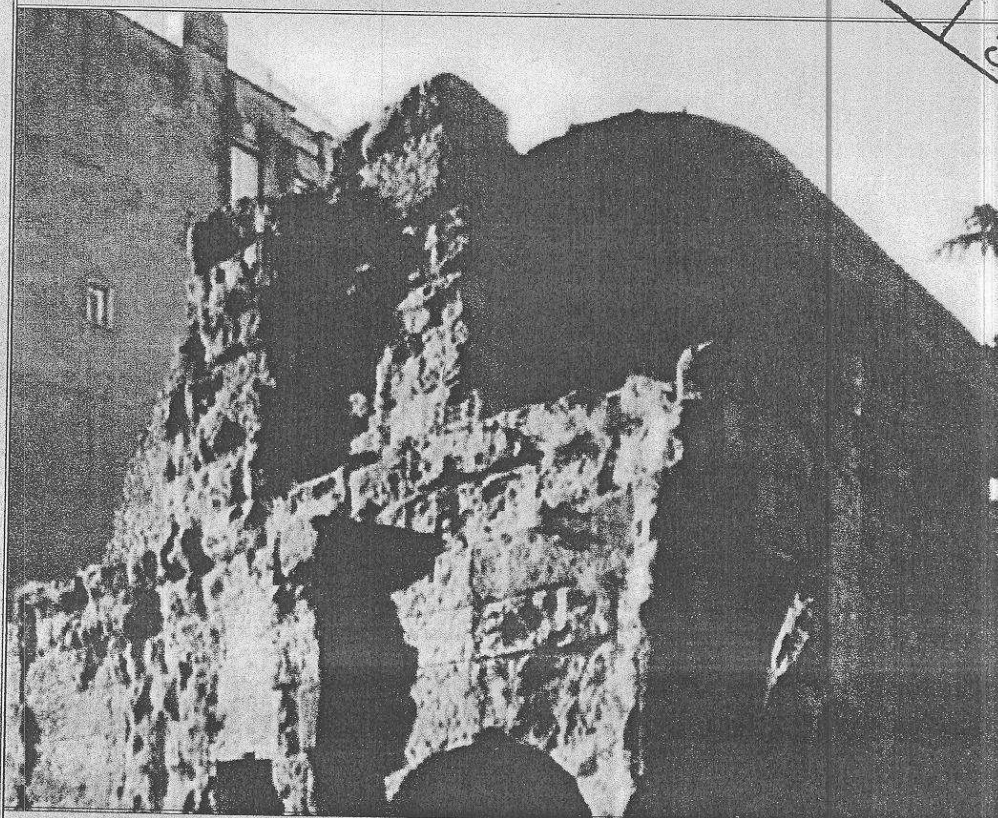


COMUNE DI ALBANO LAZIALE

PIANO
PARTICOLAREGGIATO
CENTRO STORICO



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA: Dott. Arch. ROBERTO CAPOCACCIA

febbraio 2005

Collaboratori: Dott. Arch. M. CAPOCACCIA, D. CECCARONI, A. FOSCHI

COMUNE DI
ALBANO LAZIALE

004142

02.02.2005

CAI CLAS

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DEL CENTRO STORICO DI ALBANO LAZIALE

Norme generali

Art. 1 Finalità del piano particolareggiato esecutivo

Il Piano Particolareggiato del centro storico della città di Albano Laziale fornisce una disciplina urbanistica attuativa, per la parte più antica dell'agglomerato urbano, allo scopo di favorirne la valorizzazione e la conservazione.

Il P.P.E. si propone in particolare di salvaguardare il patrimonio di tradizioni e di cultura che il nucleo più antico della città rappresenta come luogo di sintesi degli apporti che si sono succeduti nel tempo e che hanno inciso sul disegno planimetrico delle strade e degli isolati, sulla consistenza del tessuto edilizio nonché sulle abitudini degli abitanti delle varie epoche storiche.

Per questo è necessario creare i presupposti per una efficace opera di riqualificazione che, adeguando l'organismo urbano ed i singoli edifici alle attuali esigenze funzionali, valorizzi gli aspetti storico-culturali dell'antico tessuto urbano.

Art.2 Elaborati del P.P.E.

Il presente P.P.E. è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione generale
- **Norme tecniche di attuazione**
- **Tavole di ricerca:**
 - tav.01 stralcio del PRG (rapp. 1:2000)
 - tav.02 stralcio del PRG (comparti omogenei) (rapp. 1:2000)
 - tav.03 planimetria catastale del Centro Storico (rapp. 1:2000)
 - tav.04 aerofotogrammetria (rapp. 1:2000)
 - tav.05 epoca di costruzione degli edifici (rapp. 1:2000)
 - tav.06 restauri, ristrutturazioni e alterazione dei volumi (rapp. 1:2000)
 - tav.07 condizioni statiche orizzontali e verticali (rapp. 1:2000)
 - tav.08 stato di conservazione delle facciate (rapp. 1:2000)
 - tav.09 tipologia e stato di conservazione delle coperture (rapp. 1:2000)
 - tav.10 uso dei piani terra e dei seminterrati (rapp. 1:2000)
 - tav.11 uso dei piani superiori e numero dei piani (rapp. 1:2000)
 - tav.12 tipologie (rapp. 1:2000)
 - tav.13 consistenza volumetrica (rapp. 1:2000)
 - tav.14 viabilità (rapp. 1:2000)
- **Tavole di progetto** (elaborati prescrittivi):
 - tav.15 indirizzi di piano (rapp. 1:2000)
 - tav.16 classificazione degli edifici in funzione del valore e della conservazione delle tipologie originarie (rapp. 1:1000)
 - tav.17 sintesi prescrittiva degli interventi (rapp. 1:1000)
 - tav.18 comparti edilizi
- Servizi a rete
- Piano particellare d'esproprio
- Previsioni di spesa
- Programma operativo

Tav. 19
20

Prof. Lepore

Attuazione del P.P.E.

Art.3 *Unità edilizie*

Ai fini della definizione degli interventi, le norme fanno riferimento ad unità edilizie che costituiscono organismi elementari riconoscibili nel tessuto edilizio non sempre, peraltro, coincidenti con le proprietà o con le particelle catastali.

Le unità edilizie sono individuate nelle tavole di piano mediante una linea nera sottile che delinea il confine di ogni singolo organismo edilizio.

Art.4 *Interventi su un'intera unità edilizia*

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria (vedi art. 6) estesi all'intera unità edilizia, nel caso di edifici definiti di valore storico e/o architettonico oppure monumentale (vedi tav. 16), il progetto, redatto secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui alle presenti norme, dovrà essere corredato di rilievo storico critico esteso, ovviamente, all'intera unità edilizia.

Art.5 *Interventi parziali su una intera unità edilizia*

Per interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria (vedi art. 6) su parti di unità edilizie, nel

caso di edifici definiti di valore storico o/e architettonico oppure monumentale (vedi tav. 16), il progetto potrà anche essere limitato alla sola parte interessata dall'intervento ma dovrà essere dimostrata la compatibilità con le prescrizioni di conservazione dell'intero organismo edilizio, di cui alle presenti norme, mediante opportuna documentazione. Sarà necessario per questo produrre il rilievo storico critico dell'intero organismo edilizio ed il progetto potrà essere esteso, se necessario alla organicità dell'intervento ad ulteriori parti dell'unità edilizia.

Modalità d'intervento

Art.6 Generalità

Ai fini della individuazione delle modalità di intervento, per quanto riguarda le opere edilizie, valgono le definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 6 Giugno 2001. Queste sono suddivise nelle seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

Il piano classifica le unità edilizie in funzione del loro valore storico, ambientale, architettonico o monumentale e dello stato di conservazione della tipologia originaria. Gli interventi consentiti e le eventuali particolarità modali saranno determinate, in ragione della citata classifica, negli articoli successivi.

In particolare le succitate unità edilizie vengono definite, sugli elaborati grafici, di:

- **nessun pregio** quando l'edificio è recente e non stabilisce alcun rapporto con il tessuto edilizio circostante tanto da costituirne elemento di discontinuità o di contrasto;
- **valore ambientale**, quando il pregio dell'edificio consiste esclusivamente nell'organico inserimento nell'ambiente circostante sia per le dimensioni che le forme architettoniche;
- **valore storico**, nel caso di edifici realizzati prima o durante il periodo "Umbertino" (primi decenni del 1900);
- **valore architettonico**, per organismi di pregio artistico;
- **valore monumentale**.

Lo stato di conservazione delle tipologie, considerato in funzione del valore delle stesse, colloca l'edificio all'interno di una particolare classifica rispetto alla quale vengono definiti gli indirizzi e le prescrizioni a cui l'intervento dovrà attenersi oltre alle compatibilità con le preesistenze, alle modalità attuative ed alla documentazione necessaria al rilascio delle autorizzazioni amministrative.

Art. 7 **Edifici di nessun pregio** (sotto il profilo storico-architettonico)

Vengono definiti di nessun pregio gli edifici recenti che non siano di particolare valore architettonico e che non si inseriscano armonicamente nel tessuto edilizio del centro storico in funzione delle dimensioni, della forma ed del linguaggio architettonico dell'ambiente circostante. In tali edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifiche

dei materiali e dei colori esistenti. Nel caso di cambiamento l'intervento dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione comunale secondo le procedure di legge. Per la tinteggiatura delle facciate (comprese quelle delle chiostrine e dei cortili interni), l'introduzione di nuovi colori dovrà rispettare le disposizioni previste dal piano del colore.

Sono altresì possibili interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e la ricostruzione. In tal caso, qualora il progetto preveda una soluzione utile all'inserimento del nuovo edificio nel tessuto urbano circostante per forma tipologia e linguaggio architettonico, è consentito un incremento del volume pari al 15% della preesistenza. Il progetto, redatto secondo le modalità previste per i piani di recupero, dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione comunale secondo le procedure di legge e dovrà prevedere il reperimento dei relativi standard oppure, nel caso di dimostrata impossibilità, la monetizzazione degli stessi.

Le altezze massime non potranno superare, di norma, quella dell'edificio più alto delle unità limitrofe. In caso di soluzioni architettoniche di particolare pregio, a giudizio dell'Amministrazione comunale, e previo parere favorevole della SBAAL, potranno essere autorizzate altezze superiori ma dovrà essere dimostrato il vantaggio della soluzione ai fini dell'inserimento nel tessuto urbano.

Art. 8 Edifici di valore ambientale

Vengono definiti di valore ambientale gli edifici che, pur non presentando elementi di interesse né dal punto di vista architettonico né sotto l'aspetto storico, si inseriscono armonicamente nel tessuto dell'antico borgo e

non contengono elementi di attrito con gli stilemi degli organismi storici circostanti.

Detti edifici, **ben conservati, parzialmente rimaneggiati in epoca recente, pesantemente rimaneggiati in epoca recente, rimaneggiati in modo irreversibile in epoca recente**, potranno essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo oppure di ristrutturazione edilizia purché non vengano modificati i prospetti.

Non è consentito alcun aumento di volume, né di superficie utile, con la sola eccezione dei volumi tecnici.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione soltanto per le unità edilizie classificate come **rimaneggiate in modo irreversibile in epoca recente**. Per tale tipo di intervento è previsto l'obbligo della conservazione, oltre che dei volumi e delle superfici utili, anche della sagoma e degli allineamenti originari.

Nel caso in cui si intervenga su edifici classificati **pesantemente rimaneggiati in epoca recente**, per interventi di restauro conservativo o di ristrutturazione edilizia, si prescrive l'eliminazione e/o la sostituzione delle parti di edificio che eventualmente siano in contrasto con l'organismo originario.

Art. 9 Edifici di valore storico

Vengono definiti di valore storico gli edifici realizzati antecedentemente alla metà del secolo scorso. Lo scopo che il piano si prefigge è di salvaguardare il patrimonio edilizio storico come testimonianza delle tipologie costruttive del passato e della cultura che questo rappresenta.

Le unità edilizie che ricadono in tale ambito sono state suddivise in quattro gruppi:

- **edifici di valore storico, ben conservati;**
- **edifici di valore storico, parzialmente rimaneggiati in epoca recente;**
- **edifici di valore storico, pesantemente rimaneggiati in epoca recente;**
- **edifici di valore storico, rimaneggiati in modo irreversibile in epoca recente.**

Nelle unità edilizie di valore storico sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria purché vengano utilizzati gli stessi materiali esistenti.

In caso di tinteggiatura delle facciate degli edifici, sia interne che esterne, l'impiego di colori diversi da quelli attuali dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione comunale attraverso le procedure di legge; è comunque vietato l'uso di pitture al quarzo plastico. Sono consentite quelle ai silicati e le terre naturali.

Sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria purché non alterino le tipologie, non realizzino aperture in maglia muraria superiori a m. 1,20, non modifichino il perimetro ed il numero delle unità abitative e non alterino le strutture dell'edificio.

Nelle unità **di valore storico ben conservate** gli interventi di restauro e risanamento conservativo saranno soggetti a concessione edilizia e dovranno tendere alla conservazione ed alla valorizzazione degli antichi organismi architettonici mediante il consolidamento delle strutture originarie. Non è consentita la demolizione e la ricostruzione neanche parziale, né alcuna modifica alla tipologia dell'edificio. Non è inoltre consentito l'aumento di volume e della superficie utile con la sola eccezione dei volumi tecnici eventualmente necessari.

In caso di consolidamento delle strutture occorre, ove possibile, utilizzare la tecnica del "cuci e scuci" ed in genere di metodologie di tipo conservativo. E' prescritta la eliminazione di eventuali superfetazioni. Non è consentita alcuna modifica delle facciate (a meno che non si tratti di un ripristino). Gli infissi esterni dovranno essere conservati nelle forme e nei materiali originari; in caso di sostituzione per eccessivo degrado di quelli preesistenti i nuovi dovranno essere simili sia per forma che per materiale impiegato.

Nelle unità **di valore storico parzialmente rimaneggiate in epoca recente**, per gli interventi di restauro e risanamento conservativo valgono le norme della classifica precedente con l'ulteriore prescrizione che le parti di fabbricato che costituiscono rimaneggiamenti realizzati in epoca recente debbono essere eliminati, o comunque ridotti per restituire, per quanto possibile, l'organismo edilizio all'integrità originaria. Tale norma decade esclusivamente nel caso in cui l'eventuale ripristino costituisca elemento peggiorativo ai fini della conservazione dei valori storici.

Art. 10 Edifici di valore architettonico

Vengono definiti di valore architettonico gli edifici che, indipendentemente dall'epoca di costruzione, posseggono qualità di rilievo nell'impianto dell'organismo oppure soltanto in taluni elementi architettonici o semplicemente nelle decorazioni. In tali casi il piano tende alla conservazione ed alla valorizzazione degli elementi di pregio. Gli interventi, pertanto, dovranno prevedere la salvaguardia di tali valori mediante appropriate soluzioni progettuali.

Le unità edilizie che ricadono in questo ambito sono state suddivise in quattro gruppi:

- **edifici di valore architettonico, ben conservati;**
- **edifici di valore architettonico, parzialmente rimaneggiati in epoca recente;**
- **edifici di valore architettonico, pesantemente rimaneggiati in epoca recente;**
- **edifici di valore architettonico, rimaneggiati in modo irreversibile in epoca recente.**

Nelle unità edilizie di valore architettonico sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria purché non vengano alterati o sostituiti i materiali preesistenti. In caso di tinteggiatura delle facciate (anche dei cortili interni e delle chiostrine) dovranno essere utilizzati gli stessi colori. Eventuali modifiche dovranno essere autorizzate dall'Amministrazione comunale mediante le procedure di legge.

Nelle unità edilizie di valore architettonico sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria purché vengano utilizzati gli stessi materiali esistenti: In caso di tinteggiatura delle facciate degli edifici, sia interne che esterne, l'impiego di colori diversi da quelli attuali dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione comunale attraverso le procedure di legge; è comunque vietato l'uso di pitture al quarzo plastico. Sono consentite quelle ai silicati e le terre naturali.

Sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria purché non alterino le tipologie, non modifichino i perimetri ed il numero delle unità abitative e non modifichino le strutture dell'edificio.

Nelle unità classificate **di valore architettonico, ben conservate** gli interventi di restauro e risanamento conservativo saranno soggetti a concessione edilizia e dovranno tendere alla conservazione ed alla

valorizzazione delle qualità architettoniche dell'immobile. Non è consentita la demolizione e la ricostruzione neanche parziale, né alcuna modifica alla tipologia dell'edificio. Non è inoltre consentito l'aumento di volume e della superficie utile con la sola eccezione dei volumi tecnici eventualmente necessari. In caso di consolidamento delle strutture occorre, ove possibile, utilizzare la tecnica del "cuci e scuci" ed in genere di metodologie di tipo conservativo. E' prescritta la eliminazione di eventuali superfetazioni. Non è consentita alcuna modifica delle facciate (a meno che non si tratti di un ripristino). Gli infissi esterni dovranno essere conservati nelle forme e nei materiali originari; in caso di sostituzione per eccessivo degrado di quelli preesistenti i nuovi dovranno essere simili sia per forma che per materiale impiegato. Nelle unità classificate **di valore architettonico, parzialmente rimaneggiate in epoca recente**, per gli interventi di restauro e risanamento conservativo valgono le norme della classificazione precedente con l'ulteriore prescrizione che le parti di fabbricato che costituiscono rimaneggiamenti realizzati in epoca recente debbono essere eliminati, o comunque ridotti per restituire, per quanto possibile, l'organismo edilizio all'integrità originaria. Tale norma decade esclusivamente nel caso in cui l'eventuale ripristino costituisca elemento peggiorativo ai fini della conservazione dei valori storici.

Art. 11 Edifici di valore monumentale

Vengono definiti di valore monumentale gli edifici che per motivi vari possono essere considerati testimonianze uniche della tradizione, della cultura

e dell'arte dei secoli scorsi.

Il piano tende alla conservazione integrale di tali edifici nonché alla valorizzazione degli stessi mediante interventi che, nel rispetto assoluto dell'organismo, ne rendano agevole la fruizione.

Art. 12 Norme per l'attuazione degli interventi

Gli interventi edilizi all'interno dei confini del presente piano sono regolati, secondo le prescrizioni e gli indirizzi di cui ai precedenti articoli, in relazione alla classificazione delle singole unità edilizie descritte all'art. 6 ed in funzione delle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 6 Giugno 2001.

Detti interventi possono essere sinteticamente articolati nel quadro normativo seguente.

Art. 13 Edifici di nessun pregio (A) – attuazione degli interventi

Nelle unità immobiliari definite di nessun pregio, individuate dalla lettera A nella tavola V degli elaborati prescrittivi, è **consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione nonché la ristrutturazione urbanistica.**

Gli interventi e le relative autorizzazioni sono regolate dalla **normativa nazionale e regionale in vigore al momento del rilascio dell'autorizzazione stessa oltre che dalle prescrizioni contenute nelle presenti norme.**

Nelle opere di **manutenzione ordinaria o straordinaria** che riguardano le parti esterne dei fabbricati, compresi i cortili interni e le chiostrine, debbono di norma essere conservati i materiali ed i colori esistenti.

Possono tuttavia essere consentite modifiche degli stessi soltanto se autorizzate dall'Amministrazione comunale e qualora queste risultino utili a migliorare l'inserimento dell'edificio nell'ambiente in cui è inserito. Per quanto riguarda le tinteggiature dovranno comunque essere utilizzate quelle al latte di calce o ai silicati, con esclusione del quarzo plastico. Gli infissi (comprese le persiane ed i portoni) dovranno essere di legno. Il manto di copertura dei tetti dovrà essere realizzato con tegole di tipo tradizionale, dello stesso tipo e colore di quello utilizzato negli edifici circostanti di valore storico.

Le opere di **ristrutturazione edilizia** che comportano aumento di cubatura (nel limite dell'incremento del 15% del volume esistente assentito), modifica della sagoma dell'edificio e del numero delle unità immobiliari oppure la demolizione e ricostruzione, potranno essere autorizzate dall'Amministrazione comunale soltanto se la soluzione progettuale costituisce un effettivo miglioramento nell'inserimento dell'edificio rispetto allo stato attuale. Il progetto dovrà essere presentato secondo le modalità dei piani di recupero (Giunta o Consiglio?) e prevedere il reperimento degli standard urbanistici di legge. Qualora non fosse possibile il reperimento di detti standard nell'unità immobiliare oggetto della trasformazione, l'intervento potrà essere esteso ad altre unità (con la medesima classificazione) o ad eventuali lotti liberi. Nel caso in cui fosse comunque dimostrata la impossibilità di una tale soluzione si potrà procedere alla monetizzazione degli standard stessi.

Nel caso in cui vengano modificate le altezze degli edifici non si potrà superare l'altezza del fabbricato più alto fra quelli limitrofi tranne che questo non venga previsto dal profilo regolatore.

Nel caso di **ristrutturazione urbanistica** vale quanto previsto per la ristrutturazione edilizia. In tale tipologia di intervento potrà anche essere consentito lo spostamento delle cubature da una unità all'altra purchè il progetto ne dimostri le motivazioni a vantaggio del miglioramento del tessuto

urbano e dell'inserimento degli edifici nell'ambiente circostante.

Art. 14 Edifici di valore ambientale (B) – attuazione degli interventi

Nelle unità immobiliari di valore ambientale, individuate dalla lettera B nella tavola V degli elaborati prescrittivi, è **consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia.**

Gli interventi e le relative autorizzazioni sono regolati dalla normativa nazionale e regionale vigente al momento del rilascio dell'autorizzazione stessa oltre che dalle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

1 - Edifici B1

Nelle opere di **manutenzione ordinaria e straordinaria** che riguardano le parti esterne dei fabbricati, compresi i cortili interni e le chiostrine, debbono di norma essere mantenuti i materiali ed i colori esistenti. Possono essere, tuttavia, consentite modifiche degli stessi soltanto se autorizzate dall'Amministrazione comunale e qualora risultino utili alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali dell'edificio. Per quanto riguarda le tinteggiature dovranno comunque essere impiegate quelle al latte di calce oppure ai silicati, con esclusione del quarzo plastico.

Gli infissi esterni, comprese persiane e portoni, dovranno essere di legno. Qualora debba essere riparato o rifatto il manto di copertura dei tetti questo dovrà essere realizzato con le tegole preesistenti oppure con materiali

analoghi.

Per le opere di **restauro e risanamento conservativo** vale quanto prescritto dai commi precedenti oltre all'obbligo della eliminazione delle superfetazioni.

Nelle opere di **ristrutturazione edilizia**, oltre a quanto previsto dai commi precedenti, non sono ammesse modifiche esterne né aumento di volume o di superficie utile con la sola eccezione dei volumi tecnici. Non è consentita la demolizione e ricostruzione.

Anche in questo caso è prescritta la eliminazione delle superfetazioni. E' consentita la modifica del numero delle unità immobiliari e delle tipologie.

2 - Edifici B2

Per quanto riguarda le opere di **manutenzione ordinaria e straordinaria** vale quanto previsto per gli edifici B1.

Per le opere di **restauro e risanamento conservativo** e per la **ristrutturazione edilizia**, oltre alle prescrizioni relative agli edifici B2, i progetti dovranno prevedere il ripristino delle preesistenze con la eliminazione dei rimaneggiamenti che l'edificio ha subito in epoca recente.

3 - Edifici B3

Per gli edifici così classificati valgono le norme relative alle unità B2 con la precisazione che eventuali ripristini delle preesistenze, mediante la eliminazione dei rimaneggiamenti subiti in epoca recente, dovranno essere realizzati soltanto se l'intervento viene giudicato migliorativo dall'Amministrazione comunale. Nel caso in cui questo costituisca un peggioramento delle caratteristiche ambientali dell'organismo edilizio il progetto dovrà prevedere la conservazione dello stato attuale con le uniche modifiche atte a valorizzare le citate qualità ambientali.

4 - Edifici B4

Per tali unità immobiliari vale quanto previsto per gli edifici B3 con la possibilità di realizzare anche interventi di demolizione e ricostruzione senza alcuna modifica delle sagome, dei volumi e delle superfici utili dell'organismo originario fatta salva la possibilità di realizzazione di eventuali volumi tecnici.

Art. 15 Edifici di valore storico (C) – attuazione degli interventi

Nelle unità immobiliari di valore storico, individuate dalla lettera C nella tavola V degli elaborati prescrittivi, è **consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo non è consentita la ristrutturazione edilizia** (con la sola eccezione degli edifici classificati C4).

Come per gli articoli precedenti gli interventi e le relative autorizzazioni sono regolati dalla vigente normativa oltre che dalle presenti norme.

Per l'attuazione degli interventi occorre fare riferimento a quanto previsto dall'art. 9 ed alle ulteriori indicazioni dei punti seguenti riferite alle sottoclassificazioni delle unità immobiliari. Tutti i progetti dovranno essere corredati da una adeguata indagine storica sul fabbricato e da un rilievo storico-critico.

1 – Edifici C1

Nelle opere di **manutenzione ordinaria** si raccomanda l'impiego di materiali che valorizzino le caratteristiche dell'edificio in ogni componente. Per quanto riguarda le parti esterne dei fabbricati vale quanto previsto al punto 1 dell'art. 14. Gli interventi di **manutenzione straordinaria** dovranno essere

autorizzati dall'Amministrazione comunale e non potranno comunque modificare le tipologie delle unità edilizie né il perimetro o il numero delle unità immobiliari in esse contenute.

Le opere di **restauro e risanamento conservativo**, oltre alla conservazione delle tipologie e di tutte le caratteristiche architettoniche

significative dell'immobile dovranno prevedere la eliminazione delle superfetazioni.

2 – Edifici C2

Per quanto riguarda gli interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria** valgono le norme del punto precedente come pure per il **restauro ed il risanamento conservativo** ma in questo caso il progetto dovrà prevedere, per quanto possibile l'eliminazione dei rimaneggiamenti recenti della tipologia.

3 – Edifici C3

Valgono le norme dei punti precedenti.

4 – Edifici C4

Per queste unità immobiliari occorrerà, per qualsiasi tipologia di intervento, l'autorizzazione o la concessione da parte dell'Amministrazione comunali. I progetti dovranno prevedere soluzioni che, nel rispetto degli elementi di valore storico degli edifici, individuino un nuovo assetto dell'organismo edilizio migliorativo dal punto di vista dell'inserimento nel contesto circostante. Sono consentite la **manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo** nonché la

ristrutturazione edilizia. Gli interventi, pur senza ricostruire le ormai rimaneggiate tipologie originali, dovranno realizzare organismi che non contrastino con le parti antiche dell'edificio eventualmente conservate.

Art. 16 Edifici di valore architettonico (D) – attuazioni degli interventi

Nelle unità immobiliari classificate di valore architettonico ed individuate con la lettera D nella tavola V delle tavole prescrittive, **è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché il restauro ed il**

risanamento conservativo; non è consentita la ristrutturazione edilizia (tranne che per le unità edilizie classificate D4).

Gli interventi e le relative autorizzazioni sono regolati dalla normativa vigente in materia oltre che dalle presenti norme.

Per quanto riguarda l'attuazione degli interventi vale quanto prescritto dall'art. 10. Tutti i progetti dovranno essere corredati da un rilievo critico in modo da individuare gli elementi di valore architettonico da salvaguardare e valorizzare.

Per tutti gli edifici classificati con la lettera D qualsiasi intervento dovrà essere approvato dall'Amministrazione comunale (compresa la manutenzione ordinaria). Sono consentiti gli interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e risanamento conservativo** non sono ammessi invece quelli di **ristrutturazione edilizia** (fatta eccezione per le unità classificate D4).

Art. 17 Edifici di valore monumentale – attuazione degli interventi

Gli edifici di valore monumentale debbono essere tutelati e conservati in maniera prioritaria rispetto alla funzionalità dell'organismo edilizio di cui esso fa parte oppure nel quale è eventualmente inserito.

Qualsiasi tipo di intervento dovrà essere approvato dalla Amministrazione comunale e dalla competente Sovrintendenza anche se l'edificio non risultasse vincolato.

Nel caso in cui si renda necessario demolire in parte o del tutto fabbricati connessi con l'unità monumentale la cubatura potrà essere recuperata in altri interventi all'interno del Centro Storico dove sia consentito l'incremento di volume. Qualora questo non fosse possibile l'Amministrazione potrà consentire il recupero della citata cubatura anche al di fuori della zona A.

Art. 18 Recupero del tessuto urbanistico

Il piano prevede la ristrutturazione del tessuto urbano mediante il ripristino di uno spazio vuoto di fronte alla sede comunale. La cubatura dell'edificio da demolire, indicato nella tav. 17 su via Alcide De Gasperi, in corrispondenza della Porta Pretoria, può essere recuperata, con l'incremento del 15%, nelle unità edilizie in cui è consentita la demolizione e ricostruzione oppure in altra zona di PRG:

Art. 19 Destinazioni d'uso

Nelle unità edilizie all'interno del Centro Storico vanno mantenute le destinazioni presenti e regolarmente assentite alla data di adozione del presente piano. E' tuttavia consentito il cambio di destinazione per la introduzione di residenze, ristoranti ed attrezzature alberghiere. E' altresì consentita la introduzione di nuove destinazioni commerciali, purché non superino complessivamente i 400 mq, al piano terreno degli edifici ed ai piani interrati in cui le condizioni igieniche lo consentano. In corso Matteotti ed in borgo Garibaldi è permessa la introduzione della destinazione commerciale ai primi piani degli immobili soltanto per l'apertura di uffici al servizio degli esercizi commerciali sottostanti.

Art. 20 Norme di carattere generale

Su tutti gli edifici ubicati all'interno del perimetro del Centro Storico non è consentita l'installazione di impianti ed attrezzature esterne di qualsiasi genere quali antenne, impianti per la climatizzazione, pannelli di vario genere, tubi, cavi, insegne ecc., salvo quanto previsto da appositi regolamenti di cui l'Amministrazione sia dotata o si doterà in futuro su temi specifici (arredo urbano, pubblicità ecc.). In assenza di più specifiche indicazioni sono consentite le antenne private soltanto se servono un impianto centralizzato oppure se sono completamente escluse alla vista dagli edifici circostanti e dai luoghi pubblici. Sono da escludere comunque le soluzioni che prevedano l'installazione di cavi esterni.

Gli impianti di climatizzazione non potranno utilizzare elementi esterni a meno che questi non possano trovare collocazione in terrazzi o balconi che

per la loro conformazione ne impediscano la vista. Nel caso sia dimostrata la impossibilità di qualsiasi altra soluzione sarà possibile in alternativa collocare detti elementi esterni esclusivamente nei cortili interni degli edifici e comunque in luoghi che consentano la facile schermatura degli stessi.

Art. 21 Profili regolatori

Entro il perimetro del Centro Storico sono state individuate le seguenti strade: via Aurelio Saffi, via Leonardo Murialdo, corso Matteotti e borgo Garibaldi, lungo le quali i prospetti degli edifici debbono rispettare i profili regolatori definiti nelle tavole n 19 e 20. Nei casi in cui è prevista la demolizione e ricostruzione l'altezza dell'edificio e la quota di imposta della copertura dovranno rispettare le indicazioni dei profili regolatori.