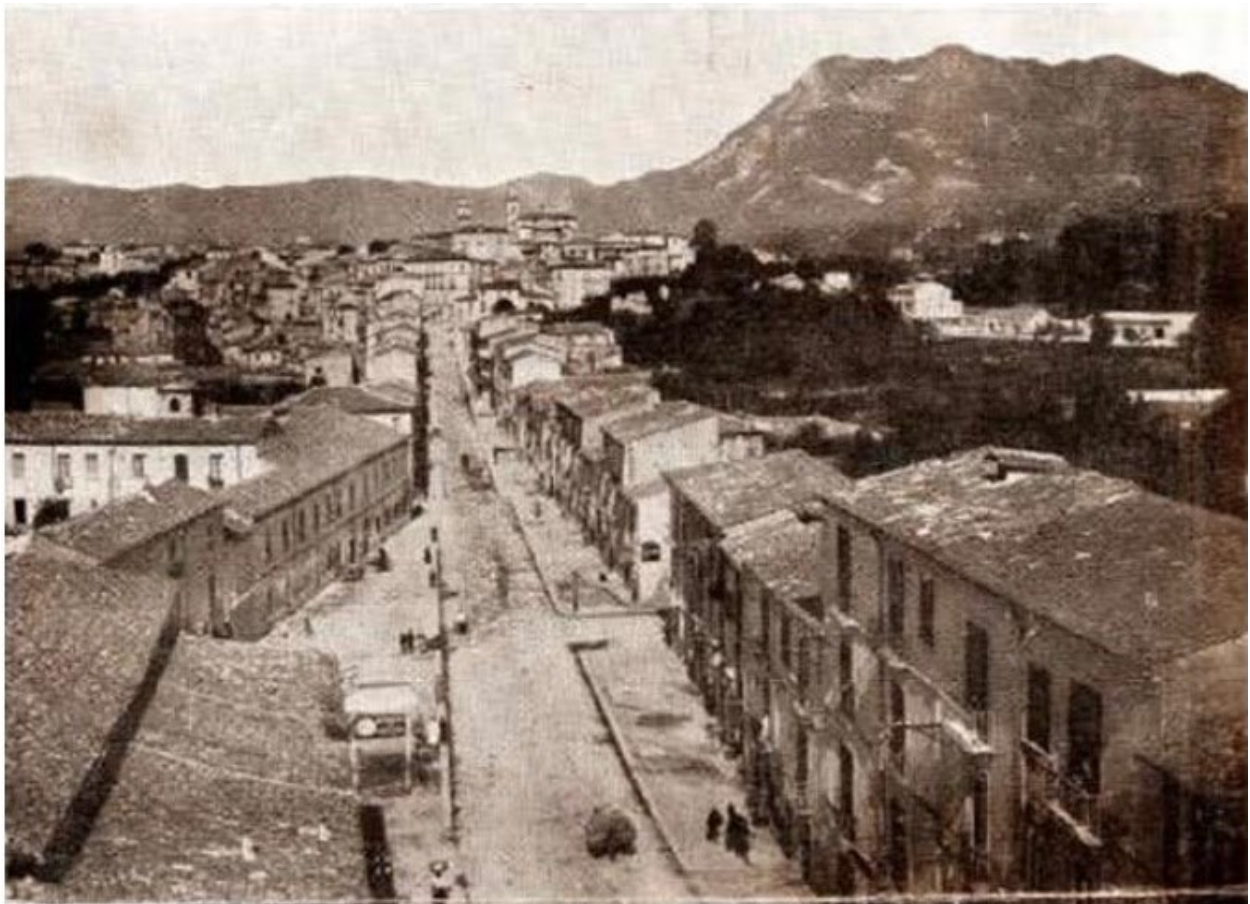




**COMUNE DI AVELLINO**  
Settore Assetto e Sviluppo del Territorio  
Servizio Piani e Programmi

**Piano Urbanistico Attuativo PIANO DI RECUPERO  
CORSO UMBERTO I – VIA FRANCESCO TEDESCO**  
*Legge Regionale n. 16 - 22.12.2004 e ss.mm.ii. – art. 26  
D.L. 30.03.1990 n. 76 e ss.mm.ii. – art. 34 comma 3 lett.c)*



**ELA. 5 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Responsabile Servizio P.P.**  
arch. Luigi DE CESARE

**Progetto**  
arch. Angelo RAPA



---

**COMUNE DI AVELLINO**  
**Assessorato all'Urbanistica**  
Settore Assetto e Sviluppo del Territorio  
Servizio Piani e Programmi

---

**Responsabile:**

arch. Luigi DE CESARE

**Gruppo di progettazione interna:**

arch. Angelo Rapa

arch. Vito Guerriero

arch. Stefano Tarantino

geom. Ciro Giordano

## Comune di Avellino Piano di Recupero

### INDICE

#### Capo I

##### GENERALITA'

- Art. 1 Descrizione dell'ambito assoggettato al Piano di Recupero  
Art. 2 Elaborati di Piano

#### Capo II

##### CONTENUTO DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO

- Art. 3 Zonizzazione  
Art. 4 Norme relative all'uso del suolo e degli edifici  
4.1 - Viabilità e parcheggi  
4.2 – Aree per il verde pubblico  
4.3 – Aree per il verde privato  
4.4 – Spazi aperti di uso pubblico  
4.5 – Spazi aperti di uso privato  
4.6 – Aree per la residenza  
Art. 5 Interventi di recupero edilizio ed urbanistico  
Art. 6 Edifici e complessi di pregio e di valore storico ambientale (**Restauro e risanamento conservativo**)  
Art. 7 Edifici da realizzare in sito anche previa demolizione degli attuali manufatti che dovranno conservare il carattere documentario (**Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo**)  
Art. 8 Edifici da realizzarsi in sito previa demolizione degli attuali manufatti anche attraverso comparto edificatorio (**Ristrutturazione edilizia**)  
Art. 9 Edifici o complessi di conformazione recente (**Manutenzione ordinaria e straordinaria**)  
Art. 10 Edifici o complessi da realizzarsi attraverso una diversa conformazione edilizia ed urbanistica (**Ristrutturazione urbanistica**)  
Art. 11 Spazi pubblici e aree a verde da tutelare (**Riqualificazione**)  
Art. 12 Poteri sostitutivi e interventi di recupero

#### Capo III

##### NORME RELATIVE AL COORDINAMENTO DELLE PROGETTAZIONI EDILIZIE, NEGLI ASPETTI ARCHITETTONICI E CROMATICI, NONCHE' NELL'USO DEI MATERIALI DA RITENERSI PIU' IDONEI AI FINI DELLA CONSERVAZIONE DEI VALORI AMBIENTALI

- Art. 13 Finalità  
Art. 13.1 Tipologia formale  
13.1.1 - Caratteri stereometrici dei volumi edilizi  
13.1.2 - Caratteri materici e cromatici dei volumi edilizi  
13.1.3 - Elementi architettonici in rilievo rispetto al filo facciata  
Art. 13.2 Forma dei componenti architettonici  
13.2.1 – Coperture  
13.2.2 – Aperture dei piani terra  
13.2.3 – Aperture dei piani superiori  
13.2.4 – Elementi di finitura e componenti tecnici  
Art. 13.3 Arredo urbano  
13.3.1 – Mostre e vetrine  
13.3.2 – Insegne  
13.3.3 – Informazione pubblicitaria  
13.3.4 – Pavimentazioni ed elementi di definizione dello spazio pubblico  
13.3.5 – Illuminazione pubblica  
Art. 14 Norme relative ai tipi ed alle caratteristiche di intervento sulle facciate degli edifici  
Art. 14.1 Il mantenimento o il ripristino dell'assetto originario (vincolo di facciata)  
Art. 14.2 Modifica migliorativa della facciata

#### **Capo IV**

##### **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

Art. 15 Valore normativo delle prescrizioni di piano

Art. 16 Unità minime di intervento

#### **Capo V**

##### **NORME TRANSITORIE VARIE**

## Capo I GENERALITA'

### Art. 1 - DESCRIZIONE DELL'AMBITO ASSOGGETTATO AL PIANO DI RECUPERO

Il presente Piano viene redatto al fine di disporre un'azione omogenea e qualificativa che consenta di coordinare l'attività edilizia e la fase finale della ricostruzione in ambito storico.

La perimetrazione del Piano di Recupero ricomprende le aree ricadenti nella Zona A "storica" e Zona B di "Impianto storico", nonché quelle soggette a recupero così individuate dallo strumento urbanistico comunale vigente., con particolare riferimento agli ambiti:

- A1 – Collina la Terra;
- A2 – Espansioni del nucleo storico;
- B2 – Via Francesco Tedesco;
- Rinnovo Urbano art. 15 NTA del PUC.

Le aree soggette alle presenti norme sono quelle comprese tra Corso Umberto I, altezza Piazza Castello, Largo Santo Spirito, Via Francesco Tedesco e Via F.lli Troncone, secondo la perimetrazione di progetto.

Tutti gli interventi su edifici, manufatti ed opere ricadenti all'interno del perimetro di tale Piano devono essere conformi alle prescrizioni delle presenti norme e degli elaborati grafici.

### Art. 2 - ELABORATI DI PIANO

Il presente Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati progettuali:

- Relazione illustrativa;
- Norme tecniche di Attuazione;

Elaborati di analisi comprendenti

- Tav.1.1 – Planimetrie inerenti l'assetto urbanistico e vincolistico;
- Tav.1.2 – Inquadramento dello stato dei luoghi;
- Tav.1.3 – Planimetria quotata, profili e sezioni;
- Tav.1.4 – Prospetti e indicazione degli edifici storici;
- Tav.1.5 – Edifici storici e di valore storico indicati dal PUC vigente;
- Tav.1.6 – Stato di attuazione della ricostruzione;
- Tav.1.7 – Stato di conservazione dell'edificato;

Elaborati di progetto comprendenti

- Tav.2 - Zonizzazione;
- Tav.3 – Modalità di Attuazione
- Tav.4 – Spazi pubblici di riqualificazione;

Le planimetrie aggiornate alle varie scale (1: 500 – 1:1000 – 1: 2000) contengono le prescrizioni di cui al successivo Cap.II.

## **Capo II CONTENUTO DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO**

### **Art. 3 - ZONIZZAZIONE**

All'interno della perimetrazione di piano vengono fissate le seguenti norme:

- Norme relative all'uso del suolo e degli edifici;
- Norme relative agli interventi di recupero edilizio ed urbanistico;
- Norme relative al coordinamento delle progettazioni edilizie, degli aspetti architettonici e formali, nonché all'uso dei materiali da ritenersi più idonei ai fini della conservazione dei valori ambientali;
- Norme relative ai tipi e alle caratteristiche di intervento sulle facciate degli edifici;

### **Art. 4 - NORME RELATIVE ALL'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI**

Le norme relative all'uso del suolo e degli edifici si intendono riferite alle aree destinate alla viabilità, ai parcheggi, ed alle aree destinate alle attività commerciali, artigianali e di servizio alla residenza

#### **4.1 – Viabilità e parcheggi**

Le aree destinate alla viabilità ed indicate nel Piano si intendono riferite a tre categorie operative:

- a. Viabilità veicolare  
Le planimetrie di progetto precisano le aree destinate a questo scopo con i punti di accesso a parcheggi e garage;
- b. Viabilità pedonale;
- c. Parcheggi;

#### **4.2 – Aree per il verde pubblico**

Queste aree, aventi natura di standard urbanistico, hanno lo scopo di integrare la dotazione di verde nell'ambito edilizio e sono individuate nelle planimetrie di piano tra gli spazi pubblici da riqualificare.

#### **4.3 – Aree per il verde privato**

Si intendono per aree verdi private quelle aree, generalmente recintate, che risultano di stretta pertinenza formale e funzionale dell'unità edilizia a cui appartengono.

#### **4.4 – Spazi aperti di uso pubblico**

Si intendono per spazi aperti di uso pubblico tutte le aree libere di dimensione tale da permettere un congruo ed efficace uso collettivo, opportunamente attrezzate per garantirne un uso sociale.

#### **4.5 – Spazi aperti di uso privato**

Si intendono per spazi aperti di uso privato tutte le aree libere destinate all'esclusivo uso privato con caratteristiche analoghe a quelle del paragrafo precedente di stretta pertinenza dell'immobile a cui appartengono.

#### **4.6 – Aree per la residenza**

Si intendono per aree destinate alla residenza, le aree le cui unità d'uso sono costituite da locali di abitazione e locali accessori (bagni, cucine e ripostigli).

#### **Art. 5 - INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO ED URBANISTICO**

Ai fini della definizione dei tipi e dei caratteri dell'edificazione, il Piano individua diverse modalità generali di intervento:

- Edifici e complessi di pregio e di valore storico ambientale (Restauro e risanamento conservativo);
- Edifici da realizzarsi in sito anche previa demolizione degli attuali manufatti che dovranno conservare il carattere documentario (Ristrutturazione di tipo conservativa);
- Edifici e complessi da realizzarsi in sito previa demolizione degli attuali manufatti anche attraverso comparto edificatorio (Ristrutturazione edilizia);
- Edifici o complessi di conformazione recente (Manutenzione ordinaria e straordinaria);



- Edifici o complessi da realizzarsi attraverso una diversa conformazione urbanistica ed edilizia (Ristrutturazione Urbanistica);
- Riqualificazione spazi pubblici e aree a verde.

Ogni progetto di trasformazione che interessi i luoghi e gli immobili ricadenti nell'ambito storico A1 - Collina La Terra, di interesse archeologico, deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici; le indagini archeologiche, negli interventi di sostituzione e di ricostruzione degli immobili staticamente e igienicamente inadeguati, dovranno avvenire nel rispetto del D.Lgs. 163/06 artt. 95 e 96 e s.m.i. (Soprintendenza per i Beni Archeologici nota n. 141 81/12 del 13.12.2005).

**Art. 6 - EDIFICI E COMPLESSI DI PREGIO E DI VALORE STORICO AMBIENTALE - EDIFICI DI GRUPPO 1 e 2 - Art. 7 e 9 NTA DEL PUC**  
**(Restauro e risanamento conservativo)**

La categoria di intervento comprende edifici sottoposti a vincolo ex Legge 1089/39 e quelli caratterizzati da specifiche qualità formali quali: edifici monumentali, manufatti di interesse storico, chiese, nonché tutti gli edifici che con la loro architettura vengono tutelati in ragione del loro contributo che forniscono nella costruzione dell'immagine urbana e del territorio.

Gli interventi di tipo conservativo, di cui all'art. 31 lett. c) della L. 457/78, sono quelli volti a preservare 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 esso compatibili.

Le opere ammesse sono riferite ai principali elementi costitutivi gli edifici o porzioni degli stessi, disciplinate in relazione alle parti esterne verso lo spazio pubblico o privato e quelle inerenti l'interno del corpo di fabbrica.

**A. Esterno degli edifici di pregio verso spazio pubblico o privato – Opere ammesse**

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari; rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purchè ne siano mantenuti i caratteri originari e l'impiego di materiali e tecniche appropriate,

senza l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie e l'eliminazione di quelle aggiunte.

Le finiture esterne comprendenti intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura devono essere rivolte al ripristino e restauro.

Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche appropriate, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio.

#### **B. Interno dei corpi di fabbrica** – Opere ammesse

Ripristino e consolidamento degli elementi strutturali, laddove ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la loro sostituzione limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Le opere interne dovranno essere rivolte al restauro e ripristino di tutti gli elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte soffitti, affreschi, stucchi, etc. sono invece consenti per esigenze funzionali, la realizzazione o demolizione di tramezzature, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi e architettonici e senza modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo alle parti comuni.

Tutte le finiture interne comprendenti tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici decorativi, dovranno essere rivolte al ripristino e al restauro.

Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche appropriate, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Sono ammessi la realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari, la installazione di impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici.

I volumi tecnici ivi compresi gli ascensori e gli elevatori, devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio.

Nelle aree pertinenziali degli edifici sono ammessi la realizzazione di parcheggi in sottosuolo, da eseguirsi nel rigoroso rispetto dei valori storici e delle presenze arboree.

**A. Esterno degli edifici di valore storico verso spazio pubblico o privato – Opere ammesse**

Consolidamento, risanamento, ripristino e rinnovo degli elementi originari, senza l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di quelle aggiunte.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, di sagoma, della quota di imposta e di colmo della copertura.

E' consentita la creazione di abbaini, lucernai e prese di luce verso lo spazio privato.

Le finiture esterne comprendenti intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura devono essere rivolte al loro ripristino.

Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche appropriate, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio.

**B. Interno dei corpi di fabbrica – Opere ammesse**

Conservazione, ripristino e sostituzione degli elementi strutturali con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Sono ammesse, per ragioni statiche o mutate esigenze d'uso, integrazioni degli elementi strutturali, purchè impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio, nonché la sostituzione degli orizzontamenti e, in caso di parziale modifica dell'impianto distributivo dell'edificio, deve essere garantita la funzionalità delle parti comuni non oggetto di modifica.

Tutte le finiture interne comprendenti tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici decorativi, dovranno essere rivolte al ripristino e alla conservazione.

Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche appropriate, congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Sono ammessi la realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari, la installazione di impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici.

I volumi tecnici devono essere realizzati prioritariamente all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dell'edificio, in particolare ascensori ed elevatori possono essere realizzati all'esterno, solo verso lo spazio privato, nel rispetto della linea di colmo del tetto e degli elementi di pregio se presenti.

Nelle aree pertinenziali degli edifici sono ammessi la realizzazione di parcheggi in sottosuolo.

**Art. 7 - EDIFICI DA REALIZZARSI IN SITO ANCHE PREVIA DEMOLIZIONE DEGLI ATTUALI MANUFATTI CHE DOVRANNO CONSERVARE IL CARATTERE DOCUMENTARIO – EDIFICI DI GRUPPO 3 ART. 7 e 9 NTA DEL PUC**  
**(Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo)**

La categoria di intervento comprende gli edifici le cui qualità costituiscono testimonianza, per particolari modalità costruttive e di uso dei materiali, nella identificazione dell'immagine urbana e del territorio.

Gli interventi previsti rientrano nella casistica di cui all'art. 31 lett. d) della L. 457/78, e sono principalmente volti a preservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in parte diverso dal precedente, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso.

Qualora ciò non sia possibile, per ragioni statiche o grado di fatiscenza degli elementi strutturali, sono possibili interventi consistenti nella totale demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento antisismico, conservando, per quanto possibile, la tipologia costruttiva e dei materiali.

**A. Esterno verso spazio pubblico o privato – Opere ammesse**

Tutti gli interventi dovranno essere rivolti alla valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti verso lo spazio pubblico.

Sono ammesse:

- al piano terra destinazioni diverse dalla residenza con altezze nette inferiori a ml 3,00 e comunque non meno di ml. 2.70, fatto salvo il mantenimento dell'altezza preesistente;
- le modificazioni delle quote degli orizzontamenti e della quota di imposta dei tetti, con un massimo di ml. 0,50 e comunque di altezza non superiore a quella degli edifici adiacenti e se appartenenti al "Patrimonio storico e ambientale".
- Il recupero abitativo dei vani sottotetto ai sensi della L.r. 15/2000.

Le finiture esterne comprendenti intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura può prevedersi il loro rifacimento, con la conservazione e valorizzazione degli elementi caratterizzanti.

E' consentita la creazione di abbaini, lucernai e prese di luce verso lo spazio privato.

**B. Interno dei corpi di fabbrica – Opere ammesse**

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con l'impiego di materiali e tecniche appropriate.

Sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, purchè impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, modificazioni dell'assetto planimetrico per mutate esigenze distributive o d'uso, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

Per tutte le finiture interne comprendenti tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici decorativi, può prevedersi il loro rifacimento, con la conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

Sono ammesse la realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari, la installazione di impianti tecnologici e delle relative reti, volumi tecnici unicamente rivolti verso lo spazio privato.

Nelle aree pertinenziali degli edifici sono ammessi la realizzazione di parcheggi in sottosuolo.

**Art. 8 - EDIFICI DA REALIZZARSI IN SITO PREVIA DEMOLIZIONE DEGLI ATTUALI MANUFATTI ANCHE ATTRAVERSO COMPARTO EDIFICATORIO – EDIFICI DI GRUPPO 3 e 4 ART. 7 e 9 NTA DEL PUC**

**(Ristrutturazione edilizia)**

La categoria di intervento comprende gli edifici in parte crollati o demoliti e quelli privi di particolari valori architettonici o d'immagine ambientale.

Gli interventi sostitutivi rientrano nella casistica di cui all'art. 31 lett. d) della L. 457/78 la cui attuazione dovrà avvenire per unità minime di intervento, rappresentate dalle singole unità immobiliare distinte per particelle catastali o anche attraverso la formazione di comparti edilizi, intesi quale sommatoria delle varie unità immobiliari che ne andranno a comporre l'unicità attuativa.

La planimetria di progetto individua gli ambiti in cui è possibile applicare tale modalità esecutiva; l'attuazione attraverso i comparti, fermo restando il rispetto della tipologia di intervento individuata dal piano, per ogni unità edilizia, avviene secondo le modalità definite dall'art.12 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio del 04/08/2011 n. 5, mediante:

1. Costituzione di condominio convenzionale (non di consorzio);

Il condominio convenzionale è costituito dal concorso di tutti i rappresentanti o dai detentori della maggioranza assoluta della SLP/Volumetria complessiva definita da un comparto, che consente loro di formulare la proposta di attuazione.

2. Disponibilità delle aree - Esproprio

Il condominio così costituito, ai fini dell'attuazione dell'intero comparto, potrà acquisire mediante delega all'esproprio i restanti immobili dei proprietari non aderenti.

3. Intervento sostitutivo

Il Comune può procedere all'attuazione del comparto in caso di inerzia o di rifiuto da parte dei proprietari detentori nel loro insieme di una quota superiore alla maggioranza assoluta della SLP/Volumetria complessiva.

Per gli edifici crollati o demoliti la ricomposizione planimetrica e volumetrica dello stato di fatto dovrà essere dimostrata attraverso perizia giurata.

E' consentita la creazione di abbaini, lucernai e prese di luce verso lo spazio privato.

**A. Esterno verso spazio pubblico o privato – Opere ammesse**

I prospetti e le finiture esterne comprendenti intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura, negli interventi di riqualificazione e rinnovo del tessuto edilizio, non dovranno contrastare con le qualità storico – ambientali dell'area.

Sono ammesse:

- al piano terra destinazioni diverse dalla residenza con altezze nette inferiori a ml 3,00 e comunque non meno di ml. 2.70;
- le modificazioni delle quote degli orizzontamenti e, per un riequilibrio della facciata, la quota di imposta dei tetti potrà uniformarsi a quella degli edifici immediatamente adiacenti, per un massimo di ml. 0,50.
- Il recupero abitativo dei vani sottotetto ai sensi della L.r. 15/2000.

**B. Interno dei corpi di fabbrica – Opere ammesse**

Sono ammesse modificazioni dell'assetto planimetrico per mutate esigenze distributive o d'uso, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari, volumi tecnici unicamente rivolti verso lo spazio privato.

Nelle aree pertinenziali degli edifici sono ammessi la realizzazione di parcheggi in sottosuolo.

Nell'ambito delle modalità operative previste dal presente articolo, gli immobili ricompresi nelle schede trasformazione definite dal PUC in Zona A storica e in Zona B di impianto storico, gli interventi continueranno ad osservare i parametri urbanistici ed edilizi da esse definiti e riportati nel presente PUA.

## DENOMINAZIONE

**Area da trasformare: 1 – CORSO UMBERTO I – Area di fronte alla Casina del Principe**

## DESCRIZIONE

L'area prospetta su via Francesco Tedesco e si confronta con l'edificio denominato "Casina del Principe" che il PUC ha indicato come appartenente al patrimonio della città da tramandare. Ad est e ad ovest il lotto libero confina con edifici di tre piani fuori terra.

## OBIETTIVI

Completare la cortina sud di via Francesco Tedesco che il PUC ha riconosciuto di interesse storico-documentario. L'intervento prevede la realizzazione di un edificio in cortina di tre piani fuori terra a destinazione residenziale con P.T. per servizi alle persone. L'edificio dovrà far riferimento ai caratteri del contesto ambientale e agli elementi che ne definiscono l'immagine.

## PARAMETRI URBANISTICI

Zona A storica: **A.2 Espansioni del nucleo storico**

### Destinazioni d'uso:

Residenza con P.T. per servizio alle persone	
Residenza	100% max
Servizi alle persone	20% max

## PARAMETRI EDILIZI

<b>N° piani max</b>	3 Piani
<b>H max</b>	linea di gronda dell'edificio confinante appartenente patrimonio della città
<b>Distanza dai confini</b>	in aderenza nel rispetto dei diritti acquisiti
<b>Distanza dal filo stradale</b>	rispetto del filo edilizio esistente



## DENOMINAZIONE

### Area da trasformare: 2 - VIA CIRCUMVALLAZIONE

## DESCRIZIONE

L'area è disposta ad angolo tra via Circumvallazione e via F. Tedesco, confina ad est e a nord con aree libere che il PUC ha individuato, rispettivamente, come "Zona di Trasformazione per servizi" e "Spazio pubblico attrezzato".

## OBIETTIVI

Completare la cortina nord di via Francesco Tedesco ripristinando la soluzione d'angolo tra via F. Tedesco e via Circumvallazione. L'intervento prevede la realizzazione di un edificio in cortina di tre piani fuori terra a destinazione residenziale con P.T. per servizi alle persone. L'edificio dovrà far riferimento ai caratteri del contesto ambientale e agli elementi che ne definiscono l'immagine.

## PARAMETRI URBANISTICI

Zona B di impianto storico: **B.2 Via Francesco Tedesco**

### Destinazioni d'uso:

Residenza con P.T. per servizio alle persone	
Residenza	100% max
Servizi alle persone	20% max

## PARAMETRI EDILIZI

<b>N° piani max</b>	3 Piani
<b>H max</b>	linea di gronda dell'edificio confinante
<b>Spessore del corpo di fabbrica</b>	mt.12 max
<b>Rapporto di copertura</b>	60% max
<b>Distanza dai confini</b>	in aderenza nel rispetto dei diritti acquisiti
<b>Distanza dal filo stradale</b>	in aderenza

## DENOMINAZIONE

**Area da trasformare: 3 - VIA F.lli TRONCONE**

## DESCRIZIONE

L'area prospetta su via F.lli Troncone, confina ad ovest con un'area libera che il PUC ha individuato come parte afferente al "parco del Fenestrelle" e ad est con una proprietà privata.

## OBIETTIVI

L'intervento prevede la realizzazione di un edificio in cortina di due piani fuori terra a destinazione residenziale con P.T. per servizi alle persone. L'edificio dovrà far riferimento ai caratteri del contesto ambientale e agli elementi che ne definiscono l'immagine.

## PARAMETRI URBANISTICI

Zona B di impianto storico: **B.2 Via Francesco Tedesco**

### Destinazioni d'uso:

Residenza e Terziario	
Residenza	100% max
Servizi alle persone	20% max

## PARAMETRI EDILIZI

<b>N° piani max</b>	2 Piani
<b>H max</b>	mt 7,5
<b>Spessore del corpo di fabbrica</b>	mt.12 max
<b>Rapporto di copertura</b>	60% max
<b>Distanza dai confini</b>	nel rispetto dei diritti acquisiti
<b>Distanza dal filo stradale</b>	rispetto del filo edilizio esistente

## DENOMINAZIONE

**Area da trasformare: 4 - VIA F. TEDESCO**

## DESCRIZIONE

L'area prospetta su via Francesco Tedesco e confina ad est con una cortina di edifici che il piano riconosce come appartenenti al patrimonio della città da tramandare, ad ovest un'area verde libera.

## OBIETTIVI

Completare il tratto di cortina sud di via Francesco Tedesco. L'intervento prevede la realizzazione di un edificio in cortina di tre piani fuori terra a destinazione residenziale con P.T. per servizi alle persone. L'edificio dovrà far riferimento ai caratteri del contesto ambientale e agli elementi che ne definiscono l'immagine.

## PARAMETRI URBANISTICI

Zona B di impianto storico: **B.2 Via Francesco Tedesco**

### Destinazioni d'uso:

Residenza e con P.T. per servizio alle persone	
Residenza	100% max
Servizi alle persone	20% max

## PARAMETRI EDILIZI

<b>N° piani max</b>	2 Piani
<b>H max</b>	mt 7,5
<b>Spessore del corpo di fabbrica</b>	mt.12 max
<b>Rapporto di copertura</b>	60% max
<b>Distanza dai confini</b>	nel rispetto dei diritti acquisiti
<b>Distanza dal filo stradale</b>	rispetto del filo edilizio esistente

## DENOMINAZIONE

**Area da trasformare: 5 - VIA F. TEDESCO**

## DESCRIZIONE

L'area prospetta su via Francesco Tedesco e confina ad ovest con una cortina di edifici che il piano riconosce come appartenenti al patrimonio della città da tramandare, ad est un'area verde libera.

## OBIETTIVI

Completare il tratto di cortina sud di via Francesco Tedesco. L'intervento prevede la realizzazione di un edificio in cortina di due piani fuori terra a destinazione residenziale con P.T. per servizi alle persone. L'edificio dovrà far riferimento ai caratteri del contesto ambientale e agli elementi che ne definiscono l'immagine.

## PARAMETRI URBANISTICI

Zona B di impianto storico: **B.2 Via Francesco Tedesco**

### Destinazioni d'uso:

Residenza e con P.T. per servizio alle persone	
Residenza	100% max
Servizi alle persone	20% max

### PARAMETRI EDILIZI

<b>N° piani max</b>	2 Piani
<b>H max</b>	mt 7,5
<b>Spessore del corpo di fabbrica</b>	mt.12 max
<b>Rapporto di copertura</b>	60% max
<b>Distanza dai confini</b>	nel rispetto dei diritti acquisiti
<b>Distanza dal filo stradale</b>	rispetto del filo edilizio esistente

## DENOMINAZIONE

**Area da trasformare: 6 -VIA CIRCUMVALLAZIONE**

## DESCRIZIONE

L'area prospetta su via Circumvallazione ed è chiusa ad est dall'Area da trasformare per servizi Ts 14 – Rione Parco –Sud individuata nella Tav. 2 e nella Tav. 3 di piano.

## OBIETTIVI

Completare la cortina edilizia prospettante su via Circumvallazione consentendo allo stesso tempo l'accessibilità all'area del parco urbano previsto nell'Area da trasformare per servizi Ts 14.

## PARAMETRI URBANISTICI

Zona B di impianto storico: **B.2 Via Francesco Tedesco**

### Destinazioni d'uso:

Terziario e commercio

## PARAMETRI EDILIZI

<b>N° piani max</b>	2 Piani
<b>H max</b>	7.5 m
<b>S.L.P.</b>	Come da variante del C.C. n. 13 del 24/01/1992 al PdR di via F. Tedesco
<b>Distanza dai confini</b>	in aderenza nel rispetto dei diritti acquisiti
<b>Distanza dal filo stradale</b>	rispetto del filo edilizio esistente

Come da indicazioni del C.C. Oss. n.218

**Art. 9 - EDIFICI O COMPLESSI DI CONFORMAZIONE RECENTE - EDIFICI DI GRUPPO 4 Art. 7 e 9 NTA PUC**

**(Manutenzione ordinaria e straordinaria)**

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono finalizzati a conservare l'immobile in buono stato, mantenendolo nel breve periodo idoneo all'uso cui è adibito.

Tutti gli interventi devono intendersi limitati alle finiture dell'edificio, e ad elementi non strutturali, così come definiti dall'art. 31 lett. b) della L. 457/78, per i quali si applicano le procedure di cui all'art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, costituiscono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso, così come definiti dall'art. 31 lett. b) della L. 457/78.

Tali interventi sono anch'essi finalizzati alla conservazione del bene (trattandosi di opere di manutenzione), ma tale risultato programmato nel lungo periodo, viene perseguito con lavori di più ampio respiro e consistenza.

Per tutti gli edifici disciplinati dal presente articolo, per comprovate esigenze di caratteri sismico e di sicurezza, è sempre possibile proporre interventi di ristrutturazione edilizia, così come disciplinati al precedente art. 8, senza che questi costituiscono variante al presente piano.

E' consentito il recupero abitativo dei vani sottotetto ai sensi della L.r. 15/2000.

**Art. 10 - EDIFICI O COMPLESSI DA REALIZZARSI ATTRAVERSO UNA DIVERSA CONFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA – RINNOVO URBANO Art. 15 NTA DEL PUC**

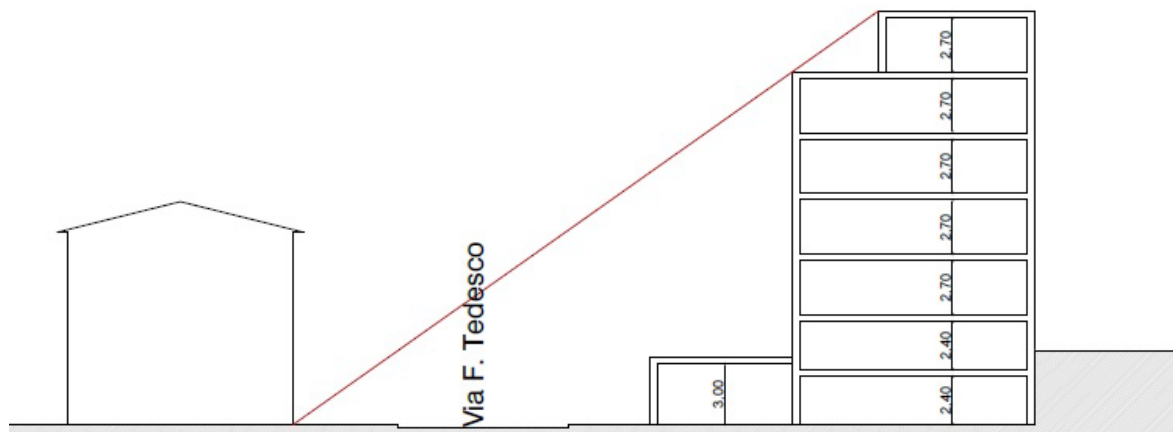
**(Ristrutturazione urbanistica)**

La categoria di intervento comprende edifici e aree consolidate di impianto recente in cui vengono ipotizzate operazioni di "rinnovo urbano", secondo modalità e obiettivi fissati dall'art. 15 delle NTA del PUC vigente.

Per "rinnovo urbano" si intendono interventi di totale demolizione e ricostruzione, anche con l'inserimento di aree destinate alla viabilità e servizi, secondo la definizione dell'art. 31 lett. e) della L. 457/78, anche attraverso SLP aggiuntiva nel limite massimo del 30%, così come già stabilito negli Atti di Programmazione, interamente destinati a Servizi alle persone, secondo la definizione dell'art. 2 comma 20 punto 14 delle NTA allegata al PUC vigente.

Il Piano provvede ad indicare tutti i parametri necessari per l'opera di costruzione e per la definizione tipologica degli edifici avendone indicato:

- a.-** filo facciata: la linea di massimo ingombro su strada al piano terra che costituisce il limite obbligatorio della edificabilità, ad eccezione degli aggetti dei balconi;
- b.-** profondità dell'edificazione: il limite massimo ingombro su cui è possibile l'edificazione;
- c.-** numero dei ed altezza massima: numero di piani fuori terra realizzabile secondo lo schema riportato



La riqualificazione del tessuto edilizio e dell'ambiente urbano, perseguita attraverso tali interventi, dovrà rispettare i seguenti parametri:

- Piani in numero pari a quelli preesistenti ed in ogni caso non superiori 5;

- Spessore corpo di fabbrica in elevazione: ml 12,00;
- Distanza dai confini privati: ml. 5,00;
- Distanza tra fabbricati: ml. 10,00;
- Aree minime per servizi e viabilità pari 50% della St complessiva;
- Allineamento filo edilizio così come indicato nella tavola di progetto;
- Parcheggi pertinenziali e a standard dimensionati secondo il D.M. 1444/68, da realizzarsi nei piani interrati.

Gli interventi di riqualificazione dello spazio pubblico per servizi devono essere ricompresi in progetti estesi all'intera area di previsione.

#### **Art. 11 – SPAZI PUBBLICI E AREE A VERDE DA TUTELARE (Riqualificazione)**

Il Piano oltre al recupero del patrimonio edilizio si prefigge di valorizzare gli spazi di grande valore storico – monumentale e ambientale visibili lungo l'asse storico di accesso est alla città.

Gli interventi dovranno essere volti a migliorare gli standard di qualità e di efficienza dei servizi che, attraverso la riqualificazione degli slarghi, marciapiedi, l'introduzione di un sistema di verde attrezzato e di alberature, il rifacimento della pavimentazione stradale, di un sistema di arredo urbano innovativo e intelligente, il rifacimento del sistema della pubblica illuminazione a risparmio energetico, nonché la creazione di un sistema di accessi al parco urbano e al corridoio ecologico del torrente Fenestrelle, ne rafforzino e ne valorizzino l'aspetto identitario.

Le aree di valore storico ambientali di carattere pubblico o privato, così come riportate dal piano, sono inedificabili. Tutti gli interventi dovranno essere finalizzati alla tutela e a tramandare il valore storico delle stesse e pertanto sono vietate:

- Gli interventi di riduzione delle superfici a verde;
- L'abbattimento di alberi di alto fusto con caratteristiche di pregio;
- L'alterazione dell'impianto storico dei giardini, costituito dall'insieme delle essenze arboree e dal disegno degli spazi aperti.



**Art. 12 – POTERI SOSTITUTIVI E INTERVENTI DI RECUPERO**

Oltre a quanto stabilito nel precedente art. 8, ai fini di dare seguito e di accelerare il processo di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, in caso di omessa o ingiustificata inerzia dei proprietari, nella presentazione dei progetti di recupero di immobili inclusi nella perimetrazione del presente piano il Sindaco, su conforme delibera del Consiglio Comunale, potrà invocare i poteri sostitutivi con le modalità e le procedure di cui all'art. 36 del D.L., 30/30/1990 n. 76, così come integrato dall'art. 11 della L.r. 20/12/2003 n. 20.

### **Capo III NORME RELATIVE AL COORDINAMENTO DELLE PROGETTAZIONI EDILIZIE, NEGLI ASPETTI ARCHITETTONICI E CROMATICI, NONCHE' NELL'USO DEI MATERIALI DA RITENERSI PIU' IDONEI AI FINI DELLA CONSERVAZIONE DEI VALORI AMBIENTALI**

#### **Art. 13 – FINALITA'**

Lo scopo della presente normativa è quello di stabilire criteri operativi tendenti a garantire una qualità architettonica indispensabile per restituire, a questo essenziale settore urbano, la funzione di cuore e luogo della memoria per l'intera città.

I criteri individuati tendono a conservare e a riproporre i caratteri tipici dell'ambiente preesistente all'evento sismico ed alle successive demolizioni, nel rispetto delle vigenti norme antisismiche, nonché delle attuali modalità costruttive e tipologiche.

Ne deve conseguire che, a garanzia del più ampio interesse collettivo e nel rispetto delle singole esigenze, si vadano a definire tre categorie di base da ritenersi come essenziali per la conformazione dei caratteri dello spazio architettonico urbano:

#### tipologia formale

come insieme degli aspetti volumetrici, cromatici e materici degli edifici;

#### forma dei componenti architettonici

quali parti di un insieme da assemblare in una composizione che presenti forti livelli di omogeneità con gli edifici circostanti;

#### arredo urbano

quale sommatoria di tutti gli elementi funzionali alla percorribilità viaria, alla sistemazione degli spazi pubblici, di sistemazione a verde pubblico e privato, apparecchi illuminanti, indicazioni pubblicitarie degli esercizi commerciali.

#### **Art. 13.1 – TIPOLOGIA FORMALE**

##### 13.1.1 Caratteri stereometrici dei volumi edilizi

La continuità e l'omogeneità delle quinte stradali è la matrice formale tipica della città ottocentesca che contraddistingue il tessuto urbano esistente. Il carattere che si ritiene necessario riproporre è quello di una continuità tra gli edifici, al fine di determinare un assetto spaziale i cui caratteri di superficie muraria continua lungo i fronti stradali, prevalgono su quelli tridimensionali delle singole volumetrie.

Al fine di garantire gli aspetti di continuità tra le facciate viene prescritta, in genere la costruzione complanare delle stesse con balconi di ml. 0,60 di sporgenza massima.

A margine delle strade preesistenti, vengono prescritte sagome ad andamento parallelepipedo con coperture a falde e sono escluse articolazioni volumetriche caratterizzate da aggetti e rientranze, in quanto ritenute incongrue rispetto alla tipologia complessiva del contesto. Vengono altresì esclusi, per lo stesso motivo, percorsi porticati nei piani terra, a meno che per particolari esigenze non siano espressamente previsti nelle tavole di piano.

### 13.1.2 Caratteri materici e cromatici dei volumi edilizi

I prospetti degli edifici da risanare, ricostruire o da realizzare ex novo dovranno essere rifiniti con materiali tradizionali.

Le facciate, se intonacate, devono essere in malta di calce idraulica naturale o idraulicizzata con pozzolana o cocci pesto e con l'aggiunta di inerte ottenuta da cava di fiume, nel rispetto della tipologia della tradizione locale.

Tutti i prospetti intonacati degli edifici comprese le canne fumarie intonacate sono da tinteggiare con tecniche tradizionali a "calce". I colori devono essere nella gamma delle terre naturali e sono consigliate nelle tonalità del grigio, giallo calcare, ocra, rosso mattone, verzino.

Laddove sia riconoscibile l'unità tipologica delle cortine, è obbligatorio intervenire con una colorazione unica, anche se la proprietà risulta frazionata. Per i colori degli edifici oggetto di tutela, è vincolante il ripristino della coloritura originaria opportunamente documentata.

Le zoccolature devono essere realizzate in pietra locale lavorata con taglio semplice e squadrato, non lucidata, in finta pietra o in intonaco, per un'altezza di almeno ml. 1,00.

Devono essere mantenuti, se presenti, nella fascia inferiore ma anche nella fascia superiore, paramenti a finto bugnato o a bugne orizzontali in intonaco sagomato e altre lavorazioni dell'intonaco per contraddistinguere angoli, elementi architettonici o le diverse ripartizioni della facciata.

### 13.1.3 Elementi architettonici in rilievo rispetto al filo facciata

Nel ripristino delle facciate devono essere mantenuti, se presenti, gli elementi decorativi quali: marcapiani, lesene, fregi, timpani e cornici delle aperture, nicchie ecc. Nelle ricostruzioni è auspicabile il reinserimento di elementi di architettonici preesistenti in pietra recuperati in fase di demolizione e, laddove presenti e documentati, la riproposizione di finte lesene, bugnati o altre decorazioni andate distrutte da eseguirsi con le tecniche originarie.

## **Art. 13.2 – FORMA DEI COMPONENTI ARCHITETTONICI**

### 13.2.1 Coperture

Le coperture degli edifici sono previste a tetto con manto di tegole curve in laterizio a coppi o simili (es. napoletane, toscane, romane), è consentito l'uso di pezzi speciali sempre in laterizio quali coppi di aereazione, taglianeve, antipiccioni ecc.

Devono essere mantenuti o eventualmente riproposti i cornicioni caratterizzati da diverse modanature o da semplici gole intonacate, nonché romanelle realizzate con coppi inseriti sottofalda.

E'consentito il rifacimento di coperture piane se preesistenti, mentre le coperture a tetto non potranno avere una inclinazione superiore al 35%.

Eventuali rifacimenti del manto di copertura devono integrarsi con quello esistente, senza creare discontinuità ed, in ogni caso, sono escluse le coperture piane, tegole cementizie colorate, lastre di ardesia e coperture metalliche in rame o simili

### 13.2.2 Aperture dei piani terra

Le aperture a piano terra, necessarie all'accesso agli androni degli edifici, alle botteghe artigianali, ai box garage, nel loro insieme non dovranno rendere il piano terra privo di parti piene.

Devono essere mantenuti i portali ad arco, l'incorniciatura e, se presenti, stemmi nobiliari, date, iniziali, elementi figurativi ecc, gli elementi decorativi importanti per la composizione della facciata.

I portoni devono essere in legno pieno, eventualmente lavorato. Devono essere mantenuti, se presenti nelle parti superiori, i sovraluce in ferro lavorato e i portoncini di ingresso, anch'essi in legno, con specchiature protette da inferriate di diversa fattura.

### 13.2.3 Aperture dei piani superiori

Le aperture di finestre o di balconi nei piani superiori dovranno, per quanto possibile, avere analogia con l'assetto dei prospetti preesistenti. Devono essere mantenuti i balconi, le logge, i ballatoi aventi valore storico documentario.

Devono essere conservate le lastre dei balconi in pietra sagomata o non, le mensole in ghisa o pietra sagomata ed altresì mantenute le diverse tipologie di parapetto di carattere congruo rispetto alla tipologia degli edifici.

L'aggetto del balcone, con ringhiera in ferro, in ogni suo punto non può essere ad altezza inferiore a ml. 3,00 dal piano del marciapiede e a ml. 4,70 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

I serramenti devono essere in legno se lasciati allo stato naturale, possono essere in plastica, in alluminio o altro materiale se verniciati, le cui colorazioni comunque a tinte chiare, dovranno armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata.

### 13.2.4 Elementi di finitura e componenti tecnici

#### - *Infissi:*

Si prevede l'impiego di infissi in legno con retrostanti scuretti o persiane esterne, gli stessi potranno essere di materiale diverso se previsti colorati, con tonalità a tinte chiare.

#### - *Cornici:*

possono avere il giusto risalto nelle facciate quando sono inquadrare in un particolare contesto architettonico, mentre di norma sono sconsigliati elementi decorativi in risalto.

- *Soglie:*

le soglie delle finestre e dei balconi possono essere realizzate in pietra, escludendo i marmi lucidati e non debbono avere uno spessore inferiore ai 3 cm. Sono escluse le ornie in marmo.

- *Ringhiere:*

ove non verranno riproposte le ringhiere preesistenti dovranno essere realizzate in quadrello lineare, verniciate in modo da ben inserirsi nel contesto della facciata.

- *Canalizzazioni:*

le grondaie devono essere realizzate in rame, eventualmente sagomato. I canali di gronda e le discese verticali devono anch'esse prevedersi in rame, con sezione esclusivamente circolare e posizionando, lo stesso pluviale per due facciate contigue, è prescritto altresì il loro scarico nella rete fognaria delle acque meteoriche e ne viene vietato lo scolo sul piano stradale. In presenza di cornicioni orizzontali, i pluviali devono sagomarsi in andamento curvilineo per consentire l'integrità.

- *elementi decorativi e commemorativi esistenti:*

negli edifici da risanare o da ricostruire ex novo va previsto il mantenimento in sito o la ricostruzione dell'ambito di alloggiamento di lapidi, edicole sacre e di reperti in generale preesistenti.

### **Art. 13.3 – ARREDO URBANO**

L'arredo urbano costituisce un aspetto essenziale per il futuro assetto e per la qualità degli spazi progettati. Pertanto si rende indispensabile una stretta collaborazione tra i tecnici che opera nel settore delle progettazioni di strade, opere strutturali di contenimento, impianti a verde, illuminazione stradale, al fine di conseguire l'indispensabile correlazione tra opere edilizie ed accessorie. Nel progetto di piano dovranno essere contestualmente valutate tali opere ed i loro necessari dettagli costruttivi.

#### **13.3.1 Mostre e vetrine**

Tali interventi continuano ad essere disciplinati secondo il cap. II.II – Arredo e attrezzature dell'ambiente urbano- del RUEC.

### 13.3.2 Insegne

Tali interventi continuano ad essere disciplinati secondo il cap. II.II – Arredo e attrezzature dell'ambiente urbano- del RUEC.

### 13.3.3 Informazioni pubblicitaria. Luoghi e strutture della pubblica affissione

Tali interventi continuano ad essere disciplinati secondo il cap. II.II – Arredo e attrezzature dell'ambiente urbano- del RUEC.

### 13.3.4 Pavimentazioni ed elementi di definizione dello spazio pubblico

Gli interventi in tale settore, per ciò che attiene la viabilità veicolare o a spazi pedonali, dovranno porsi in relazione ai tipi e alle caratteristiche delle preesistenze in atto o documentate, sia per quanto riguarda le tipologie, sia per i materiali, da cui è possibile trovare precisi riferimenti topologici.

Laddove la ripetizione dei tipi sia resa improponibile dalla mancanza di disponibilità di materiali o dall'insufficiente adattabilità dell'intervento, si dovranno ricercare soluzioni assimilative nelle quali dovrà prevalere il criterio della massima corrispondenza morfologica e compositiva compatibilmente con i criteri di funzionalità, con particolare predilezione sull'uso della pietra lavica o della pietra locale.

### 13.3.5 Illuminazione pubblica

Gli interventi in tale settore dovranno armonizzarsi con le preesistenze architettoniche o ambientali, in modo da non creare interferenze o alterazioni vistose di facciate e visuali pregevoli.

## **Art. 14 – NORME RELATIVE AI TIPI ED ALLE CARATTERISTICHE DI INTERVENTO SULLE FACCIATE DEGLI EDIFICI**

14.1 Il mantenimento o il ripristino dell'assetto originario (vincolo di facciata ove esistente).

Non sono ammessi cambiamenti di posizione e dimensione delle bucatore, né aperture di altre nuove, a meno della riapertura di vani porte e finestre originarie successivamente tamponate, solo se questo è indispensabile alla

funzionalità interna dell'immobile e ove le condizioni stabilite lo permettano e le esigenze interne lo consiglia

#### 14.2 Modifica migliorativa della facciata

Questo tipo di intervento contempla quei casi in cui viene riconosciuta una composizione della facciata realizzata secondo modi incongrui e contrari alle qualità ed ai caratteri ambientali circostanti.

Si prescrive, quindi, la modifica e la ricomposizione della facciata secondo moduli formali analoghi e compatibili con gli edifici circostanti o comunque secondo criteri di validità estetica.



## Capo IV MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

### Art. 15 – VALORE NORMATIVO DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO

Hanno valore vincolante per la realizzazione delle opere e degli edifici:

- Il perimetro delle aree indicato nelle planimetrie di progetto;
- La tipologia di intervento sugli edifici e sulle aree;
- La viabilità generale e i parcheggi per la sosta per autoveicoli;
- Gli allineamenti, il tracciato e il tipo di strade;
- Lo spessore massimo del corpo di fabbrica (limite dell'edificazione) degli edifici residenziali;
- La forma dei componenti architettonici e dell'arredo urbano;

Hanno valore indicativo per la realizzazione delle opere e degli edifici:

- Il trattamento delle zone verdi, degli spazi aperti in genere, sia pubblici che privati;
- La specificazione delle tipologie edilizie degli edifici residenziali.

### Art. 16 – UNITA' MINIME DI INTERVENTO

L'unità minima di intervento è individuata da una o più particelle catastali contigue (così come individuate nella tavola di progetto). In ogni caso deve trattarsi di uno o più interi organismi strutturali che costituiscano, nel loro complesso, una unica espressione architettonica per materiali impiegati e tipologia edilizia.

E' possibile, comunque, derogare da queste norme, nel caso in cui il tecnico dimostri che l'intervento, limitato ad una parte dell'organismo strutturale unitario, non pregiudichi la stabilità degli immobili che lo completano e che gli interventi diversificati sullo stesso organismo risultino preventivamente concordati e validamente definiti a livello progettuale.

## **Capo V NORME TRANSITORIE VARIE**

Le disposizioni del presente Piano sono prevalenti, laddove in contrasto con altre norme della disciplina edilizia e urbanistica vigenti.

Gli immobili che alla data di adozione delle presenti norme siano già in corso di realizzazione o per le quali sia stato già rilasciato provvedimento a edificare, conservano l'assetto plano-volumetrico e le destinazioni già approvate. Eventuali varianti o richieste di modifiche, che non riguardino la cubatura o la superficie, dovranno adeguarsi alle presenti norme.

Le previsioni e le prescrizioni del presente Piano non costituiscono né possono costituire strumenti di sanatoria o essere comunque invocati in tal senso, per costruzioni ed opere eseguite in violazione alla normativa urbanistica edilizia, di tutela ambientale e di ogni altro tipo di legge, norma e regolamenti posti a tutela e salvaguardia dei valori.

E' possibile presentare varianti al presente piano, purchè sia opportunamente dimostrata l'impossibilità di attuazione delle sue previsioni.

Le varianti devono comunque riguardare esclusivamente fattori plano-volumetrici riferiti alla preesistenza e non devono incidere sui criteri generali posti alla base del presente strumento urbanistico di dettaglio.

Per quanto non specificato o non espresso, devono essere rispettate le prescrizioni dettate dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) e dalle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale Vigente.

Sono fatte salve le procedure di legge sovraordinate, ovvero quanto previsto dalla L.r. 15/2000, dalla L.r. 19/2009, dalla L. 106/2011 e dalla L. 120/2020, nonché le destinazioni, nelle quantità percentuali previste dal norme, dalle schede attuative e quelle ad esse compatibili e complementari, laddove ne ricorrano i presupposti, così come definite dall'art. 4 comma 13 della L.r. 13/2022.