi di particolare valore architettonico (sale affrescate, soffitti a volte, ecc...);
 - il ripristino delle coperture secondo la configurazione e i materiali originari; in particolare si prescrive la eliminazione delle superfetazioni e di quegli elementi incompatibili con lo assetto generale della conservazione; in questo tipo di intervento è consentito l'uso di tecnologie non tradizionali purché ciò non contrasti con le caratteristiche formali dell'edificio;
 - il ripristino delle facciate secondo i criteri compositivi originari, e di tutti quegli elementi come decorazioni, marcapiani, gronde, infissi, materiali di finitura delle superfici murarie che ricorrono nel linguaggio architettonico dell'edilizia locale e, più in generale, nel tessuto edilizio del centro storico;
 - il riordino, la reintegrazione e l'introduzione di nuovi servizi igienici e cucine, nonché il rinnovo delle reti idrauliche e delle relative canalizzazioni;
 - limitate modificazioni delle bucatore delle facciate purché non alterino i criteri compositivi originari e migliorino l'abitabilità complessiva dell'edificio;
 - il ripristino degli spazi aperti di pertinenza dell'unità edilizia (chiostre, corti, cortili); in particolare si prescrive la eliminazione delle superfetazioni e di quegli elementi incompatibili con l'assetto generale della conservazione ed il miglioramento delle condizioni di comfort ambientale.
- Non sono invece consentiti i seguenti interventi:
- modificazioni delle caratteristiche degli oggetti su strada;
 - demolizione di volte reali e di archi;
 - escursioni del piano di imposta delle eventuali nuove strutture orizzontali superiori a cm. 30 rispetto alla configurazione preesistente.

Art. 9 - RESTAURO

In questa categoria sono compresi gli interventi orientati a recuperare le caratteristiche originarie degli edifici che rivestono un elevato interesse

storico-artistico, e a ristabilirne, attraverso una serie sistematica di opere, le relazioni spaziali e l'equilibrio formale tra le parti.

Per la particolare natura di questi edifici non si ritiene di poter precisare norme di carattere generale, i singoli interventi di restauro dovendo corrispondere alla qualità degli elementi architettonici da recuperare ed al loro stato di conservazione, ed essere attuati con le tecnologie specifiche di conservazione e ricostruzione.

Tali interventi sono quindi svincolati dalla corrispondenza ad una particolare destinazione d'uso e trovano giustificazione nell'esigenza di garantire, attraverso una metodologia critica di intervento, la continuità temporale degli edifici interessati, considerati come opere d'arte.

Le destinazioni d'uso ammesse sono di norma quelle originarie; sono ammesse destinazioni diverse solo se compatibili con il rispetto dell'organismo architettonico.

Possono assentirsi completamente di volumi preesistenti, sempre che a testimonianza della loro preesistenza possa essere prodotta adeguata documentazione.

Art. 10 - TRASFORMAZIONE

(.....cassato)

Art. 11.- RISTRUTTURAZIONE

Questo intervento prevede il ripristino, la modifica o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, nonché l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

I modi di intervento della ristrutturazione devono uniformarsi ai seguenti criteri:

- sono ammesse limitate variazioni delle perimetrazioni originarie dei volumi edificati, derivanti da demolizioni di parti compromesse e comunque di ostacolo al corretto funzionamento dell'edificio ovvero da interventi di ripristino della originaria configurazione spaziale, secondo le indicazioni delle tavole; tali variazioni non devono alterare l'assetto generale dei percorsi pubblici, ma inserirsi nella configurazione del tessuto edilizio;

- (.....)

- sono consentiti interventi di consolidamento, reintegrazione, ripristino delle strutture orizzontali e verticali; è ammessa la sostituzione di parti deteriorate delle strutture orizzontali avvalendosi di materiali e tecniche non tradizionali;

- sono consentite modifiche nella suddivisione interna degli alloggi e accorpamenti di più unità edilizie nel rispetto delle strutture portanti verticali; sono invece obbligate le quote interpiano dei solai a meno di limitati aggiustamenti che non incidano sulle caratteristiche compositive delle facciate;

- sono consentite variazioni, sostituzioni parziali o ricostruzioni dei sistemi distributivi allo scopo di migliorare il funzionamento generale dell'edificio e rendere possibile la connessione di più unità edilizie;

- sono ammesse le connessioni orizzontali interne tra due unità edilizie situate sui fronti opposti di uno stesso isolato al fine di migliorare il soleggiamento e l'areazione degli alloggi; anche in questo caso vanno mantenute, a meno di limitati aggiustamenti, le quote interpiano dei solai di ciascuna unità edilizia.

Nel caso di unità edilizie di superficie limitata (aventi un fronte su strada non superiore a due campate di solaio) è consentito l'accorpamento di più unità, con un limite massimo di quattro;

- quando espressamente indicato nella tavola di progetto devono essere realizzati spazi di mediazione tra lo spazio pubblico e quello privato di accesso ai sistemi di collegamento verticale delle unità edilizie, da realizzare nelle aree scoperte di pertinenza o all'interno degli edifici, nonché percorsi di attraversamento dell'edificio da porsi in continuità con i sistemi distributivi verticali;

- (.....). E' in ogni caso da escludere la sostituzione dei balconi costituiti da mensole in ferro e lastra di marmo con solette a sbalzo in cemento armato.

Quando specificamente indicato nella tavola di progetto (con doppia linea continua) va invece prevista la conservazione integrale di tutti gli elementi di facciata e il ripristino di quelli degradati avvalendosi di materiali e tecniche tradizionali;

- vanno ripristinati gli spazi aperti di pertinenza (chiostrine, corti, cortili); in particolare si prescrive la eliminazione delle superfetazioni qualora risultino incompatibili con le corrette condizioni di igiene ambientale;

- è consentita la modifica o la sostituzione degli impianti tecnologici;

- (.....);

- le opere di ristrutturazione devono essere attivate senza alterare le relazioni spaziali fondamentali esistenti tra gli edifici interessati e il relativo intorno ambientale.

- *non è consentito di norma alcun aumento della superficie utile abitabile; piccoli aumenti di superficie utile potranno essere consentiti solo per la realizzazione di locali tecnologici a servizio della residenza.*

- *possono assentirsi completamente di volumi preesistenti sempre che di tale preesistenza possa essere prodotta adeguata documentazione.*

Art. 12 - RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO

(.....cassato)

Art. 13 - NUOVA EDIFICAZIONE

In questa categoria sono compresi tutti gli interventi di edificazione o ricostruzione nelle aree libere o rese libere da demolizioni. Gli interventi devono seguire le indicazioni contenute nella tavola di progetto o nelle norme delle seguenti sottocategorie:

a) Sostituzione; b) Ricostruzione; c) Ricostruzione filologica; d) Edificazione in aree libere.

Tali interventi devono intendersi in deroga alle norme su altezze e distacchi, ai sensi dell' art. 12 della L. 2. Feb. 1974, n. 64.

Art. 14 - SOSTITUZIONE

Le unità edilizie e/o le porzioni di tessuto particolarmente compromesse dal livello di degrado delle strutture, al punto di risultare eccessivamente oneroso il recupero totale o parziale, possono essere sostituite secondo le indicazioni contenute nella tavola di progetto.

I criteri da rispettare per tali interventi sono i seguenti:

- va mantenuta la destinazione d'uso degli edifici preesistenti;
- va mantenuta la volumetria dell'edificio preesistente rispettandone il numero dei piani e le quote d'interpiano;
- salvo indicazioni specifiche non è consentita la saturazione del lotto; la parte lasciata scoperta deve essere caratterizzata come area di mediazione tra gli spazi più propriamente pubblici, strade o piazze, e gli accessi privati ai sistemi di collegamento verticali;
- il disegno delle facciate; il sistema delle aperture e le coperture devono essere conformi a quelli dell'edificio preesistente.

Art. 15 - RICOSTRUZIONE

In questa categoria sono compresi tutti gli interventi di nuova edificazione nelle aree rese disponibili mediante la rimozione delle macerie di edifici preesistenti, ovvero mediante la demolizione di edifici che si presentano come un elemento di particolare dequalificazione dell'ambiente urbano.

La ricostruzione deve seguire le indicazioni contenute nella tavola di progetto rispettando la perimetrazione originaria, (.....).

I criteri a cui devono attenersi tali interventi sono i seguenti:

- la volumetria dell'edificio ricostruito è controllata attraverso i profili regolatori altimetrici, le quote massime e minime da rispettare, le perimetrazioni planimetriche; salvo indicazioni specifiche, non è consentita la saturazione del lotto; la parte lasciata scoperta deve essere caratterizzata come area di mediazione tra gli spazi più propriamente pubblici, strade o piazze, e gli accessi privati ai sistemi di collegamento verticali;
- (.....);
- (.....);
- le facciate degli edifici ricostruiti devono rispettare gli allineamenti previsti nella tavola di progetto; devono, comunque, in generale, garantire la continuità della cortina edilizia (...); i materiali adottati ed il sistema delle bucatore devono far riferimento agli edifici circostanti;
- le coperture degli edifici ricostruiti devono rispettare le quote e i profili altimetrici previsti dalla tavola di progetto e comunque inserirsi per posizione, forma e materiali come elemento di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante;
- è consentito l'uso di coperture piane, purché queste siano praticabili ed interessino una superficie non superiore del 25% della superficie propria dell'unità edilizia e comunque non superiore a mq. 30;
- l'inclinazione delle falde dei tetti non può essere superiore al 30%; non sono ammesse mansarde e sottotetti abitabili;
- l'altezza libera interna di ciascun piano non può essere inferiore ai seguenti limiti: piano terra m. 3,30; piano ammezzato non abitabile m. 2,40; piani elevati m. 3,0.
- ai piani terreni sono consentite destinazioni residenziali purché il piano di calpestio sia sopraelevato di almeno cm. 50 rispetto al piano stradale.
- gli impianti tecnici ed i servizi sanitari vanno di preferenza localizzati sul lato interno degli edifici.

Art. 16 - RICOSTRUZIONE FILOLOGICA

Sono compresi in questa sottocategoria gli edifici o parti di essi specificatamente indicati nella tavola di progetto, per i quali si impone la ricostruzione in termini filologici delle caratteristiche dell'edificio preesistente. Tali edifici sono caratterizzati o per il loro elevato interesse storico-artistico, o per il fatto di contribuire, attraverso l'ordinamento elencato e la configurazione architettonica dei fronti, alla ricostituzione dell'ambiente urbano preesistente nella propria integrità formale e funzionale.

I criteri da seguire nella ricostruzione sono i seguenti:

- i materiali e le tecniche devono essere quelli tradizionali, in modo tale da restituire l'immagine storicamente individuata dell'edificio o della parte di edificio su cui si interviene nella sua integrità fisica e nel suo significato;
- (.....);
- tutte le quote dell'edificio preesistente o della sua parte vanno mantenute, comprese quelle relative alle altezze di piano, anche se inferiori a quelle del Regolamento edilizio;
- le scale, gli androni, le corti interne, vanno integrate nel contesto funzionale dell'edificio ricostruito;
- tutte le aperture corrispondenti alla originaria configurazione formale delle facciate vanno ripristinate, mentre vanno eliminate quelle arbitrariamente inserite;
- le decorazioni, i balconi, il tipo di copertura originali vanno ricomposti anche nelle parti attualmente mancanti.

Art.17 - EDIFICAZIONE IN AREE LIBERE

Nelle aree indicate nella tavola di progetto possono essere attuati interventi di costruzione di nuovi edifici.

I nuovi edifici devono essere tali da corrispondere ai caratteri formali degli spazi pubblici sui quali prospettano.

I criteri ai quali ci si deve attenere in tali interventi sono i seguenti:

- i nuovi edifici devono rispettare tutte le indicazioni planimetriche ed altimetriche contenute nella tavola P4 e nell'elaborato P8. 2;
- Vanno rispettate le indicazioni relative all'unità minima di intervento;
- sono consentiti sistemi distributivi verticali e orizzontali sia interni che esterni agli edifici; questi ultimi devono avere caratteristiche tali da assicurare una buona accessibilità e da costituire uno spazio di relazione continuo con lo spazio sul quale prospettano;
- le facciate prospicienti su spazi pubblici dei quali si vuole riorganizzare la forma devono seguire gli allineamenti previsti dalla tavola; il trattamento delle superfici delle facciate deve essere tale da costituire un elemento di continuità con gli edifici adiacenti; è consentito l'uso di tecnologie e materiali non tradizionali, purchè in armonia con il carattere dello spazio urbano in cui i nuovi interventi si inseriscono;
- è consentito l'uso di coperture piane purchè queste siano praticabili, ed interessino una superficie non superiore al 25% della superficie dell'unità edilizia e comunque non superiore a mq. 30.
- l'inclinazione delle falde dei tetti non può essere superiore al 30%; non sono ammesse mansarde e sottotetti abitabili;
- l'altezza libera interna di ciascun piano non può essere inferiore a m. 2,70;

- ai piani terreni sono consentite destinazioni residenziali purchè il piano di calpestio sia sopraelevato di almeno cm.50 rispetto al piano stradale.
- gli spazi di pertinenza degli edifici devono essere attrezzati e caratterizzati come effettivi spazi di mediazione tra gli spazi propriamente pubblici e gli accessi privati ai sistemi di collegamento verticali.
- il numero delle elevazioni consentite è indicato nella tavola di progetto; (.....).

Art.18 - DEMOLIZIONE

Sono compresi in questa categoria tutti gli interventi di demolizione di edifici o di parti di edifici che per posizione o stato di degrado risultano incompatibili con la corretta attuazione del piano.

Art.19 - MODI DI INTERVENTO SULLE AREE INEDIFICATE

Si distinguono:

- a) Interventi sulle aree libere
- b) Interventi sulle aree a verde

Art.20 - INTERVENTI SULLE AREE LIBERE

I modi di intervento sulle aree libere (strade, piazze, slarghi, cortili, percorsi pubblici e semiprivati, ecc...) sono distinti secondo le seguenti categorie:

- a) Conservazione
- b) Ristrutturazione
- c) Nuova progettazione

Tutti gli interventi dovranno uniformarsi ai criteri ed alle prescrizioni contenute nell'elaborato R3.

Art.21 - CONSERVAZIONE

Tale modo d'intervento riguarda le aree libere esistenti, storicamente definite, da conservare se in buone condizioni o da riportare alla configurazione originaria, qualora questa sia compromessa, ripristinando gli accessi, gli allineamenti, i perimetri, le pendenze, le pavimentazioni e l'equipaggiamento di arredo fisso.

Di tali elementi è consentita la manutenzione ed il restauro o, se in condizioni di degrado eccezionale, la demolizione e la ricostruzione secondo forme, dimensioni, materiali e colori originari. Eventuali strutture temporanee o precarie (a carattere commerciale, depositi di fortuna, acc...) presenti nell'area devono essere demolite o rimosse ad eccezione di alcuni elementi che abbiano valore storico.

L'accessibilità alle aree libere interne (cortili, atri, giardini, acc...) deve essere mantenuta secondo lo schema originario non modificando dimensioni, posizione e caratteristiche formali dei punti di penetrazione. Quando espressamente indicato nella tavola di progetto, nuovi collegamenti possono essere ricavati al piano terreno degli edifici circostanti, utilizzando le bucaure esistenti delle facciate (porte, portoni, sottopassi, ecc...); quote, pendenze e dislivelli del terreno non possono essere modificati, salvo specifiche indicazioni di possibilità di variazione riportate nella tavola di progetto.

I sottopassi, siano essi di collegamento a spazi interni o esterni, vanno mantenuti.

La pavimentazione originale deve essere conservata e, nei casi in cui si trovi in cattivo stato di conservazione o sia stata sostituita con materiali non congruenti, deve essere ripristinata con i materiali tradizionali, uguali per qualità, forma, dimensione e modalità di posa in opera alla pavimentazione preesistente. Nel caso di sostituzione di parti di lastricato o di altro tipo di pavimentazione (ad esempio quella in basole e ciottoli dei vicoli sulla via Albergheria) compromesse o dissestate, la posa in opera deve rispettare il disegno preesistente anche per quanto concerne gli elementi di raccordo con altre pavimentazioni e con le parti basamentali degli edifici, con particolare attenzione per la continuità delle superfici pavimentate.

Vanno rimosse le sovrapposizioni in materiali estranei quali manti asfaltati, platee cementizie ed ogni altra superficie realizzata con materiali e tecnologie non tradizionali.

L'impianto d'illuminazione va ripristinato recuperando tutti gli elementi originari esistenti (lampioni a parete, ecc...) e inserendo i nuovi punti luce secondo modi e caratteristiche in accordo con la configurazione dell'ambiente urbano.

Gli elementi di arredo fisso, quali nicchie, recinzioni, parapetti, transenne, fontane, scale e altri elementi congruenti con le caratteristiche ambientali dell'area, vanno conservati e restaurati. E' vietato introdurre elementi di arredo mobile di carattere commerciale od altro quando ciò non sia espressamente specificato. Ogni altro inserimento di carattere tecnico (cavi elettrici, telefonici, ecc...) deve essere eseguito sottotraccia nelle pareti degli edifici e in apposite canalette al di sotto delle pavimentazioni stradali. Vanno rimosse tutte le linee elettriche aeree oggi esistenti.

Art.22 - RISTRUTTURAZIONE

Tale modalità d'intervento riguarda le aree libere esistenti da riorganizzare in funzione delle ristrutturazioni del tessuto edilizio circostante e/o del cambiamento di destinazione d'uso che determina nuove esigenze e richiede quindi nuove attrezzature. Sono consentite variazioni del livello del suolo nel rispetto delle indicazioni contenute nella tavola di progetto.

L'inserimento di nuovi elementi di collegamento (rampe, scale, muretti, recinzioni, parapetti, zone verdi, ecc...) richiesti dagli interventi di recupero e di nuova edificazione, va attuato in conformità all'esigenza di ricostruire, ove possibile, l'integrità funzionale e formale dell'ambiente urbano storicamente rappresentativo. Particolare attenzione va posta, nella fase di progettazione, alla eliminazione e alla rettifica delle barriere architettoniche, assicurando la continuità delle superfici pavimentate e rendendo agevole il superamento dei dislivelli mediante l'integrazione delle scale con rampe continue eseguite con materiali e pendenze tali da poter essere utilizzabili da anziani ed handicappati.

Per quanto riguarda le pavimentazioni è consentito derogare dall'uso dei materiali e delle modalità di posa in opera tradizionali. I materiali non tradizionali devono comunque accordarsi per forma, dimensione e colore con l'ambiente circostante.