

I	NORME GENERALI	2
Art.1	Ambito d'applicazione delle norme d'attuazione	2
Art.2	Rapporto con lo Strumento urbanistico generale, obiettivi ed articolazione del Piano Particolareggiato	2
Art.3	Elaborati costituenti il Piano	3
Art.4	Redazione dei progetti esecutivi.....	6
Art.5	Progettazione con concorsi di architettura	10
II	DISCIPLINA DEGLI SPAZI EDIFICATI	10
Art.6	Implicazioni normative della classificazione dei tipi edilizi	10
Art.7	Definizione degli interventi negli edifici e norme generali	13
Art.8	Manutenzione ordinaria degli edifici comuni	14
Art.9	Manutenzione ordinaria degli edifici specialistici	14
Art.10	Manutenzione straordinaria degli edifici comuni	15
Art.11	Manutenzione straordinaria degli edifici specialistici.....	17
Art.12	Restauro delle emergenze monumentali	18
Art.13	Risanamento conservativo.....	20
Art.14	Ristrutturazione edilizia a carattere conservativo	21
Art.15	Ristrutturazione edilizia a carattere intensivo.....	21
Art.16	Sostituzione e ripristino edilizio.....	21
Art.17	Ristrutturazione del tessuto urbanistico	22
Art.18	Riconfigurazione delle facciate e recupero ambientale	23
Art.19	Recupero dell'immagine del Centro Storico con eliminazione delle più gravi incongruenze ambientali	24
Art.20	Riconfigurazione attuata con ricostruzione del tessuto urbanistico	24
Art.21	Rifacimento di facciate ad accentuata incongruenza ambientale	25
Art.22	Interventi statici	25
Art.23	Indicazioni progettuali per la definizione formale delle superfici esterne.....	26
23.1.	<i>Interventi di manutenzione, ristrutturazione e risanamento conservativo:</i>	26
23.2.	<i>Indicazioni progettuali per interventi di restauro</i>	28
23.3.	<i>Indicazioni progettuali in caso di interventi sostitutivi e innovativi.</i>	29
Art.24	Impianti tecnologici	29
Art.25	Destinazione d'uso degli edifici	30
III	DISCIPLINA DELLE AREE LIBERE	31
Art.26	Definizione e norme sulle aree libere.....	31
Art.27	Destinazione d'uso delle aree libere	33
IV	MODALITA' GIURIDICO-AMMINISTRATIVO	33
Art.28	Modalità giuridiche di attuazione del Piano.....	33
Art.29	Attuazione delle attrezzature	34
Art.30	Attuazione del Piano dell'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.).....	34
Art.31	Attuazione del Piano di Recupero (P.d.R.).....	36
Art.32	Demolizioni senza ricostruzione	37
Art.33	Attuazione dell'edilizia ordinaria.....	37
Art.34	Attività Commerciali e Artigianali in Centro Storico.....	37
Art.35	Validità delle tipologie di indirizzo	39
Art.36	Operatori e fruitori.....	39
Art.37	Azione promozionale del Comune.....	39
Art.38	Linee programmatiche per l'attuazione generale	39
V	NORME TRANSITORIE	40
Art.39	Interventi urgenti negli edifici	40
Art.40	Misure di salvaguardia	40

I NORME GENERALI

Art.1 Ambito d'applicazione delle norme d'attuazione

Le presenti Norme d'Attuazione (N.A.) si riferiscono al Piano Particolareggiato per il Centro Storico di Agrigento, redatto ai sensi delle leggi regionali speciali 70/75 e 34/85, con riferimento alle leggi generali Nazionale 457/78 e Regionale 71/78 ed alle altre leggi vigenti sull'argomento.

Art. 1

Il perimetro del Piano s'identifica con il Centro Storico individuato nel vigente strumento urbanistico generale, costituito dal P.R.G. con le integrazioni del Piano Guida, approvato con Decreto Assessoriale del 13/3/89 pubblicato sulla G.U.R.S. n°27 del 3/6/89. In particolare esso è costituito dalla totalità della sub-zona A.1 e da parte della sub-zona A.3, con esclusione delle aree costituenti il P.E.E.P. ed il P.d.R. di Santa Croce e San Michele, approvati con D.A. n°1288/88 del 18/10/88.

Art.2 Rapporto con lo Strumento urbanistico generale, obiettivi ed articolazione del Piano Particolareggiato

Il presente Piano Particolareggiato del Centro Storico è stato redatto in esecuzione degli artt.5 e 6 delle norme d'attuazione del vigente P.R.G. e delle norme di attuazione del Piano Guida.

Art. 2

Secondo le indicazioni dell'art. 2 e 3 della L.R. 70/76, gli obiettivi che il Piano particolareggiato intende raggiungere sono:

- a. la conservazione, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio storico, monumentale ed ambientale;
- b. il recupero edilizio ai fini sociali ed economici anche applicando la legislazione nazionale e regionale in materia, nonché le leggi 17/8/1942 n.1150, 18/4/1962 n.167 e loro successive modifiche ed integrazioni;
- c. la permanenza degli attuali abitanti;
- d. la salvaguardia, il risanamento, la bonifica e la ristrutturazione del Centro storico, considerato come un inscindibile insieme monumentale;
- e. il recupero sociale, culturale e funzionale del centro storico al fine di assicurarne, nel rispetto dei legittimi interessi degli abitanti, la rivitalizzazione economica.

Esso è articolato come di seguito specificato:

- a. attrezzature;
- b. tessuto residenziale soggetto alla disciplina del P.E.E.P. (Piano d'Edilizia Economica e Popolare) - legge 167/62 e successive modifiche ed integrazioni;
- c. tessuto residenziale soggetto alla disciplina del Piano di Recupero ai sensi della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni;
- d. tessuto residenziale sottoposto alle disposizioni ordinarie (senza interventi finanziari pubblici).

Art.3 Elaborati costituenti il Piano

N.B A seguito degli emendamenti di cui alla Delibera Consiliare n°143 del 10.11.2005, sono state apportate integrazioni e variazioni alle presenti norme, evidenziate in grassetto, ed agli elaborati in elenco, anch'essi evidenziati e contrassegnati con (*).

N.B.-bis Le presenti norme sono state aggiornate a seguito delle determinazioni di cui al Decreto dell'Ass.to Reg. TT.AA. di approvazione del Piano del 23 Sett 2007, GURS n°95 e le relative modifiche ed integrazioni sono riportate in corsivo. Le modifiche apportate riguardano, in particolare gli artt. 26 c.b e 30 c.IV°.

Inoltre, in conformità a quanto stabilito dal Decreto stesso in "Conclusioni", si riporta, di seguito, quanto è da tenersi in considerazione in applicazione degli artt. 4-6-7-17-20:

"Per gli interventi di cui all'art. 20 delle norme di attuazione, "si ritiene propedeutica alla proposta progettuale un'indagine, storico conoscitiva di riferimento dell'impianto originario, tendente ad escludere superfetazioni e che consideri anche l'ambiente circostante", inoltre vanno sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza tutte le unità edilizie e le emergenze aventi valore ambientale e/o architettonico individuate nell'apposito elaborato di piano 2.1.4.

Per la redazione dei progetti esecutivi, art. 4, punto d), comparazione tipologica, si prevede che l'eventuale variazione del perimetro delle unità edilizie e le relative indicazioni progettuali dovranno essere riconosciute valide dalla commissione edilizia con verbalizzazione espressamente annotata.

Sarebbe opportuno che l'eventuale variazione del perimetro delle U.E. tenesse conto e si identificasse ove possibile con "l'intero comparto" (vedi succ. art. 6), e che la commissione edilizia, con il parere della Soprintendenza, valuterà di volta in volta la perimetrazione, analizzando l'opportunità di procedere con interventi estendendoli a più U.E. al fine di rendere unitario l'intervento medesimo.

La definizione degli interventi negli edifici, art. 7, consente interventi in singole unità immobiliari, parte di unità edilizie più grandi, esclusivamente all'interno delle stesse e in applicazione dei soli artt. 8, 9, 10 e 11. Appare in proposito evidenziare che tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti dalle disposizioni contenute nell'art. 20 della legge regionale n. 71/78, dalla legge n. 70/76 e successive modifiche ed integrazioni, dalla normativa sismica vigente e nel rispetto delle prescrizioni normative indicate, anche graficamente nelle tavole di piano.tavole di piano.

Per gli interventi previsti nel centro storico, che prevedono ristrutturazioni o ricostruzioni del tessuto urbanistico (artt. 17 e 20), in via tendenziale e di principio, sono consentiti solo interventi di risanamento e trasformazione conservativi, pertanto per detti interventi ed in generale per il recupero del tessuto minore, sarebbe opportuno attivare tutti quei meccanismi procedurali, consortili o sostitutivi di intervento pubblico procedendo, se possibile, alla ristrutturazione di comparti edilizi adeguatamente ampi in relazione alle finalità morfologiche e funzionali previste nel piano ed alla economicità dell'intervento nell'interesse pubblico".

1	RELAZIONI
1.1	Elenco degli elaborati di progetto
1.2	Relazione generale
1.3	Relazione economico-finanziaria
1.4	Studio geologico-geotecnico
1.5	Allegati allo studio geologico-geotecnico
1.6	Relazione storico-archeologica
1.7	Relazione sulle espropriazioni
1.8	Bibliografia
2	ANALISI
2.1.	IL PROCESSO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELLA CITTA'
2.1. 1	Localizzazione generale delle fonti archivistiche reperite
2.1. 2	Catalogo dei reperti iconografici e degli antichi progetti
2.1. 3	Processo storico di trasformazione della struttura topografica urbana
2.1. 4	Elenco delle emergenze architettonico-ambientali con indicazioni storiche
2.1. 5	Analisi storico-critica e bibliografia sui principali complessi architettonici

2.1.6	Planimetria con indicazione dei valori ambientali, architettonici e monumentali
2.1.7	La città nelle epoche storiche attraverso le emergenze architettonico-urbanistiche
2.1.8	Spazi e percorsi pubblici e privati: caratteristiche, relazioni e classificazione.
2.2	LA STRUTTURA VISUALE
2.2.1	Foto aerea zenitale
2.2.2	Ideogrammi del centro storico
2.2.3	Analisi della struttura visuale urbana
2.2.4	Zone d'unità morfologica
2.2.5	Diagrammi percettivi e analisi dello spazio visivo d'ambienti urbani significativi
2.2.6	Iconografia fotografica dello stato attuale
2.3	LA STRUTTURA FISICA
2.3.1	Sezioni del colle (dalla sezione A alla sezione Z) - R.: 1: 5.000
2.3.2	Planimetria generale con indicazione delle sezioni - R.: 1: 2.000
2.3.3	Sezione trasversale A del colle - R.: 1: 1.000
2.3.4	Sezione trasversale B del colle - R.: 1: 1.000
2.3.5	Sezione trasversale C del colle - R.: 1: 1.000
2.3.6	Sezione trasversale D del colle - R.: 1: 1.000
2.3.7	Sezione trasversale E del colle - R.: 1: 1.000
2.3.8	Sezione trasversale F del colle - R.: 1: 1.000
2.3.9	Sezione trasversale G del colle - R.: 1: 1.000
2.3.10	Sezione trasversale H del colle - R.: 1: 1.000
2.3.11	Sezione trasversale I del colle - R.: 1: 1.000
2.3.12	Sezione trasversale L del colle - R.: 1: 1.000
2.3.13	Sezione trasversale M del colle - R.: 1: 1.000
2.3.14	Sezione trasversale N del colle - R.: 1: 1.000
2.3.15	Sezione trasversale O del colle - R.: 1: 1.000
2.3.16	Sezione trasversale P del colle - R.: 1: 1.000
2.3.17	Sezione trasversale Q del colle - R.: 1: 1.000
2.3.18	Sezione trasversale R del colle - R.: 1: 1.000
2.3.19	Sezione trasversale S del colle - R.: 1: 1.000
2.3.20	Sezione trasversale T del colle - R.: 1: 1.000
2.3.21	Sezione trasversale U del colle - R.: 1: 1.000
2.3.22	Sezione trasversale V del colle - R.: 1: 1.000
2.3.23	Sezione trasversale Z del colle - R.: 1: 1.000
2.3.24	Profilo longitudinale W del colle - R.: 1: 1.000
2.3.25	Numero dei piani utili (consistenza volumetrica) - R.: 1: 500
2.3.26	Schema della struttura muraria al Piano seminterrato (liv.-2) - R.: 1: 500
2.3.27	Schema della struttura muraria al Piano seminterrato (liv.- 1) -R.: 1: 500
2.3.28	Schema della struttura muraria al Piano terreno (liv. p.t.) - R.: 1: 500
2.3.29	Schema della struttura muraria al Piano 12 (liv. +1) - R.: 1: 500
2.3.30	Schema della struttura muraria al Piano 2L' (liv. +2) - R.: 1: 500
2.3.31	Schema della struttura muraria al Piano 32 (liv. +3) - R.: 1: 500
2.3.32	Schema della struttura muraria al Piano 42 (liv. +4) - R.: 1: 500
2.3.33	Schema della struttura muraria al Piano 52 (liv. +5) - R.: 1: 500
2.3.34	Planimetria Generale - R.: 1: 500
2.3.35	Planimetria generale delle strutture edilizie esistenti - R.: 1: 500
2.3.36	Strutture edilizie a Piano terra - Foglio n° 1 - R.: 1: 200
2.3.37	Strutture edilizie a Piano terra - Foglio n° 2 - R.: 1: 200
2.3.38	Strutture edilizie a Piano terra - Foglio n° 3- R.: 1: 200
2.3.39	Strutture edilizie a Piano terra - Foglio n° 4 - R.: 1: 200
2.3.40	Strutture edilizie a Piano terra - Foglio n° 5 - R.: 1: 200
2.3.41	Strutture edilizie a Piano terra - Foglio n° 6 - R.: 1: 200
2.3.42	Strutture edilizie a Piano terra - Foglio n° 7 - R.: 1: 200
2.3.43	Strutture edilizie a Piano terra - Foglio n° 8 - R.: 1: 200
2.3.44	Strutture edilizie a Piano terra - Foglio n° 9 - R.: 1: 200
2.3.45	Strutture edilizie a Piano terra - Foglio n° 10 - R.: 1: 200
2.3.46	Strutture edilizie a Piano terra - Foglio n° 11 - R.: 1: 200
2.3.47	Strutture edilizie a Piano terra - Foglio n° 12 - R.: 1: 200
2.3.48	Strutture edilizie a Piano terra - Foglio n°, 13 - R.: 1: 200
2.3.49	Strutture edilizie a Piano terra - Foglio n° 14 - R.: 1: 200
2.3.50	Strutture edilizie a Piano terra - Foglio n° 15 - R.: 1: 200
2.3.51	Strutture edilizie a Piano terra - Foglio n° 16 - R.: 1: 200
2.3.52	Strutture edilizie a Piano terra - Foglio n° 17- R.: 1: 200
2.3.53	Strutture edilizie a Piano terra - Foglio n° 18 - R.: 1: 200
2.3.54	Strutture edilizie a Piano terra - Foglio n° 19 - R.: 1: 200

2.3.	55	Strutture edilizie a Piano terra - Foglio n° 20 - R.: 1: 200
2.3.	56	Strutture edilizie a Piano terra - Foglio n° 21 - R.: 1: 200
2.3.	57	Strutture edilizie a Piano terra - Foglio n° 22 - R.: 1: 200
2.3.	58	Strutture edilizie a Piano terra - Foglio n° 23 - R.: 1: 200
2.3.	59	Strutture edilizie a Piano terra - Foglio n° 24 - R.: 1: 200
2.3.	60	Strutture edilizie a Piano terra - Foglio n° 25 - R.: 1: 200
2.3.	61	Strutture edilizie - Quadro d'unione - Fg. I° - R.: 1: 1.000
2.3.	62	Strutture edilizie - Quadro d'unione - Fg. II° - R.: 1: 1.000
2.4		LA STRUTTURA FUNZIONALE
2.4.	1	Uso degli spazi edificati al Piano terra - R.: 1: 500
2.4.	2	Attività non compatibili con la struttura antica - R.: 1: 2.000
2.4.	3	Tipologie edilizie nel tessuto urbano - R.: 1: 500
2.4.	4	Manufatti edilizi in stato di abbandono - R.: 1: 500
2.5		LA STRUTTURA DEMOGRAFICA E PROPRIETARIA
2.5.	1	Stato della proprietà e condizioni di occupazione - R.: 1: 5.000
2.5.	2	Calcolo della popolazione insediabile
2.5.	3	Planimetria riassuntiva dei parametri d'analisi
3		RAPPORTI TERRITORIALI TRASFORMABILI E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DIMENSIONAMENTO DEL PIANO
3.1		Quadro di riferimento territoriale - R.:1:25.000
3.2		Quadro di riferimento urbano - R.:1:2.000
3.3		Planimetria generale del C.S. - R.:1:1.000
3.4		Parametri dimensionali del Piano
4		RAPPRESENTAZIONE DI ANALISI E PRESCRIZIONI PROGETTUALI
4.1		Quadro d'unione degli isolati con coordinate e numerazione - R.:1:500
4.2		Quadro d'unione degli isolati: unità edilizie R.:1:500
4.3	1	Analisi stato di fatto e prescrizioni progettuali: isolati dal n°1 al n°67
4.3	2	Analisi stato di fatto e prescrizioni progettuali: isolati dal n°68 al n°135
4.3	3	Analisi stato di fatto e prescrizioni progettuali: isolati dal n°136 al n°203
4.3	4	Tavola riepilogativa delle prescrizioni progettuali
4.4		Profilo della via Atenea- valle: Stato attuale e norme di riconfigurazione- R1:500
4.5		Profilo della via Atenea- monte: Stato attuale e norme di riconfigurazione- R1:500
4.6		Profilo della via Duomo- valle: Stato attuale e norme di riconfigurazione- R1:500
4.7		Profilo della via Duomo- monte: Stato attuale e norme di riconfigurazione- R.:1:500
5		PROGRAMMI D'INTERVENTO
5.1		Programma d'intervento per la cultura - R.:1:1.000
5.2		Programma d'intervento per le residenze speciali - R.:1:1.000
5.3		Programma d'intervento per l'artigianato e il commercio; con itinerari turistici preferenziali
5.4		Programma d'intervento per le attrezzature civili territoriali - R.:1:1.000
5.5		Programma d'intervento per le attrezzature civili dei residenti - R.:1:1.000
5.6	*	Programma d'intervento per il verde e le attrezzature sportive R.:1:2.000
5.7	*	Programma d'intervento per la viabilità ed i parcheggi-R.:1:2.000
5.8	*	Programmi di intervento: Tavola di sintesi
5.9		Programmi di intervento: Schede caratteristiche
5.10	*	Programmi di intervento ed attrezzature esistenti: elaborato riepilogativo.
6		TIPOLOGIE DI INDIRIZZO PER I PRINCIPALI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANA
6.1		Parcheggio sotterraneo dell'area di p.za V. Emanuele, p.za Marconi
6.2		Riconfigurazione dell'isolato di S.M. dei Greci - R.:1:200
6.3	1	Recupero dell'isolato di edilizia residenziale tra via Duomo e la via Arco di Spoto: Studio analitico dello stato di fatto - R.:1:200
6.3	2	Recupero dell'isolato di edilizia residenziale tra via Duomo e la via Arco di Spoto: Ipotesi di ristrutturazione - R.:1:200
7		NORME
7.1	*	Norme di attuazione
7.2		Tipologia di elementi architettonici ed ornamentali da considerare recuperabili nel nuovo intervento o da evitare per incongruenza formale
7.3		Modalità attuative: PEEP e PdR
8		ELABORATI ESPROPRIATIVI
8.1		Piano particellare di espropriazione
8.2		Elenco e valutazione degli immobili da espropriare

Art.4 Redazione dei progetti esecutivi

Art. 4

I progetti relativi agli interventi pubblici e privati, dovranno attenersi alle prescrizioni derivanti dalle presenti norme e dagli elaborati di Piano di cui all'art.3.

Essi dovranno essere redatti con le modalità appresso specificate che, limitatamente all'ambito d'applicazione di cui all'art.1 delle presenti norme, sostituiscono l'art.14 del Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.A. 302/82 del 30/7/82.

Tutte le tavole grafiche dovranno essere redatte in formato A0,A1,A3,A4 mentre gli elaborati dattiloscritti in formato A4.

I progetti saranno così composti:

a. Localizzazione dell'intervento costituita da estratto dall'elaborato n°4.2 (Quadro d'unione degli isolati: unità edilizie) e da estratto di mappa e certificato catastale autentici con evidenziazione delle unità edilizie interessate al progetto;

b. Documentazione fotografica a colori illustrativa dei prospetti sulle vie, sulle piazze pubbliche e sui cortili, estesa agli spazi ed anche alle emergenze ed alle particolarità architettoniche circostanti, da utilizzare come riferimento progettuale; la predetta documentazione riguarderà anche gli interni.

c. Rilievo quotato planimetricamente ed altimetricamente in scala 1:50 costituito da:

- piante, con indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali, di tutti i livelli, compresa la copertura;
- almeno due sezioni perpendicolari più rappresentative;
- prospetti anche sui cortili.

La quotatura dovrà riguardare anche le diagonali dei singoli ambienti interni, lo spessore delle murature e le distanze dai fabbricati adiacenti.

I disegni conterranno annotazioni riguardanti i seguenti aspetti:

- materiali strutturali;
- dissesti ed anomalie statiche in generale;
- finiture esterne, compresi i colori e le alterazioni, con particolare riguardo a quelle relative ai prospetti;
- grado di isolamento dall'umidità;
- impianti tecnologici; con particolare riguardo a quelli igienico-sanitari.

Il rilievo sarà completato dalla rappresentazione, in adeguata scala, dei particolari architettonici, con speciale riguardo alle facciate.

La documentazione fotografica ed il rilievo saranno redatti con accuratezza, ed in particolare dovranno essere condotti con le tecniche del "rilievo dei monumenti" per gli edifici del gruppo I° di cui all'art.6.

Ove gli elaborati di cui alla presente lettera e della lettera (e) superassero la capienza del formato A0, saranno redatte tavole multiple in ognuna delle quali sarà riportato lo schema della rappresentazione in scala ridotta, con l'evidenziamento della parte relativa alla tavola in esame.

d. Comparazione tipologica costituita da:

I. Piante degli isolati in scala 1/500, relative a tutti i livelli interessati al progetto e prospetti, pur essi in scala 1/500, riferiti e rappresentati analogamente alla corrispondente scheda di cui all'elaborato n°4.3.n. (Analisi dello stato di fatto e prescrizioni progettuali), con dettaglio particolareggiato relativo all'unità o alle unità oggetto dell'intervento progettuale e con modalità schematiche per la restante parte dell'isolato; i predetti elaborati saranno approfonditi rispetto alla rappresentazione delle schede stante che in sede di progetto il manufatto va considerato nei vari piani.

II. Riproduzione scheda di cui all'elaborato n°4.3.n. dell'isolato interessato.

Il progettista, confrontando i precedenti elaborati di cui ai punti (I) e (II), riconoscerà la conformità della classificazione tipologica indicata nella scheda stessa. In caso contrario, indicherà la nuova classificazione tipologica secondo i principi di cui all'art.6 delle presenti norme e su queste baserà la proposta progettuale. In conseguenza delle variazioni tipologiche si potrà avere una nuova perimetrazione delle unità abitative che, fermo restando la delimitazione sui prospetti come dalle schede dell'elaborato n°4.3.n., deriverà dalla più approfondita conoscenza della struttura muraria e/o dell'assetto fondiario.

La variazione tipologica, l'eventuale variazione del perimetro delle unità edilizie e le relative indicazioni progettuali dovranno essere riconosciute valide dalla Commissione Edilizia con verbalizzazione espressamente annotata.

E' data facoltà di sottoporre la variazione tipologica all'Amm.ne Com.le affinché la stessa si pronunci prima di procedere all'elaborazione progettuale. A tal fine gli elaborati da presentare saranno solo quelli di cui alle lettere (a), (b), (c), accompagnati da un'idonea relazione.

Si veda anche la nota relativa a quanto determinato dal Decreto di approvazione del Piano e riportata, in premessa, nel precedente art.3.

e. Rappresentazione dell'intervento con disegni quotati planimetricamente ed altimetricamente in scala 1:50, costituita dalle piante di tutti i livelli con indicazioni delle destinazioni d'uso dei singoli locali a tutti i livelli, della pianta della copertura, da almeno due sezioni perpendicolari più rappresentative e dai prospetti anche sui cortili. La quotatura delle distanze dai fabbricati adiacenti, e quella altimetrica, dovranno riportare una doppia annotazione, la prima, entro parentesi tonda coincidente con le corrispondenti misure del rilievo di cui alla lettera (c) e la seconda, entro parentesi quadra riferita alla soluzione progettuale.

I disegni conterranno annotazioni didascaliche per i seguenti aspetti:

- materiali strutturali e loro rapporti con le preesistenze;
- le soluzioni adottate per risolvere i problemi connessi ai dissesti ed alle anomalie statiche dello stato attuale;
- le soluzioni adottate per l'eliminazione delle alterazioni osservate in sede di rilievo e per le finiture esterne, ivi compresi i colori in relazione alle preesistenze ed all'ambiente;

Art. 4

- i provvedimenti per i miglioramenti dell'isolamento dell'umidità ed in genere di tutti gli altri isolamenti;
- le soluzioni adottate per gli adeguamenti degli impianti tecnologici con particolare riferimento a quelli igienico-sanitari;
- l'indicazione del numero dei posti letto e/o del personale stabilmente impiegato ai fini dell'applicazione dell'art.24.

La rappresentazione dell'intervento sarà corredata da particolari costruttivi, se del caso assonometrici, atti ad illustrare tutte le parti non immediatamente leggibili con i precedenti disegni; tra i particolari costruttivi speciale attenzione dovrà porsi nel disegno in scala adeguata degli infissi esterni, nella definizione dei materiali di finitura dei prospetti e quanto altro atto a dimostrare il rispetto delle norme di cui al successivo art.23; la rappresentazione sarà altresì corredata dallo studio specifico, a carattere manutentivo, restaurativo o anche d'altra natura, per la valorizzazione dei particolari architettonici, ove gli stessi siano presenti nell'unità edilizia per la quale è stato studiato l'intervento.

f. Rappresentazione d'insieme dell'intervento con disegni scala 1:200, con:

- almeno due sezioni verticali significative, quotate ortogonali e riferite alle pavimentazioni stradali esistenti, estese schematicamente all'esterno per almeno mt 15,00 sui due lati ed in ogni caso sino a rappresentare il taglio dei più vicini edifici, con l'indicazione dell'andamento dei piani di calpestio dell'immobile interessato prima e dopo la prevista sistemazione; il numero delle sezioni deve essere tale da rappresentare compiutamente i rapporti dell'edificio con l'intorno;
- tutti i prospetti esterni dell'intero isolato estesi a quelli prossimi sui due lati, disegnati schematicamente e con apposite didascalie indicanti i materiali per pareti, zoccoli, cornici, ringhiere, discendenti, ecc. ed i relativi colori;
- una veduta prospettica, con l'inserimento ambientale dell'intervento;

g. Impianti tecnologici, con disegni a scala non inferiore a 1:100 costituiti da:

- piante della sistemazione dei serbatoi d'accumulo idrico, con dimensionamento prescritto nell'art.24 e schema di distribuzione idrica interna ed allacciamento alla rete pubblica;
- piante con schema di distribuzione interno dello smaltimento delle acque nere ed allacciamento alla fognatura pubblica;
- piante della sistemazione della caldaia o della pompa di calore con schema di distribuzione interna dell'impianto di riscaldamento e/o climatizzazione ed allacciamento alle reti pubbliche;
- rappresentazione della posizione d'eventuale antenna parabolica o pannelli solari illustrante il rapporto visuale dagli spazi pubblici;
- planimetria 1:500 degli allacciamenti ai pubblici servizi con indicazione delle installazioni su suolo pubblico.

h. Accertamento delle peculiarità artistico-architettoniche: dovrà far parte integrante del progetto, per tutti gli interventi sulle unità dei gruppi I° e II° di cui all'art.6, la verbalizzazione, da eseguirsi in presenza di un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale, che illustri con documentazione descrittiva e fotografica (ove necessaria in aggiunta a quella richiesta alla lettera (b)), tutti gli elementi, sia

Art. 4

interni sia esterni, da ritenersi emergenti, per le peculiarità artistico-architettoniche, oltre le alterazioni più evidenti da rimuoversi ai sensi dei successivi articoli. Il sopralluogo dovrà essere effettuato preliminarmente, al completamento dell'istruttoria del progetto; nel corso del sopralluogo il funzionario dell'UTC incaricato potrà prescrivere saggi preliminari utili ad individuare eventuali preesistenze archeologiche o storico-artistiche, in atto non evidenti nel manufatto oggetto del sopralluogo. La prescrizione di tali saggi potrà essere ripetuta anche nel corso dei lavori qualora il Comune ne ravvisi la necessità. Nel caso d'interventi previsti di demolizione e ricostruzione anche parziale tali saggi sono obbligatori. Nel caso d'opere pubbliche tali saggi saranno effettuati in sede di progetto esecutivo di cui all'art.20 della L.R.10/93.

i. Titolo di disponibilità relativo alla globalità dell'unità edilizia, costituito dall'unico titolo di disponibilità o dai titoli di tutti i proprietari delle unità edilizie o dal documento di costituzione del Consorzio o da altro titolo legalmente valido; nel caso d'intervento ammesso per parte dell'unità edilizia il titolo di disponibilità sarà relativo alla stessa.

l. Relazione Illustrativa di ognuna delle fasi progettuali e della processualità che le collega, specie nel caso di variazione tipologica. Quando sono previsti interventi a carattere sostitutivo o riconfigurativo (artt.16-17-20), o che incrementino i carichi e/o le sollecitazioni statiche del terreno di posa del fabbricato o dei fabbricati in progetto, la relazione dovrà contenere specificazioni informative sulla geologia e geotecnica locale, sulla tipologia delle fondazioni nei rapporti con le adiacenti strutture, fermo restando che il pronunciamento definitivo su tali aspetti, ai sensi delle leggi vigenti, è di competenza dell'ufficio del Genio Civile.

m. Fascicolo del fabbricato: a seguito, ed in conformità, delle specifiche disposizioni della Regione Siciliana, fra gli elaborati presentati, dovrà essere compreso il Fascicolo del Fabbricato.

Nel caso di interventi di qualsiasi natura riguardanti unità edilizie di tipo "A.1-2", ove non siano previsti accorpamenti o comunque modifiche della tipologia ed ove non siano segnalate presenze architettoniche emergenti elencate negli elaborati n°4.3 e 2.1.4 (Elenco delle emergenze storico architettonico-ambientali con indicazioni storiche), è consentito di ridurre l'elaborazione del progetto, limitandola a quanto prescritto nelle precedenti lettere (a), (c), (e), (g), (i), (l).

Per tutte le U.E. per le quali il rilievo di cui alle tavole di piano risulta sostanzialmente difforme dallo stato di fatto, è ammessa la presentazione di un progetto di recupero relativo all'intera U.E. con le modalità e gli obblighi di cui ai commi precedenti. In tali casi va presentata una particolareggiata documentazione grafica e fotografica per le parti risultanti non corrispondenti allo stato di fatto.

Nel caso degli interventi di cui agli artt.10, 11, 18, 21 i progetti riguardanti opere pubbliche o private dovranno essere redatti con le seguenti modalità:

- localizzazione, come nella precedente lettera (a);
- documentazione fotografica, come nella precedente lettera (b);
- rilievo, rappresentazione dell'intervento, rappresentazione d'insieme dell'intervento, impianti tecnologici, accertamento delle peculiarità artistico-

Art. 4

architettoniche come nelle precedenti lettere (c), (e), (f), (g), ed (h), ma limitatamente agli aspetti interessanti lo specifico intervento;

- relazione illustrativa dell'intervento, con riferimento alle prescrizioni normative.

Art.5 Progettazione con concorsi di architettura

Art. 5

Per gli interventi di particolare rilevanza l'Amministrazione Comunale, al fine di pervenire ai relativi progetti esecutivi, adotterà il metodo del "Concorso di progettazione architettonica", esteso almeno ai professionisti di nazionalità italiana e con bandi approvati dai Consigli Nazionali degli Ordini degli Ingegneri e degli Architetti.

II DISCIPLINA DEGLI SPAZI EDIFICATI

Art.6 Implicazioni normative della classificazione dei tipi edilizi

Art. 6

Gli spazi edificati nell'ambito dell'applicazione del presente Piano sono suddivisi in "isolati", intesi come complessi edilizi, più o meno articolati, circondati da vie o strade pubbliche (vedi elaborato n°4.2 - Quadro d'unione degli isolati).

Ogni isolato è suddiviso in "Unità edilizie" intese come manufatti che presentano, in base alle caratteristiche formali e costruttive, carattere unitario. L'individuazione delle unità edilizie, è sempre prescrittiva per quanto riguarda le delimitazioni sugli spazi pubblici, ivi compresi i cortili interni e può essere variata solo internamente con le procedure di cui all'art.4 lettera (d) e laddove consentito come specificato nell'elaborato n°4.3.

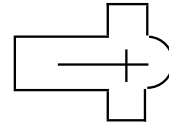
Le "unità edilizie", come sopra definite, s'identificano con "l'intero comparto", la "parte di comparto" e i singoli edifici di cui all'art.6 della L.R. 70/76.

Si veda anche la nota relativa a quanto determinato dal Decreto di approvazione del Piano e riportata nel precedente art.3.

I perimetri delle unità immobiliari non influiscono sulla definizione delle unità edilizie. Ogni unità edilizia costituisce altresì tipo edilizio, come classificato nella pagina seguente:

Gruppo I° - Edilizia rappresentativa

Ch:.....Chiese



M.....Monasteri



Ca.....Castelli, resti di mura e torri



V.....Ville



P.a.....Palazzi

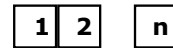


P.a.....Palazzi a rifusione non integrata

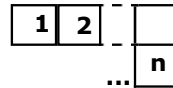


Gruppo II° - Edilizia "civile" minore:

A.n.....Unità lineare di n cellule elementari



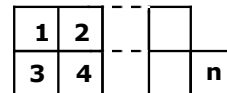
B.n.....Unità ad articolazione semplice di n cellule elementari



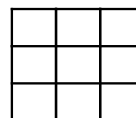
C.n.....Unità ad articolazione complessa di n cellule elementari



D.n.....Unità a blocchi di n cellule elementari



E.....Unità a blocchi con cortile interno



Gruppo III° - Edilizia di intrusione

K.a.....Unità di intrusione a carattere uni o plurifamiliare

K.b.....Idem: a carattere condominiale o comunque di rilevante ingombro

Gli isolati, le unità edilizie, le classificazioni tipologiche sono riportate negli elaborati n°4.3.1, 4.3.2 e 4.3.3 (Analisi dello stato di fatto e prescrizioni progettuali), in forma di schede riferite ad ogni isolato.

Art. 6

Non sono ammesse, in sede di elaborazione progettuale variazioni tipologiche ad esclusione di quelle indicate nelle schede di cui all'elaborato n°4.3.n. In ogni caso la variazione non è da intendersi come obbligatoria, né per il numero delle cellule elementari indicate, che indicano le massime, né per il tipo.

Le variazioni tipologiche comunque consentite non devono prevedere accorpamenti che comportino realizzazioni di abitazioni di superficie utile netta interna maggiore ai mq 180 e magazzini di superficie utile superiore a mq 500; sono ammessi gli accorpamenti in verticale in una stessa unità per la realizzazione di alloggi duplex, purché non si superi complessivamente la superficie utile di mq 180 al netto di eventuali scale interne. Gli accorpamenti per la realizzazione di attrezzature sono definiti negli elaborati di piano.

I tipi del gruppo II° sono ordinati in sequenza dal più semplice al più complesso; pertanto, quando nelle schede di cui all'elaborato n°4.3.n è ammessa la variazione che da un tipo dello stato attuale consenta il passaggio ad altro tipo di progetto non in sequenza, sono ammesse soluzioni progettuali che utilizzino i tipi intermedi.

Si veda anche la nota relativa a quanto determinato dal Decreto di approvazione del Piano e riportata nel precedente art.3.

Art.7 Definizione degli interventi negli edifici e norme generali

Gli interventi consentiti sono quelli elencati nella presente tabella e dettagliatamente descritti nei successivi articoli:

Art.7

art.08- Manutenzione ordinaria degli edifici comuni	lettera (a)
art.09- Manutenzione ordinaria degli edifici specialistici	"

art.10- Manutenzione straordinaria degli edifici comuni	lettera (b)
art.11- Manutenzione straordinaria degli edifici specialistici	"

art.12- Restauro delle emergenze monumentali	lettera (c)
art.13- Risanamento conservativo	"

art.14- Ristrutturazione edilizia a carattere conservativo	lettera (d)
art.15- Ristrutturazione edilizia a carattere intensivo	"

art.16- Sostituzione e ripristino edilizio	lettera (e)
art.17- Ristrutturazione del tessuto urbanistico	"
art.18- Riconfigurazione delle facciate ai fini del recupero ambientale	"
art.19- Recupero della immagine del C.S. con progressiva eliminazione delle più gravi incongruenze ambientale	"
art.20- Riconfigurazione attuata con ricostituzione del tessuto urbanistico	"
art.21- Rifacimento di facciate ad accentuata incongruenza ambientale.	"

L'intervento consentito per ciascuna unità edilizia è prescritto nelle schede dell'elaborato n°4.3.n. e la prescrizione deve essere rispettata indipendentemente dai limiti di proprietà con l'eventuale applicazione della legislazione nei comparti (art.6-c. 2).

Sono consentiti interventi in singole unità immobiliari, parte di unità edilizie più grandi, esclusivamente all'interno delle stesse e in applicazione dei soli art.8-9-10-11.

Quando nelle schede dell'allegato 4.3.n. è prescritto obbligatoriamente uno degli interventi di cui agli artt. da 8 a 19, sono consentiti anche altri interventi come indicato nella seguente tabella

INTERVENTO	
<u>Obbligatorio</u>	<u>Consentito</u>
n° Articolo	n° Articolo
08	08
09	09
10	08
11	09
12	09/11
13	12/11/09
14	tutti i precedenti
15	" " "
16	" " "
17	" " "
18	" " "
19	08

Gli articoli 20 e 21 sono da intendersi a se stanti.

Si veda anche la nota relativa a quanto determinato dal Decreto di approvazione del Piano e riportata nel precedente art.3.

Art.8 Manutenzione ordinaria degli edifici comuni

Ai sensi dell'art.20 comma 1, lettera (a) della L.R. 71/78 gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Art.8

La predetta disposizione, in relazione alla particolarità dei luoghi cui va applicata, viene specificata come di seguito:

- a. Per quanto concerne le finiture interne, è considerata manutenzione ordinaria ogni tipo di risarcitura o rimessa a nuovo degli intonaci e dei rivestimenti, di riparazione o sostituzione di infissi interni, pavimenti ed impianti igienico-sanitari, pur nel rispetto dell'esistente.
- b. Per quanto concerne le finiture esterne, è considerata manutenzione ordinaria la risarcitura o la rimessa a nuovo di intonaci, zoccoli, paramenti lapidei a faccia vista, infissi, grondaie e pluviali, riparazioni di manti di copertura, pavimentazioni esistenti e sistemazioni del verde esistente, escluso l'aumento della superficie pavimentata; nonché la pitturazione delle ringhiere e delle recinzioni. Gli interventi dovranno essere eseguiti senza alterazione dei materiali e dei colori esistenti, ove questi rispettino le previsioni del successivo art. 23; nel caso contrario o nel caso in cui le predette parti non strutturali esterne, abbiano subito alterazioni, segnalate o meno nella corrispondente scheda di cui all'elaborato n°4.3.n., si rende necessaria una variazione comportante una nuova proposta progettuale, pertanto l'intervento va fatto rientrare tra quelli di categoria superiore consentiti nel caso specifico.
- c. Per quanto concerne gli impianti tecnologici si considera manutenzione ordinaria l'integrazione e il mantenimento in efficienza di quelli esistenti; gli interventi non devono comportare la realizzazione di nuove canalizzazioni e tubazioni ed apparecchiature esterne.

Per gli interventi di cui al presente articolo, va data comunicazione al Sindaco almeno 10 giorni prima dell'inizio lavori con lettera raccomandata ed avviso di ricevimento. Per gli interventi urgenti la comunicazione potrà essere data contestualmente all'inizio dei lavori.

Art.9 Manutenzione ordinaria degli edifici specialistici

Art.9

Ai sensi dell'art.20 comma 1, lettera (a) della L.R. 71/78 gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

La predetta disposizione legislativa, in relazione alla particolarità dei luoghi cui va applicata, e limitatamente agli edifici classificati nel gruppo I° di cui all'art.6 e/o comunque aventi caratteristiche monumentali o rilevanti emergenze architettonico-ambientali e di cui all'elenco dell'elaborato n°2.1.4 (Elenco delle emergenze storico

Art.9

architettonico-ambientali con indicazioni storiche), viene specificata come di seguito:

- a. Per quanto concerne le finiture interne è considerata manutenzione ordinaria l'intervento di riparazione, rimessa a nuovo d'intonaci e rivestimenti, pavimenti, infissi, apparecchiature igienico-sanitarie, senza alterazione dei materiali o dei colori esistenti.
- b. Per quanto riguarda le finiture esterne, sono da considerare manutenzione ordinaria la ripresa e la risarcitura degli intonaci, senza alterazione del colore esistente, la pulitura con metodi manuali dei paramenti lapidei a faccia vista, la coloritura e la riparazione degli infissi lignei e delle ringhiere, recinzioni e finiture in ferro in genere; la riparazione, il mantenimento delle gronde e dei pluviali, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esistenti e delle sistemazioni del verde esistente con esclusione d'ogni aumento della superficie pavimentata. Gli interventi dovranno essere eseguiti senza alterazione dei materiali e dei colori esistenti ove questi rispettino le previsioni del successivo art.23; nel caso contrario o nel caso in cui le predette parti non strutturali esterne, abbiano subito alterazioni, segnalate o meno nella corrispondente scheda di cui all'elaborato n°4.3.n., si rende necessaria una variazione comportante una nuova proposta progettuale, pertanto l'intervento va fatto rientrare tra quelli di categoria superiore consentiti nel caso specifico.
- c. Per quanto concerne gli impianti tecnologici si considera manutenzione ordinaria l'integrazione e il mantenimento in efficienza di quelli esistenti; gli interventi non devono comportare la realizzazione di nuove canalizzazioni, tubazioni ed apparecchiature, sia interne che esterne che comportino aperture di tracce nella struttura muraria originaria.

Per gli interventi di cui al presente articolo, va data comunicazione al Sindaco almeno 10 giorni prima dell'inizio lavori con lettera raccomandata ed avviso di ricevimento. Per gli interventi urgenti la comunicazione potrà essere data contestualmente all'inizio dei lavori.

Art.10 Manutenzione straordinaria degli edifici comuni**Art.10**

Ai sensi dell'art. 20 comma 1 lettera (b) della L.R. 71/78 gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano 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 d'uso.

La predetta disposizione legislativa in relazione alla particolarità dei luoghi cui va applicata, viene specificata come di seguito:

- a. Per quanto concerne le parti non strutturali interne, è da considerare manutenzione straordinaria ogni tipo di riparazione e rimessa a nuovo delle tramezzature e dei vespai a piano terra, pur se l'impiego dei materiali dovrà sempre tener conto, per le parti in vista, della situazione ambientale in cui è

collocato il manufatto; al riguardo saranno seguite le procedure di cui al 2° c. dell'art.9 della L.R. 37/85.

- b. Per quanto concerne le parti non strutturali esterne è da considerare manutenzione straordinaria ogni tipo di riparazione e rimessa a nuovo delle ringhiere, dei parapetti di balconi e dei manti di copertura, oltre che delle recinzioni delle aree di pertinenza, nonché le sistemazioni complessive delle suddette aree; gli interventi dovranno essere eseguiti senza alterazione dei materiali e dei colori esistenti, ove questi corrispondano alle caratteristiche di cui successivo art.23; nel caso contrario o nel caso in cui le predette parti non strutturali esterne, abbiano subito alterazioni, segnalate o meno nella corrispondente scheda di cui all'elaborato n°4.3.n., si rende necessaria una variazione comportante una nuova proposta progettuale, pertanto l'intervento va fatto rientrare tra quelli di categoria superiore consentiti nel caso specifico. In quanto costituenti modifica dei fronti, non è consentita in nessun caso la chiusura di verande o balconi anche se solamente con strutture precarie.
- c. Per quanto concerne le parti strutturali interne ed esterne è da considerare manutenzione straordinaria il consolidamento, il risanamento e la bonifica dei muri portanti e delle fondazioni; la riparazione e la rimessa a nuovo dei solai, delle scale, delle coperture e degli oggetti strutturali ed ornamentali; gli interventi dovranno essere eseguiti senza alterazioni dei materiali e dei colori esistenti, ove questi rispondano alle caratteristiche di cui al successivo art.23; nel caso contrario o nel caso in cui le predette parti non strutturali esterne, abbiano subito alterazioni, segnalate o meno nella corrispondente scheda di cui all'elaborato n°4.3.n., si rende necessaria una variazione comportante una nuova proposta progettuale, pertanto l'intervento va fatto rientrare tra quelli di categoria superiore consentiti nel caso specifico.
- d. Per quanto concerne i servizi igienico-sanitari e tecnologici si considerano manutenzione straordinaria le riparazioni e integrazioni di impianti idrici, fognanti, di riscaldamento, di condizionamento, di climatizzazione, elettrici, telefonici e speciali, di gas, di ascensori e scale mobili; gli interventi non devono comportare l'utilizzazione degli spazi, anche solo privati, esterni all'edificio, la realizzazione di canalizzazioni, tubazioni ed apparecchiature esterne in vista, l'installazione di antenne di tipo parabolico, pannelli solari e torrioni per ascensori e scale, nel rispetto dell'art.24; ove gli interventi sugli impianti tecnologici comportino opere strutturali devono comunque essere rispettate le altre prescrizioni del presente articolo; gli interventi, per quanto possibile devono essere eseguiti senza alterazione dei materiali e dei colori delle parti in vista, in caso di rinnovamento o sostituzione devono essere rispettate le prescrizioni del successivo art.23.

Ai sensi dell'art.5 della L.R. 37/85 per gli interventi di manutenzione straordinaria, così come precisati nel presente articolo, non è richiesta concessione onerosa, bensì autorizzazione, fatto salvo quanto previsto al punto 1° del 2° comma del presente articolo. La relativa istanza, corredata da elaborati grafici e da una relazione illustrativa del puntuale il rispetto delle prescrizioni del presente articolo (vedi art.4 - ultimo comma), dovrà essere redatta da tecnico abilitato.

Art.11 Manutenzione straordinaria degli edifici specialistici**Art.11**

Ai sensi dell'art.20 comma 1° lettera (b) della L.R. 71/78, gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano 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 d'uso.

La predetta disposizione legislativa, in relazione alla particolarità dei luoghi cui va applicata, e limitatamente agli edifici classificati nel gruppo I° di cui all'art.6 e/o comunque dichiarati a carattere monumentale e di cui all'elaborato n°2.1.4 (Elenco delle emergenze storico architettonico-ambientali con indicazioni storiche), viene specificata come di seguito:

- a. Per quanto concerne le parti non strutturali interne sono da considerare manutenzione straordinaria la riparazione, rimessa a nuovo e sostituzione delle tramezzature, degli infissi, degli intonaci e rivestimenti, dei pavimenti, che non comportino contrasto con il mantenimento d'ambienti o elementi di particolare valore architettonico, specie se trattasi di sale affrescate, soffitti decorati, volte ecc.; sono altresì da considerare manutenzione straordinaria gli interventi sui vespai a piano terra; l'impiego dei materiali dovrà sempre tenere conto per le parti in vista della situazione ambientale in cui è collocato il manufatto.
- b. Per quanto concerne le parti non strutturali esterne sono da considerare manutenzione straordinaria le riparazioni e/o ripristini delle ringhiere e parapetti di balconi e dei manti di copertura, oltre che delle recinzioni e delle aree di pertinenza; gli interventi dovranno essere eseguiti senza alterazione dei materiali e dei colori esistenti, ove questi corrispondano alle caratteristiche di cui successivo art.23; nel caso contrario o nel caso in cui le predette parti non strutturali esterne, abbiano subito alterazioni, segnalate o meno nella corrispondente scheda di cui all'elaborato n°4.3.n., si rende necessaria una variazione comportante una nuova proposta progettuale, pertanto l'intervento va fatto rientrare tra quelli di categoria superiore consentiti nel caso specifico. In quanto costituenti modifica dei fronti, non è consentita in nessun caso la chiusura di verande o balconi anche se solamente con strutture precarie.
- c. Per quanto concerne le parti strutturali interne è da considerare manutenzione straordinaria il consolidamento, il risanamento e la bonifica dei muri e delle fondazioni con l'esclusione della sostituzione della muratura; la riparazione con la eventuale sostituzione limitata a singoli elementi della orditura dei solai, delle scale delle coperture e degli oggetti strutturali ed ornamentali. Gli interventi dovranno essere eseguiti con tecnologie che consentano il rispetto delle caratteristiche architettoniche senza alterazioni dei materiali e dei colori esistenti ove questi corrispondano alle caratteristiche di cui al successivo art.23; nel caso contrario o nel caso in cui le predette parti non strutturali esterne, abbiano subito alterazioni, segnalate o meno nella corrispondente

scheda di cui all'elaborato n°4.3.n., si rende necessaria una variazione comportante una nuova proposta progettuale, pertanto l'intervento va fatto rientrare tra quelli di categoria superiore consentiti nel caso specifico.

- d. Per quanto concerne i servizi igienico-sanitari e tecnologici si considerano manutenzione straordinaria le integrazioni di quelli esistenti e la realizzazione di nuovi impianti idrici, fognanti, di riscaldamento, di condizionamento, di climatizzazione, elettrici telefonici e speciali, di gas; gli interventi non devono comportare l'utilizzazione di spazi esterni all'edificio, la realizzazione di nuove canalizzazioni e tubazioni sia interne che esterne con apertura di tracce nella struttura muraria originaria, l'installazione di apparecchiature in difformità delle prescrizioni dell'art.24 e, ove gli interventi riguardino opere strutturali, devono comunque essere rispettate le prescrizioni del presente articolo. Gli interventi devono essere eseguiti senza alterazione dei materiali e dei colori delle parti in vista.

Ai sensi dell'art.5 della L.R. 37/85 per gli interventi di manutenzione straordinaria, così come precisati nel presente articolo, non è richiesta concessione onerosa, bensì autorizzazione da rilasciare previo parere della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

Art.12 Restauro delle emergenze monumentali

Art.12

Ai sensi dell'art.20 comma 1° lettera (c) della L.R. 71/78, gli interventi di Restauro e di Risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e la rimessa a nuovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

La predetta disposizione legislativa, in relazione alla particolarità dei luoghi cui va applicata, viene specificata come di seguito:

- d. Per quanto concerne il consolidamento è da considerare Restauro delle Emergenze Monumentali l'intervento riguardante la statica complessiva dell'edificio (reintegrazione delle strutture portanti verticali ed orizzontali) da eseguire con tecnologie scelte dopo accurato studio e tali da garantire il raggiungimento dell'effetto di consolidamento unitamente al più rigoroso rispetto dei sistemi aggregativi, delle quote e delle caratteristiche e delle particolarità architettoniche e delle tessiture dei materiali originari; non è consentito variare la posizione degli accessi e dei corpi di scala; nel caso di strutture di cui è accertato un livello di degrado tale da non essere tecnicamente possibile procedere ad un consolidamento, è consentito operare limitate demolizioni e ricostruzioni esclusivamente finalizzate al rafforzamento complessivo della struttura; le circostanze di cui sopra dovranno essere

opportunamente documentate dal progettista con descrizioni fotografiche e rappresentazioni grafiche; tali elementi dovranno essere asseverati esplicitamente nel verbale di sopralluogo redatto all'U.T.C. e vistato dall'Ingegnere Capo.

- e. Per quanto concerne il ripristino ed la rimessa a nuovo degli elementi costitutivi dell'edificio è da considerare Restauro delle Emergenze Monumentali l'intervento nelle facciate tendente, nel rispetto della stratificazione storica, alla valorizzazione dei criteri compositivi originari, desunti da un'accurata ed approfondita analisi morfologica e documentale riguardante gli elementi decorativi, i marcapiani, gli infissi, le gronde ed i pluviali, i materiali di finitura delle superfici murarie e di quanto altro concorre a definire la forma delle facciate; le circostanze di cui sopra dovranno essere opportunamente evidenziate con descrizioni fotografiche, riproduzioni di documentazioni architettoniche o di altra natura, rilievo di dettaglio condotto con le metodologie in uso per i monumenti; tali elementi dovranno essere asseverati esplicitamente nel verbale di sopralluogo redatto dall'U.T.C. e vistato dall'ingegnere Capo. E' altresì da considerare Restauro l'intervento sugli spazi aperti di pertinenza delle unità edilizie consistenti nella eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incompatibili con l'assetto generale della conservazione e nel miglioramento delle condizioni ambientali.
- f. Per quanto concerne gli inserimenti degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso sono da considerare Restauro i modesti inserimenti funzionali d'impianti necessari per le destinazioni d'uso consentite dal Piano, purché non si sovrappongano o lacerino le strutture e l'involucro dell'edificio o coprano anche parzialmente elementi architettonici e/o decorativi; solo in casi eccezionali è consentito l'inserimento all'interno dell'edificio d'ascensori in relazione diretta con i corpi scala e sempre senza alterare il sistema distributivo originario e la volumetria e senza la formazione di torrioni fuori copertura.
- g. Per quanto riguarda l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio sono da considerare restauro l'eliminazione di superfetazioni ed in genere di sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la conservazione statica dell'edificio.
- h. Sono comunque da rispettare le norme di cui all'art. 22;

Gli interventi di restauro nel loro complesso dovranno tendere, attraverso una serie sistematica di opere, alla conservazione dell'integrità dei manufatti, al recupero delle caratteristiche originarie, delle relazioni spaziali e dell'equilibrio formale fra le parti, sempre nel rispetto dei metodi e delle cautele del "Restauro scientifico".

Art.12

Data la natura particolare dei manufatti per i quali è prescritta l'applicazione del presente articolo, non si ritiene di dover precisare ulteriori norme di carattere specifico, dovendo i singoli interventi corrispondere alle qualità degli elementi da recuperare ed essere trattati con le tecnologie specifiche della conservazione.

Per le prescrizioni sull'impiego dei materiali si rinvia al seguente art.23. Ai sensi dell'art.5 della L.R. 37/85; gli interventi di Restauro delle Emergenze Monumentali non comportano concessioni onerose bensì autorizzazioni che, per gli

edifici vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39 e per gli altri edifici di cui all'elaborato n°2.1.4 (Elenco delle emergenze storico architettonico-ambientali con indicazioni storiche), saranno rilasciate previo parere della Soprintendenza BB.CC.AA..

Art.13 Risanamento conservativo

Art.13

Ai sensi dell'art.20 comma 1° lettera (c) della L.R.71/78, gli interventi di Restauro e di Risanamento Conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e la rimessa a nuovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

La predetta disposizione legislativa, in relazione alla particolarità dei luoghi cui è applicata, viene specificata come di seguito:

- a. Per quanto concerne il consolidamento è da considerare Risanamento Conservativo l'intervento riguardante la statica complessiva dell'edificio (reintegrazione delle strutture portanti verticali ed orizzontali), da eseguire con le tecnologie più appropriate, ma comunque nel rispetto dei sistemi aggregativi, delle quote e delle caratteristiche architettoniche; non è consentito variare la posizione degli accessi e dei corpi di scala; sono consentite caute sostituzioni di parti non rinnovabili, previa adeguata documentazione; sono comunque da rispettare le norme di cui all'art.22.
- b. Per quanto concerne il ripristino ed il recupero degli elementi costitutivi dell'edificio, è da considerare Risanamento Conservativo l'intervento nelle facciate tendente, ove è il caso e nel rispetto della stratificazione storica, alla loro riconfigurazione secondo i criteri compositivi originari e riguardante gli elementi decorativi, i marcapiani, gli infissi, le gronde, i pluviali, i materiali di finitura delle superfici murarie e di quanto altro concorre a definire la facciata sul piano formale.
- c. E' altresì da considerare risanamento conservativo l'intervento negli spazi aperti di pertinenza delle unità edilizie, consistente nell'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incompatibili con l'assetto generale della conservazione e nel miglioramento delle condizioni ambientali.
- d. Per quanto concerne gli inserimenti degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso sono da considerare Risanamento Conservativo il riordino, la reintegrazione e l'introduzione di nuovi servizi igienici e cucine e/o di altri tipi di servizi necessari per la funzionalità secondo le destinazioni d'uso consentite dal Piano e l'inserimento all'interno dell'edificio d'ascensori in relazione diretta con i corpi scala e sempre senza alterare il sistema distributivo originario e la volumetria e senza la formazione di torrioni fuori copertura.

Art.13

- e. Per quanto riguarda l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio sono da considerare Risanamento Conservativo la rimozione delle superfetazioni e di quegli elementi incompatibili con l'assetto generale della conservazione. Devono essere considerati incompatibili solo gli elementi dissonanti dal punto di vista formale ed ambientale e/o di recente costruzione, mentre non possono essere considerate superfetazioni le parti di unità edilizie che, aggiunte ad un impianto originario, risultano riassorbite dal punto di vista ambientale, a meno che non costituiscano pregiudizio alle condizioni igienico sanitarie ed estetiche degli edifici e degli spazi aperti.
- f. Sono comunque da rispettare le norme di cui all'art. 22;

Per le prescrizioni sull'impiego dei materiali si rinvia al seguente art.23. Ai sensi dell'art.5 della L.R.37/85, gli interventi di risanamento conservativo non comportano concessioni onerose bensì autorizzazioni che, per gli edifici vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39, saranno rilasciate previo parere della Soprintendenza BB.CC.AA..

Art.14 Ristrutturazione edilizia a carattere conservativo

Art.14

Ai sensi dell'art.20 della L.R. 71/78 comma 1° lettera (d) gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. **Tali interventi si riconfigurano secondo quanto prescritto dall'art.13, con la possibilità di sostituire parti strutturali degli elementi orizzontali e verticali e comunque nel rispetto del mantenimento dei caratteri architettonici originari (cantonali, stipiti, fregi, marcapiani, ecc.).**

Art.15 Ristrutturazione edilizia a carattere intensivo

Art.15

Ai sensi dell'art.20 comma 1° lettera (d) gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; **tali interventi si riconfigurano secondo quanto prescritto dall'art.14 con la possibilità di variazione dei caratteri formali delle aperture e degli accessi dei piani terra, sia in termini dimensionali che di posizione, tali da non stravolgere le peculiarità architettoniche. Qualora l'intervento di ristrutturazione a carattere conservativo riguardi unità edilizie altamente degradate (dirute), in tale ipotesi si prescrive il parere della Soprintendenza.**

Art.15

Art.16 Sostituzione e ripristino edilizio

Art.16

Ai sensi dell'art.20 comma 1° lettera (e) gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando

i limiti di densità fondiaria previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

Nell'ambito della predetta disposizione legislativa, ed in relazione alla particolarità dei luoghi cui va applicata, l'intervento di sostituzione e ripristino edilizio viene qui di seguito specificato:

- a. è consentita la demolizione e ricostruzione con l'uso di tecnologie analoghe al preesistente, con l'obbligo del mantenimento della volumetria dell'edificio preesistente e rispettandone il numero dei piani, le quote d'interpiano, nonché la sagoma complessiva con le sole variazioni previste all'art.15;
- b. il disegno delle facciate, il sistema delle aperture e le coperture devono essere conformi a quelli dell'edificio preesistente; le facciate dei nuovi volumi prospicienti su spazi pubblici devono seguire gli allineamenti preesistenti e il trattamento delle superfici deve essere tale da interessare rapporti con l'ambiente circostante secondo le indicazioni di cui all'art.23. E' da escludere, in ogni caso, l'uso delle superfici continue in aggetto in cemento armato, quali i balconi e le pensiline.

L'intervento di sostituzione e ripristino edilizio sarà applicato ove indicato nell'elaborato n°4.3 o nel caso di demolizione conseguente ad ordinanza sindacale emessa per la salvaguardia della pubblica incolumità; a tal fine prima di procedere alla demolizione dovrà essere acquisita dall'Ufficio Tecnico Comunale, in contraddittorio col proprietario, se presente in seguito a regolare notifica, documentazione sulla consistenza dell'immobile idonea all'applicazione del presente articolo.

Art.17 Ristrutturazione del tessuto urbanistico

Art.17

Ai sensi dell'art.20 comma 1° lettera (e) della L.R.71/78 gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

Nell'ambito della predetta disposizione legislativa ed in relazione alla particolarità dei luoghi cui va applicata, l'intervento di ristrutturazione del tessuto urbanistico, viene qui di seguito specificato:

- a. è consentita la demolizione degli edifici costituenti il tessuto edilizio interessato e la sua eventuale ricostruzione, con l'impiego di tecniche tradizionali, secondo progettazione unitaria riferita all'insieme dell'intero isolato corrispondente, indicato nelle schede di cui all'elaborato n.4.3.n e/o nelle "tipologie d'indirizzo" per gli interventi di ristrutturazione urbana di cui agli allegati di progetto, nel rispetto delle norme di cui all'art.32;
- b. il trattamento dei prospetti e delle superfici esterne in genere dovranno seguire le indicazioni progettuali di cui all'art.23;

Art.17

- c. dovranno essere introdotti tipi abitativi coerenti con i sistemi aggregativi degli edifici preesistenti se originari, e/o con quelli degli edifici adiacenti, comunque con proibizione di impiegare tipologie a condominio;
- d. l'intervento dovrà comunque assumere dal punto di vista architettonico un carattere di unitarietà; nel caso di interventi a cura di privati l'amministrazione comunale svolgerà gli opportuni controlli, con la possibilità della redazione d'ufficio dei progetti esecutivi, nel caso in cui i privati stessi risultino inadempienti.

In applicazione del presente articolo è fatto obbligo del mantenimento dei caratteri morfologici e tipologici dell'ambiente circostante (piazze, slarghi, giardini) e, quando riguardante, in maniera diretta o indiretta, gli immobili di cui all'elaborato n°2.1.4 o comunque da considerarsi oggetto del patrimonio storico artistico nazionale, di cui all'art.2 comma 1° lett.(a)-(b)-(c), della Legge n°490/'99, sono approvati ai sensi dell'art. 23 della stessa (approvazione previo parere della Soprintendenza).

Si veda anche la nota relativa a quanto determinato dal Decreto di approvazione del Piano e riportata nel precedente art.3.

Art.18 Riconfigurazione delle facciate e recupero ambientale

Art.18

Ai sensi dell'art.20 comma 1° lettera (e) della L.R. 71/78 gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

L'intervento di riconfigurazione delle facciate e recupero ambientale, il quale ha valenza di riqualificazione del tessuto urbanistico-edilizio, s'inquadra nell'ambito della predetta disposizione legislativa, che, in relazione alla particolarità dei luoghi cui va applicata, viene specificata come di seguito:

- a. in tutti gli edifici per i quali nelle schede di cui all'elaborato n°4.3.n. sono indicate alterazioni, ed anche ove esplicitamente indicato, è prescritto l'intervento di ripristino delle facciate, dei dettagli e degli elementi architettonici originari con le modalità di cui all'art.23, intendendosi la prescrizione obbligatoria al momento in cui viene richiesta l'autorizzazione o la concessione per operare qualsivoglia intervento negli edifici stessi (esclusa ovviamente la manutenzione ordinaria);
- b. in tutti gli edifici individuati nell'art.6 come tipi di Ka e Kb è prescritto il rifacimento delle facciate e delle superfici esterne con le modalità di cui all'art.23.

Art.19 Recupero dell'immagine del Centro Storico con eliminazione delle più gravi incongruenze ambientali

Art.19

Ai sensi dell'art.20 comma 1° lettera (e) della L.R. 71/78 gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

Nell'ambito della predetta disposizione legislativa ed in relazione alla particolarità dei luoghi cui va applicata, s'inquadra l'intervento di recupero della immagine del Centro Storico con progressiva eliminazione delle più gravi incongruenze ambientali, come di seguito specificato:

- a. nella parte volumetrica da eliminare, fintanto che la eliminazione non sia stata effettivamente realizzata, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art.8 mirati a garantire la pubblica incolumità; l'attuazione degli interventi è regolata dagli art.10 ed 11 del L.R. 70/76.

Gli interventi previsti dal presente articolo, eventualmente riguardanti, in maniera diretta o indiretta, gli immobili di cui all'elaborato n°2.1.4 o comunque da considerarsi oggetto del patrimonio storico artistico nazionale, di cui all'art.2 comma 1° lett.(a)-(b)-(c), della Legge n°490/99, sono approvati ai sensi dell'art. 23 della stessa.

Art.20 Riconfigurazione attuata con ricostruzione del tessuto urbanistico

Art.20

Ai sensi dell'art.20 comma 1° lettera (e) della L.R. 71/78 gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, per ciascuna delle zone interessate agli interventi stessi.

Nell'ambito della predetta disposizione legislativa ed in relazione alla particolarità dei luoghi cui va applicata, si inquadra l'intervento di riconfigurazione attuata con ricostituzione del tessuto urbanistico, come di seguito specificato:

- a. sono consentite le edificazioni di cui alle indicazioni dell'elaborato n°4.3.n. e con le sagome ed i volumi ivi indicati, legge sismica permettendo o previa deroga concessa dalla Conferenza dei Servizi di cui all'art.14 e succ. della L.7.08.90/241;
- b. gli interventi, fermo restando la volumetria come sopra determinata, seguiranno i criteri di sostituzione e ripristino così come configurati nell'art.16, previa indagine storico-conoscitiva di riferimento dell'impianto originario tendente ad escludere superfetazioni e con l'impiego di progetti unitari conformati all'ambiente circostante.

Gli interventi previsti dal presente articolo, eventualmente riguardanti, in maniera diretta o indiretta, gli immobili di cui all'elaborato n°2.1.4 o comunque da

considerarsi oggetto del patrimonio storico artistico nazionale, di cui all'art.2 comma 1° lett.(a)-(b)-(c), della Legge n°490/'99, sono approvati ai sensi dell'art. 23 della stessa.

Si veda anche la nota relativa a quanto determinato dal Decreto di approvazione del Piano e riportata nel precedente art.3.

Art.21 Rifacimento di facciate ad accentuata incongruenza ambientale

Art.21

Ai sensi dell'art.20 comma 1° lettera (e) della L.R.71/78 gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

Nell'ambito della predetta disposizione legislativa, ed in relazione alla particolarità dei luoghi cui va applicata, s'inquadra l'intervento di rifacimento di facciate ad accentuata incongruenza ambientale, come di seguito specificato:

a. gli interventi riguardano le facciate delle unità edilizie considerate nella loro globalità architettonica e per le quali è prescritta l'applicazione del presente articolo nelle schede dell'elaborato n°4.3.n., anche quando i detti interventi interessino diversi proprietari; essi consistono nella rimozione di tutte le alterazioni con la messa a nudo delle murature ed il rifacimento con le modalità di cui all'art.23 e secondo quanto prescritto nell'art.18;

b. gli interventi sono obbligatori per i privati interessati all'unità edilizia ed a tal fine, in caso di inerzia degli stessi, saranno emesse ordinanze sindacali per le esecuzioni d'ufficio dei lavori con recupero delle spese sostenute;

c. a richiesta della maggioranza dei proprietari di una unità edilizia, ancor quando la stessa non sia classificata tra quelle per cui è obbligatoria l'applicazione del presente articolo, il sindaco potrà emettere ordinanza.

Art.22 Interventi statici

Art.22

Gli interventi statici devono essere eseguiti in conformità delle leggi e norme vigenti in materia, tenuto conto delle deroghe concesse dalla Conferenza dei Servizi di cui all'art.14 e succ. della Legge 7.8.90/n°241, qualora sia consentito l'uso di tecnologie costruttive diverse dalle preesistenti.

Per gli interventi rientranti nella fattispecie al punto C.9.1.1 del D.M. 16 gennaio 1996 quali: demolizione e ricostruzione, consolidamento di edifici o di parti strutturali esterne o interne che interessano anche le fondazioni, risanamento conservativo, dovranno essere eseguite accurate indagini geologico - tecniche del tipo diretto per accertare l'eventuale presenza di rami di Ipogei che si sviluppano sotto l'area di sedime dei fabbricati, il grado di consistenza e degrado delle formazioni Calcarenitico - Sabbio - limose e la potenza stratigrafica della volta degli stessi Ipogei.

Tutto quanto detto prima sarà propedeutico alla progettazione di idonee soluzioni fondali da adottare per il recupero statico - sismico degli edifici che costituiscono isolati del Centro Storico.

In particolare, si prescrive tale analisi propedeutica per ogni intervento che comporta la sostituzione dell'organismo edilizio o il consolidamento delle fondazioni e che ricade nelle seguenti aree ipogeiche già note: Ipogei del Purgatorio, via Oblati-S.Maria dei Greci e Acqua Amara, Duomo, Zirafa e S.Lucia, Ravanusella, Badiola e S. Maria Angeli. In tutti questi casi, i progetti dovranno essere sottoposti a parere della Soprintendenza.

Per tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione con l'obbligo di mantenimento della volumetria dell'edificio preesistente, rispettandone il numero dei piani, le quote d'interpiano, nonché la sagoma complessiva con le sole variazioni previste dall'art. 15 comma (e) delle "Norme di Attuazione", ove è necessario, si dovrà applicare la deroga ai sensi del comma 2, art. 3-quater del decreto-legge 13 luglio, 1999, n. 226, conversione in legge, del decreto-legge 13 maggio 1999 n. 132 di cui ai punti C2

Art.23 Indicazioni progettuali per la definizione formale delle superfici esterne

Art.23

Ogni intervento sulle superfici esterne dovrà essere caratterizzato da impiego di materiali e da tecniche costruttive come di seguito specificato:

23.1. Interventi di manutenzione, ristrutturazione e risanamento conservativo:

Facciate: Per gli interventi di ripristino si debbono seguire i criteri compositivi originari, recuperando tutti quegli elementi come decorazioni, marcapiani, gronde, infissi e materiali di finitura delle superfici murarie che ricorrono nel linguaggio architettonico dell'edilizia locale. Il ripristino o la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, capitelli, ecc., dovrà essere eseguito con gli stessi materiali della tradizione locale, valutando l'opportunità di procedere alla conservazione dei manufatti così come si trovano allo stato attuale, cercando soltanto di impedirne l'ulteriore degrado.

Art.23

Intonaci: è raccomandato l'impiego di tipi tradizionali o l'impiego di tipi moderni a componenti minerali di effetto estetico paragonabile agli intonaci tradizionali, mentre sono vietati i tipi basati su composti chimici o sintetici, quali granigliati, plastici ecc. Nel caso di facciate rivestite con intonaci non tradizionali, anche se in buone condizioni, è in generale prescritto di procedere alla ridefinizione delle superfici con l'uso d'intonaci tradizionali. Tale prescrizione è obbligatoria per le unità edilizie la cui tipologia appartiene al gruppo I° di cui all'art.6,, mentre per

quelle del gruppo II° è da considerare obbligatoria sono in caso di ristrutturazioni o se l'intonaco moderno esistente non è in buone condizioni.

Colori: dovranno essere ispirati a quelli tradizionali evitando tonalità inusitate. Dovrà essere curata una diversa tonalità cromatica anche all'interno d'uno stesso isolato in modo da evidenziare le unità edilizie. Nella definizione dei prospetti aventi parti in rilievo, quali lesene, cornici, decorazioni, ecc., si avrà cura di definirle con una tonalità differenziata dal fondo dominante, allo scopo di porre in risalto il disegno del prospetto; tale differenziazione cromatica nello stesso prospetto è però da evitare quando non è rilevabile nello stato attuale. Dovranno essere preferiti: il colore della roccia tufacea locale (ocra d'oro), il bianco di tinta calda e le terre naturali ad effetto di colore attenuato, per non risultare sgargianti.

Zoccolature: sono da escludere, quando non costituiscono elementi originali dell'edificio, le zoccolature e gli elementi in marmo, lucidato o levigato, o in ceramica, mentre è consentita l'utilizzazione di pietre naturali lavorate in modo scabro, bocciardate e simili.

Grondaie e tubazioni esterne: nella sostituzione di pluviali e delle tubazioni esterne di scarico è vietato l'impiego di materiale plastico, mentre dovrà essere privilegiato l'uso della lamiera zincata, dello zinco, del rame e della terracotta tradizionale ("catusa"), quest'ultima solo se preesistente, privilegiando altresì, ove possibile, la riparazione. Nel caso di mancanza di preesistenze, la scelta deve ricadere sui tipi rilevabili per analogia dalle unità edilizie adiacenti.

Nel loro complesso le predette grondaie e tubazioni dovranno essere disposte in modo da costituire "ornamento integrativo", evitando raggruppamenti disordinati e caotici.

Art.23

Infissi: nel caso di sostituzione di infissi si prescrive l'impiego di manufatti in legno con scuri e/o persiane che dovranno essere dipinte ad olio nei colori tradizionali evitando assolutamente le verniciature trasparenti. Per gli infissi dei piani terreni, è altresì ammesso il tipo costituito da struttura in profilati metallici, purché la parte in vista dei predetti profilati sia molto contenuta (costa di profilo ad L ecc.), la struttura metallica sia verniciata di colori scuri e la tamburatura sia costituita da legno dipinto come precedentemente detto.

Negli immobili dove sia consentita la ristrutturazione potranno essere utilizzati infissi in alluminio preverniciato nei colori tradizionali (verde scuro, marrone testa di moro, misto legno e tipo legno).

Negli immobili di cui all'elaborato n°2.1.4 o comunque da considerarsi oggetto del patrimonio storico artistico nazionale, di cui all'art.2 comma 1° lett.(a)-(b)-(c), della Legge n°490/99, è vietato l'impiego di alluminio e di altri metalli di uso convenzionale per la realizzazione di infissi.

Le aperture delle vetrine nei vani porta o finestra dei magazzini dovranno rispettare la morfologia originaria della facciata, non essendo pertanto consentito

né l'allargamento, né l'apertura di nuovi vani. Le insegne, considerate parte integrante della composizione della facciata e del contesto ambientale, non devono sporgere dal filo della parete esterna, ma essere tutte contenute all'interno del vano cui si riferiscono.

Nelle operazioni di manutenzione straordinaria degli immobili di Piano Terra, comprese le modifiche agli allestimenti ed alle vetrine dei negozi, la larghezza dei vani su strada, qualora alterata, dovrà essere ripristinata nelle forme e dimensioni originarie ricavabili, per analogia degli altri vani dell'unità edilizia e/o da uno studio costruttivo e stilistico dell'edificio.

Le intelaiature delle vetrine, di disegno consono a quello dell'intera facciata, saranno realizzate con materiali lignei e metallici da dipingere con colori tradizionali e con esclusione di parti metalliche lucide o sgargianti.

Balconi: nella realizzazione sostituzione o rifacimento degli sporti di balconi, sono vietate le strutture e le solette in cemento armato, mentre dovranno essere sempre recuperate o reimpostate le strutture tradizionali con elementi portanti in ferro ed il piano di calpestio in marmo.

Le ringhiere e le recinzioni saranno realizzate in ferro pieno con disegni ispirati a quelli della tradizione locale; saranno dipinte ad olio o a vernice sintetica opaca dai colori chiaro-scuri tradizionali con esclusione di trattamenti plastificati.

Coperture: sono prescritte le coperture a tetto a falde inclinate con tegole laterizie del tipo "siciliane" (coppi), mentre non è consentito l'inserimento di nuove coperture piane, a meno che non si tratti di realizzare piccole terrazze, proporzionate ai locali prospicienti, con accesso diretto dal piano abitato alla stessa quota (si veda la tipologia di indirizzo di cui agli elaborati n°6.3.1 e 6.3.2 - Recupero dell'isolato di edilizia residenziale tra via Duomo e la via Arco di Spoto). La pavimentazione delle terrazze sarà realizzato con campigiane, cotto e simili.

Tipologia elementi vari: dovranno essere rispettate le tipologie degli elementi dello stato di fatto (infissi, cornici, modanature, ecc.), tuttavia qualora non fosse possibile, per lo stato di alterazione dell'esistente, pervenire all'individuazione della forma, del tipo o del colore da assegnare ad un determinato elemento, si farà riferimento a quanto illustrato nell'allegato n°7.2 e comunque rilevabile per analogia nell'intorno dell'unità in considerazione.

Art.23

23.2. Indicazioni progettuali per interventi di restauro

Saranno eseguiti con riferimento alla metodologia del restauro scientifico sancita dalla "Carta del Restauro" del 1972, tenendo conto degli aggiornamenti culturali qualificati.

23.3. Indicazioni progettuali in caso di interventi sostitutivi e innovativi.

Per questi tipi di interventi viene consentita la libertà di scelta dei materiali costruttivi con l'impiego dei quali la nuova costruzione manifesterà i caratteri dell'attualità.

Tuttavia non è consentito l'impiego, di persiane avvolgibili, di intonaci plastici e di grondaie e persiane in plastica. Inoltre deve essere particolarmente curato il rapporto del nuovo con l'intorno edificato e non, nella ricerca di un'armonica relazione con il preesistente.

Art.24 Impianti tecnologici

Art.24

Ogni intervento concernente impianti tecnologici dovrà essere caratterizzato da soluzioni come di seguito specificato:

a) Impianti di riscaldamento e condizionamento

Non può essere rilasciata concessione per gli interventi di cui agli artt. 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 19 - 20, se gli stessi non prevedono anche la ristrutturazione o la eventuale realizzazione degli impianti di riscaldamento e condizionamento con sistemi che prevedono l'impiego del gas metano o della energia elettrica preferibilmente con l'impianto a pompa di calore, le cui apparecchiature non dovranno comunque risultare visibili dagli spazi pubblici.

Non è consentita la collocazione in opera di serbatoi per il gasolio né interrati né fuori terra.

b) Impianti idrici

Non può essere rilasciata concessione per gli interventi di cui agli artt. 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 19 - 20, se gli stessi non prevedono anche la installazione di serbatoi idrici nell'ambito degli spazi interni disponibili a piano terra o inferiore al piano terra o la costruzione di serbatoi interrati nel suolo privato, in quello condominiale od anche in quello pubblico, in modo da assicurare un approvvigionamento non inferiore alle seguenti misure:

- per le residenze 1,5 mc per posto letto determinato come prescritto nell'art.4 lettera (e);

- per le altre destinazioni d'uso 0,3 mc per persona stabilmente impiegata computate come prescritto nell'art.4 lettera (e).

Non è consentita la collocazione in opera di serbatoi d'accumulo idrico che siano in vista da spazi pubblici o da cortili.

Nel caso che i predetti manufatti siano già installati difformemente dalle predette norme, ne è prescritta la eliminazione all'atto degli interventi consentiti nelle schede dell'elaborato n°4.3.n.

c) Impianti speciali

L'installazione di antenne paraboliche o del tipo a traliccio per telecomunicazioni e di pannelli solari, è consentita a condizione che non risultino visibili da spazi pubblici. Nel caso che i predetti manufatti siano già installati

Art.24

difformemente dalla predetta norma è prescritta l'eliminazione all'atto degli interventi consentiti nelle schede dell'elaborato n°4.3.n.

Art.25 Destinazione d'uso degli edifici

Art.25

Le attuali condizioni d'uso del Centro Storico di Agrigento sono caratterizzate da attrezzature pubbliche culturali regionali e comunali di livello territoriale, da attrezzature civili per i residenti e da edilizia residenziale mista ad attività terziarie strettamente connesse alla residenza (negozi, botteghe artigiane, uffici, studi professionali, magazzini, autorimesse private, ecc.).

A seguito degli interventi deve essere mantenuto il carattere misto delle destinazioni d'uso del Centro Storico con le seguenti prescrizioni:

- a. Gli immobili destinati ad attrezzature pubbliche sono indicati negli elaborati n°5.n (Programmi d'intervento). Tuttavia le destinazioni d'uso specifiche potranno essere variate nel caso di mutate esigenze che si manifestino nel tempo, con le modalità previste dall'art.29.
- b. Nel caso di immobili i cui piani terra o seminterrati siano attualmente destinati a residenze, per i quali viene richiesto l'intervento di ristrutturazione, non è consentita la destinazione d'uso degli stessi a residenza, salvo il caso in cui essi prospettano su spazi aperti di caratteristiche tali da assicurare condizioni ambientali adeguate e a condizione di essere sempre rialzati di almeno un gradino rispetto alla quota della strada o dello spazio aperto antistante.
- c. I piani terra, i seminterrati ed eccezionalmente i piani superiori, sono destinati all'accoglimento delle attività terziarie strettamente connesse con la residenza come appresso elencate:
 - Centri commerciali Naturali, medie strutture di vendita ed esercizi di vicinato (ved: successivo art.34 ed elaborato n°5,3).

Art.25

Lungo l'asse della via Atenea è auspicabile la tendenza all'insediamento dei negozi anche differenziati dal punto di vista merceologico, ma di livello qualitativo il più possibile elevato.

- Botteghe artigiane, purché compatibili per i livelli di rumore emesso, fumi esalazioni, ecc.. Sono giudicati incompatibili quelle attività che hanno un carattere spiccatamente produttivo (e quindi rientrano nel settore economico secondario). si veda per le destinazioni preferenziali l'elaborato n°5.3.
- Uffici, anche pubblici, studi professionali, sportelli bancari, agenzie di interesse turistico e simili purché la superficie complessiva anche se distribuita in più livelli, non superi mq.300. Sono fatti salvi superfici maggiori d'attività esistenti delle quali tuttavia si auspica il trasferimento.
- Piccoli servizi di quartiere, quali asili nido e scuole materne, purché in edifici con giardino.
- Locali per istituzioni associative, culturali, sociali, assistenziali.
- Edifici a carattere ricreativo e per la ristorazione.
- Magazzini, autorimesse private, locali di deposito a stretto servizio delle residenze o di attività terziarie e commerciali; si avrà cura che tali locali non prospettino su strade o piazze pubbliche di elevato valore ambientale.

- Spazi per attività analoghe a quelle precedentemente elencate, anche se non espressamente menzionate.

- d. Ad integrazione di quanto prescritto con i Programmi d'Intervento v. elaborati n°5.n, è consentita la destinazione ad alberghi e/o attrezzature para-alberghiere e ricettive con le seguenti prescrizioni:
 - gli edifici morfologicamente e tipologicamente idonei possono essere trasformati in strutture alberghiere o para-alberghiere purché siano ubicati in vicinanza o lungo gli assi viari principali, possano essere dotati di adeguate aree per il parcheggio dei mezzi di trasporto e purché la destinazione d'uso alberghiera non comporti spostamento di popolazione insediata;
 - Al fine di dotare, le strutture alberghiere e para-alberghiere, ove possibile ed in aggiunta delle previsioni di piano, di spazi per il parcheggio, da realizzare anche nel sottosuolo, nel rispetto di quanto già previsto in merito alle caratteristiche della viabilità urbana (vedi elaborati n°5.7 e 5.8), sarà approntata un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, nella quale saranno definiti i rapporti di concessione di suolo da parte del Comune e le caratteristiche tipologiche e i vincoli di destinazione di uso che si obbligherà a rispettare il richiedente.

Nel caso in cui nelle schede dell'elaborato n°4.3.n. è indicata una specifica destinazione d'uso, questa deve essere considerata vincolante, salvo quanto disposto nell'art.29.

III DISCIPLINA DELLE AREE LIBERE

Art.26 Definizione e norme sulle aree libere

Art.26

Si considerano "aree libere" gli spazi urbani e storicamente non edificati, da tutelare nell'attuale condizione o riportare alla configurazione originaria, qualora questa sia compromessa (ripristinando i perimetri, le pendenze, le pavimentazioni, l'arredo fisso, ecc.), o da definire ex-novo per la configurazione di una nuova parte urbana.

Gli spazi liberi si suddividono in spazi per le sedi stradali e spazi a verde.

a. Sedi stradali

Nessun intervento dovrà alterare il perimetro delle sedi stradali, ivi comprese quelle dei cortili interni anche se privati, salvo i casi espressamente previsti nel piano rientranti nella applicazione dell'art.20 comma 1 lettera (e) L.R. 71/78.

Nei cortili privati pavimentati è consentito l'intervento dei proprietari per la ristrutturazione della pavimentazione con materiali e tecnologie tradizionali (lastricato in pietra, porfido, composizione di materiali lapidei e laterizi ecc.), dando la precedenza al ripristino ed alla manutenzione di quelle esistenti qualora abbiano particolare pregio artistico e di manifattura.

b. Spazi a verde

Negli allegati n°4.3.n. e 5.6 sono classificati gli spazi a verde pubblico e privato:

- gli spazi a verde esistenti pubblici e privati rimangono comunque inedificabili ed in essi devono essere protette le attuali piantumazioni, riproponendo quelle antiche storicamente comprovate;

- gli spazi a verde di nuova individuazione, o ricavati a copertura di parcheggi, costituenti aree per il verde pubblico attrezzato, dovranno essere piantumati riproponendo le essenze di antico uso storicamente comprovate **e potranno anche essere attrezzati con strutture amovibili idonee alla vendita, quali chioschi, della superficie d'ingombro non superiore ai 12 mq. e altezza massima di mt 3,50, al colmo, previa richiesta di concessione, nel rispetto delle vigenti leggi in materia, e nei limiti della progettazione unitaria degli spazi pubblici, per quelli di nuovo impianto.**

c. Criteri progettuali

Nella progettazione tanto delle sedi stradali, quanto delle aree a verde, valgono le seguenti prescrizioni:

- Gli elementi di arredo fisso quali nicchie, recinzioni, parapetti, transenne, fontane, scale ed altri elementi congruenti con caratteristiche ambientali vanno conservati e restaurati, mentre sono vietate le limitazioni in stile degli stessi, ed è ammessa l'introduzione di nuovi elementi di arredo di disegno contemporaneo, che tuttavia dovranno trovare un corretto rapporto con le preesistenze storiche.

- Nella redazione dei progetti riguardanti nuovi interventi nelle aree libere è lasciata libertà di espressione per la definizione delle superfici calpestabili, dei muri di sostegno e dei rispettivi materiali da costruzione, delle essenze arboree e del relativo rapporto con il contesto architettonico e ambientale, purché risulti una progettazione rispondente alla finalità formale, ambientale e funzionale delineata nel Piano ed in particolare nelle "tipologie d'indirizzo". Tuttavia sono da evitare pavimentazioni in conglomerato bituminoso, mentre sono preferibili le pavimentazioni lapidee, laterizie, acciottolati o miste.

- Particolare attenzione va posta, nella fase di progettazione, alla eliminazione ed alla rettifica delle "barriere architettoniche", assicurando la continuità delle superfici pavimentate e rendendo agevole il superamento dei dislivelli mediante l'integrazione delle scale ove possibile con rampe continue eseguite con materiali e pendenze tali da poter essere utilizzabili da anziani e portatori di handicap.

- Per l'illuminazione pubblica sono vietate le sostituzioni degli antichi sostegni e corpi illuminanti che dovranno essere per quanto possibile adeguatamente restaurati o in caso di sostituzione, correlati con altri tipi di illuminazione. Specificatamente andranno studiati posizione e aspetto formale di "punti luci" ad illuminazione indiretta per valorizzare ed evidenziare particolari invasi urbani e prospetti di edifici significativi. Nei restanti casi è ammessa l'introduzione di sostegni e corpi illuminanti di disegno contemporaneo che tuttavia dovranno correttamente rapportarsi alle situazioni ambientali. In ogni caso dovranno essere evitate, per l'inserimento di nuovi punti luce, le imitazioni in stile.

- Ogni altro intervento di carattere tecnologico (cavi elettrici, telefonici, cassette, contatori, ecc.), deve essere eseguito sotto-traccia nelle pareti degli edifici o in apposite canalette al di sotto delle pavimentazioni stradali. Il Comune potrà

Art.26

con apposite ordinanze, ai sensi del comma precedente, predisporre un piano graduale di intervento, per obbligare gli enti (Enel, Sip ed anche privati singoli) a procedere all'attuazione della norma stessa.

Nel rispetto di quanto sopra definito, potranno essere accolte iniziative e progetti per il recupero ambientale ed il ripristino di punti di belvedere o per la valorizzazione di aree urbane significative e per finalità di promozione turistica.

Gli interventi previsti dal presente articolo, eventualmente riguardanti, in maniera diretta o indiretta, gli immobili di cui all'elaborato n°2.1.4 o comunque da considerarsi oggetto del patrimonio storico artistico nazionale, di cui all'art.2 comma 1° lett.(a)-(b)-(c), della Legge n°490/'99, sono approvati ai sensi dell'art. 23 della stessa.

Art.27 Destinazione d'uso delle aree libere

Art.27

Negli elaborati n°5.n. sono espressamente individuate le destinazioni d'uso delle aree libere costituite dalle sedi stradali, ivi compresi i parcheggi, degli spazi a verde e le attrezzature sportive.

In sede di progettazione esecutiva, i tracciati stradali e gli impianti sportivi di nuova formazione potranno subire lievi spostamenti in relazione ad esigenze tecniche.

Previa elaborazione di studio di fattibilità, progettazione esecutiva e pareri favorevoli degli enti preposti alla tutela dei vincoli, negli spazi liberi, è consentito realizzare: a) una scala mobile di collegamento tra la Via XXV Aprile e Piazza Don Minzoni, evitando soluzioni geometriche elementari dissonanti con la morfologia dei luoghi; b) il recupero monumentale della Porta di Mare e quello ambientale dell'area circostante, con collegamenti verticali (ascensori e scale mobili) di servizio pubblico, impiegando soluzioni e materiali compatibili con l'ambiente.

IV MODALITA' GIURIDICO-AMMINISTRATIVO

Art.28 Modalità giuridiche di attuazione del Piano

Art.28

Il Piano Particolareggiato si attua con autorizzazioni o concessioni che debbono riguardare generalmente le unità edilizie definite nell'elaborato n°4.3.n., eventualmente variate con le modalità di cui all'art.4 lettera (d). Solo nel caso di interventi che prevedano opere da eseguirsi esclusivamente all'interno è consentito il rilascio di autorizzazioni e concessioni relative anche a singoli proprietari. Le unità edilizie sono raggruppabili come di seguito elencato:

- Attrezzature, le cui modalità attuative sono specificate nell'articolo 29.
- Piano dell'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), le cui modalità attuative sono specificate nell'art.30.

- Piano di recupero (P.d.R.) le cui modalità attuative sono specificate nell'art.31.
- Edilizia ordinaria le cui modalità attuative sono specificate nell'art.33.

Art.29 Attuazione delle attrezzature**Art.29**

Le attrezzature, individuate nelle schede dell'elaborato n°4.3.n. e riportate nell'elaborato n°5.8 e 5.9, dovranno essere realizzate a seguito di singola concessione dagli enti pubblici istituzionali a seconda delle specifiche destinazioni. Gli interventi previsti dal presente articolo, eventualmente riguardanti, in maniera diretta o indiretta, gli immobili di cui all'elaborato n°2.1.4 o comunque da considerarsi oggetto del patrimonio storico artistico nazionale, di cui all'art.2 comma 1° lett.(a)-(b)-(c), della Legge n°490/'99, sono approvati ai sensi dell'art. 23 della stessa.

Ai sensi del D.M. 2.4.68, le attrezzature sono distinte in quelle di cui all'art.3 atte a soddisfare le esigenze residenziali con spazi pubblici per scuole, attività collettive, verde pubblico e parcheggi, attrezzature civili per i residenti e in quelle di cui all'art.4 comma 5 - (zone F) per le attrezzature pubbliche di interesse generale (attrezzature civili territoriali).

Art.29

Le destinazioni di uso indicate negli elaborati del Piano potranno essere variate, sempre nell'ambito delle attrezzature pubbliche, per comprovate esigenze previa redazione di un elaborato di riassetto generale, redatto in conformità ai principi del Piano, approvato dalla Giunta Municipale, a seguito di parere della Commissione Urbanistica di cui all'art.3 del Regolamento edilizio comunale. Sono comunque consentiti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, da parte dei proprietari, fintanto che l'immobile non sia stato acquisito all'amministrazione pubblica.

In particolare, nell'ambito di attuazione dei programmi d'intervento, gli edifici destinati ad attrezzature potranno essere adibiti a sedi didattiche di istituti del consorzio universitario di Agrigento. Si dovranno scegliere comunque, previo studio di fattibilità, manufatti edilizi di facile accesso che non comportino variazioni tipologiche non consentite dalla presente normativa.

Per l'attuazione dei programmi per l'intervento delle residenze speciali e per i parcheggi è consentito l'intervento privato normato dalle vigenti disposizioni di legge sulle concessioni relative tanto per gli aspetti realizzativi che gestionali.

Inoltre la realizzazione delle attrezzature di cui all'art.4 comma 5 - zona (f) del D.M. 2.4.68 può essere effettuata da società miste costituite ai sensi della L.R. 9 istitutiva della Provincia Regionale.

Art.30 Attuazione del Piano dell'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)**Art.30**

Le unità inserite nel P.E.E.P. sono quelle individuate nell'elaborato n°7.3 e le relative modalità di intervento sono prescritte nelle schede dell'elaborato 4.3.n..

Alle predette unità si applicano le disposizioni della legge 167/62 e successive modifiche ed integrazioni.

Il P.E.E.P. si attua con i programmi di intervento attraverso i quali è possibile realizzare edilizia sovvenzionata, convenzionata ed agevolata con l'intervento diretto del Comune, degli Enti Istituzionali per l'edilizia economica e popolare, delle cooperative edilizie e delle imprese, con l'utilizzazione di tutti i finanziamenti ottenibili con la legislazione vigente o con fondi comunali allo scopo destinati, conformemente all'art.10 delle N.A. del Piano Guida (P.G.); attuando il P.E.E.P. il Comune procede all'espropriazione delle aree e degli immobili interessati.

Le aree su cui ricadono edifici residenziali, con volumetria pari al 60% del volume residenziale totale previsto dal Piano, saranno concesse in diritto di superficie ai seguenti soggetti:

- privati singoli o riuniti in consorzio;
- imprese, cooperative edilizie ed Enti istituzionali ai sensi dell'art.35 comma 4° della L. 865/71; gli edifici ricadenti sulle predette aree da concedere a singoli privati avranno volume pari al 10% di quello residenziale totale previsto dal Piano.

Le restanti aree su cui ricadono gli edifici residenziali di volumetria pari al 40% del volume residenziale totale previsto dal Piano, saranno concesse in proprietà a privati singoli o riuniti in consorzio ed a cooperative edilizie ai sensi dell'art.35 comma 11° della legge n° 865/71.

I°) Convenzioni

Conformemente all'art.11 del P.G., le convenzioni terranno conto dei principi enunciati nel predetto articolo, perseguendo i seguenti obiettivi:

- a) l'assegnazione dell'alloggio in proprietà o in diritto di superficie ai privati, singoli o riuniti in consorzio, dovrà fare riferimento al reddito del richiedente, secondo una graduatoria formulata ai sensi delle leggi vigenti;
- b) le imprese potranno avere assegnate in diritto di superficie le aree del P.E.E.P. solo se i corrispettivi di trasferimento in proprietà e in locazione siano previamente concordati col Comune;
- c) le cooperative edilizie potranno richiedere la concessione del diritto di superficie e la cessione in proprietà delle aree espropriate previa stipula di una convenzione che preveda il rimborso in favore del Comune del costo dell'area e delle eventuali urbanizzazioni, su cui saranno realizzati gli alloggi da assegnare;
- d) le convenzioni per la gestione del programma costruttivo del P.E.E.P. con l'Istituto Autonomo Case Popolari ed ogni atto inerente, sono disciplinate dalle leggi regolanti la materia;
- e) rimane salva la facoltà del Comune di acquisire secondo le norme previste, gli immobili e le aree non compresi nelle convenzioni;
- f) L'inadempimento della convenzione comporta l'automatica risoluzione della stessa e la decadenza di ogni prelazione eventualmente acquisita;

II° Fasi di intervento

In adempimento dell'art.12 delle N.A., del P.G., per l'attuazione del P.E.E.P., ed al fine di contenere nella misura massima possibile lo spostamento dei nuclei familiari insediati fermo restando le agevolazioni di cui al predetto art.12 delle N.A.

del P.G., saranno rispettate fasi di intervento delle quali la prima consisterà nella realizzazione degli alloggi nelle unità edilizie oggi integralmente abbandonate; si procederà quindi con le unità edilizie in cui i nuclei familiari residenti sono molto ridotti, insediando provvisoriamente gli stessi negli alloggi realizzati con la prima fase, alloggi che pertanto assumeranno il ruolo di parcheggio residenziale; si procederà quindi con lo stesso metodo sino all'esaurimento dell'intervento. Le case parcheggio, di cui si è detto, potranno essere utilizzate anche per le attuazioni del Piano di Recupero dello stesso rione, sempre che tale circostanza sia compatibile con la realizzazione del P.E.E.P.. L'uso e gli oneri di locazione delle case parcheggio è regolato dall'art.17 della L.R. 70/76.

III° Reinsediamento degli utenti degli immobili espropriati

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. 70/76, gli edifici espropriati per l'attuazione degli interventi previsti dalla presente legge e non destinati alla demolizione, faranno parte del patrimonio indisponibile del Comune di Agrigento. Essi saranno utilizzati per pubblici servizi, per soddisfare esigenze della collettività o concessi in locazione.

In quest'ultimo caso, se i locali sono destinati ad abitazione, il Comune li concederà in locazione semplice, in base alle norme vigenti per il patrimonio pubblico di edilizia abitativa, riconoscendo diritto di assoluta precedenza nell'assegnazione ai cittadini che abitavano o svolgevano la loro attività nel Centro storico di Agrigento, prima dell'esecuzione degli interventi edilizi.

IV° Decadenza dell'applicazione P.E.E.P. in caso di miglioramento dell'unità immobiliare.

Il comune potrà rilasciare autorizzazioni per interventi con le prescrizioni di cui all'elab. 4.3. da eseguirsi a cura e spese del proprietario, sino alla data dell'atto d'avviamento delle procedure progettuali del P.E.E.P. previsto dal presente piano. Qualora, in conseguenza di tali interventi, le unità immobiliari abbiano ottenuto un sensibile miglioramento delle condizioni statico-igienico-sanitarie rispetto a quelle indicate nello stato di fatto della scheda dell'elaborato n. 4.3.n. la classificazione P.E.E.P. deve intendersi decaduta. In caso d'inerzia del proprietario si applicherà la normativa per la realizzazione del P.E.E.P.. In ogni caso, resta l'alternativa, da parte dei proprietari, di lasciar intervenire la P.A., fermo restando il diritto riconosciuto dallo stesso tit. III dell'art. 30 citato: ... di assoluta precedenza nell'assegnazione ai cittadini che abitavano o svolgevano la loro attività nel centro storico di Agrigento, prima dell'esecuzione degli interventi edilizi.

Art.31 Attuazione del Piano di Recupero (P.d.R.)

Art.31

Le unità edilizie caratterizzate da degrado o da insufficienze funzionali, destinate o da destinare a residenza con l'applicazione delle norme di cui alla legge 457/78 sul recupero edilizio sono individuate nell'elaborato n°7.3 e le relative modalità d'intervento sono prescritte nelle schede dell'elaborato n°4.3.n..

Ai sensi dell'art.6 della L.R. 70/76 e dell'art.28 comma 5 della L.457/78, il P.d.R. è attuato:

- dai proprietari singoli o riuniti in consorzio con l'applicazione, ove del caso, della legislazione sui comparti i quali s'intendono sin d'ora di ufficio formati, ai sensi dell'art.11 della Legge Regionale 71/78, con la deliberazione di adozione del presente Piano, con perimetri coincidenti con le unità edilizie individuate nelle schede dell'elaborato n°4.3.n.;

- dal Comune ove si verificano le condizioni di cui al 2° comma dell'art.7 della L.R. 70/76 e/o situazioni di rilevante e preminente interesse pubblico, (incremento della fatiscenza in parti del tessuto urbano con pericoli per la pubblica e privata incolumità o che comportino un rilevante degrado ambientale nel loro intorno eventualmente riqualificato ecc.); l'intervento comunale dovrà essere stabilito dal Consiglio Comunale; in tal caso saranno applicate le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art.7.

Art.32 Demolizioni senza ricostruzione

Art.32

Le unità edilizie per le quali è prevista la demolizione senza ricostruzione sono quelle individuate nell'elaborato n°4.3.n. Per le predette unità edilizie è prevista l'espropriazione ai sensi dell'art.10 della L.R. 70/76 e l'area risultante è vincolata alla inedificabilità.

L'indennità di espropriazione sarà commisurata al valore venale.

Per le famiglie occupanti al momento della demolizione, le unità edilizie sottoposte a demolizione senza ricostruzione, sarà riconosciuto il diritto di assoluta precedenza nell'assegnazione degli alloggi, di cui al 2° comma dell'art.18 della L.R. 70/76.

Art.33 Attuazione dell'edilizia ordinaria

Art.33

Le unità edilizie che non sono comprese fra le attrezzature o nel P.E.E.P. o nel P.d.R. o nell'intervento con convenzione speciale o nelle demolizioni senza ricostruzione costituiscono l'edilizia ordinaria, individuata nell'elaborato n°7.3; le relative modalità di intervento sono prescritte nelle schede dell'elaborato n°4.3.n.. L'edilizia ordinaria, ai sensi dell'art.7 comma 1 punti 2 e 3 della L.R. 70/76, è attuata dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, con l'applicazione, ove del caso, della legislazione sui comparti i quali si intendono sin da ora di ufficio formati, ai sensi dell'art.11 della Legge Regionale 71/78, con la deliberazione di adozione del presente Piano, con perimetri coincidenti con le unità edilizie individuate nelle schede dell'elaborato n°4.3.n..

Art.34 Attività Commerciali e Artigianali in Centro Storico

Art.34

In relazione al disposto di cui al D.P.Reg. 11.07.2000, art.13, pubblicato nella G.U.R.S. n. 35 del 28/07/2000, che recita: *"Al fine di preservare e sviluppare la funzione del commercio nel Centro Storico anche con riferimento al contributo che esso fornisce per varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, l'Amministrazione Comunale promuove la realizzazione di progetti di valorizzazione commerciale, anche di natura urbanistico-edilizia, volti alla riqualificazione e allo sviluppo del tessuto commerciale, artigianale, di servizio e della ricettività, nonché*

al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana di queste aree", a specificazione dell' art. 25, lettera "c", nella Tav. 5.3 sono stati individuati:

- i Centri Commerciali Naturali;
- gli assi viari ove prevale la vocazione commerciale;
- il rimanente tessuto urbano.

Per quanto riguarda i Centri Commerciali Naturali, l'effettiva estensione di ogni unità immobiliare interessata è determinata a partire dal vano che si affaccia sulla strada e da tutti gli altri con esso comunicanti o che si rendano comunicanti, nel rispetto delle disposizioni vigenti.

La destinazione d'uso di ognuno degli immobili di cui al precedente comma è di esercizi commerciali, pubblici esercizi e attività artigianali.

Non possono essere insediate attività commerciali e artigianali nocive e moleste.

Per i Centri Commerciali Naturali come sopra individuati, il Comune provvederà alla redazione del "Progetto di valorizzazione commerciale" (art.13 cit.) che potrà prevedere, oltre a quanto disposto dalla stessa norma, gli schemi e gli studi di fattibilità per la struttura organizzativa dei Centri stessi; tale struttura organizzativa potrà assumere la forma di Società mista ai sensi della Legge 23/12/92 n. 498. Nelle more della redazione di tale "Progetto di valorizzazione", possono essere rilasciate singole Concessioni per gli interventi edilizi necessari all'insediamento di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.

Negli assi viari ove prevale la vocazione commerciale e nel tessuto del Centro Storico non interessato dai Centri Commerciali Naturali, gli interventi edilizi necessari alla realizzazione degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita (art.25 cit.), sono autorizzati con singole Concessioni.

Art.34

Gli interventi edilizi per insediare le attività commerciali di servizio ed artigianali devono uniformarsi alle prescrizioni di cui ai seguenti elaborati di Piano:

- 4.3.1 Analisi dello stato di fatto e prescrizioni progettuali: isolati dal n°1 al n°67
- 4.3.2 Analisi dello stato di fatto e prescrizioni progettuali: isolati dal n°68 al n°135
- 4.3.3 Analisi dello stato di fatto e prescrizioni progettuali: isolati dal n°136 al n°203

Si recepisce la deliberazione del C.C. n. 55 del 26.06.03 per quanto concerne le localizzazioni ed il dimensionamento delle attività commerciali.

Le strutture per il commercio, in aggiunta a quanto stabilito nel regolamento approvato dalla delibera del CC n 43 dell'1.04.04, devono essere autorizzate a seguito di presentazione di dettagliato progetto, elaborato conformemente alle disposizioni dell'art. 4 delle presenti N.di A., per quanto applicabile, progetto che sarà sottoposto all'esame della C.E.C. che deve valutare con particolare attenzione, l'aspetto estetico delle predette strutture.

Art.35 Validità delle tipologie di indirizzo**Art.35**

Per i principali interventi di ristrutturazione urbana sono stati redatti specifici elaborati (dal n°6.1 al n°6.3) denominati "Tipologie di indirizzo"; tali elaborati hanno valore prescrittivo per quanto concerne le volumetrie, le sagome e gli ingombri in esso rappresentati, nel senso che volumetrie e sagome costituiscono un limite massimo, ma possono venire diminuite in sede esecutiva. Sono da considerarsi invece indicativi per quanto concerne gli aspetti architettonici, che saranno sviluppati in sede di progettazione esecutiva. Per la progettazione degli interventi di cui agli elaborati sopra citati, con la sola esclusione dell'intervento di via Duomo che ha carattere esemplificativo (elaborati n°6.3.1 e 6.3.2) si procederà per Concorsi di Architettura, in applicazione del precedente art.5 e dell'art.26 della L.R. 10/93.

Art.36 Operatori e fruitori**Art.36**

La realizzazione degli interventi previsti nel Piano è incentivata da un complesso di "contribuzioni ed agevolazioni creditizie pubbliche" nel rispetto delle condizioni appresso elencate:

Legislazione regionale

Ai sensi dell'art.19 della L.R. n°86/81, le richieste di finanziamento per gli interventi nell'ambito del P.d.R. devono essere soddisfatte con le provvidenze di cui alla legislazione statale. Sono altresì previsti i finanziamenti per opere pubbliche e per interventi privati cui all'art.9 della L.R.70/76 e agli artt. 8-9-10-11-13 della L.R. 34/85.

Legislazione statale

Ai sensi dell'art.20 della Legge n°457/78 il reddito del nucleo familiare interessato all'operazione non può superare il limite computato ed indicizzato nella predetta legge. Ai sensi dell'art.33 comma 2°, della legge n°457/78, gli interventi di recupero possono essere realizzati dalle imprese o cooperative a condizione che le abitazioni vengano occupate esclusivamente da soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di abitazioni di edilizia economica e popolare; in tal caso la cessione o la locazione sarà quella prevista per l'edilizia economica e popolare.

Art.37 Azione promozionale del Comune**Art.37**

Al fine di realizzare il recupero integrale del Centro Storico e di contenere nel contempo il ricorso all'intervento coercitivo della Pubblica Amministrazione, il Comune svolgerà "azioni promozionali" tendenti a diffondere presso i proprietari le modalità per le utilizzazioni degli incentivi e delle procedure previste nel Piano. Per l'attuazione di tale azione promozionale il Comune si avvarrà dei propri uffici con la organizzazione di una propria adeguata unità operativa, o potrà anche avvalersi dell'opera di organizzazioni aventi tali scopi.

Art.38 Linee programmatiche per l'attuazione generale**Art.38**

Il Piano prevede un complesso d'interventi raggruppabili in quattro categorie:

- Salvaguardia e riuso degli edifici monumentali;
- Recupero del tessuto edilizio a scopo prevalentemente residenziale, d'iniziativa pubblica e privata, e relative dotazioni di attrezzature;
- Riuso e rifunzionalizzazione di alcuni contenitori ai fini di incrementare prevalentemente la fruizione turistico-culturale, commerciale ed artigianale del centro storico;
- Infrastrutture volte a migliorare l'accessibilità al centro storico.

Art.38

Oltre alle predette categorie sono previsti interventi di eliminazione delle più gravi incongruenze ambientali (art.19).

Ai fini delle scelte di priorità per l'inserimento nei programmi triennali ex legge regionale 10/93, od altri strumenti programmatori prescritti, saranno rispettate le precedenze della elencazione di cui al primo comma del presente articolo; sarà inoltre tenuto conto delle interrelazioni che gli interventi programmati esercitano fra di loro nonché della loro effettiva efficacia sulla struttura urbana una volta realizzati. Gli interventi di cui all'art.19 in generale non avranno carattere di priorità, saranno cadenzati in relazione alle situazioni sociali ed alla situazione di pressione della domanda abitativa.

Nei casi in cui l'attuazione del Piano preveda espropriazioni di immobili nei quali siano alloggiati famiglie e/o attività commerciali e/o artigianali, i relativi progetti, previa intesa con gli interessati, dovranno essere completati dalle previsioni per il rialloggiamento, in modo da ridurre al minimo i problemi connessi alle mobilità dovute alle previsioni di Piano; a tal scopo saranno preferibilmente utilizzati gli immobili di disponibilità pubblica nell'ambito del Centro Storico.

V NORME TRANSITORIE

Art.39 Interventi urgenti negli edifici

Art.39

Ai sensi dell'art.2 della L.R. 34/85, anche prima dell'adozione del Piano particolareggiato il Comune può intervenire direttamente o tramite i privati proprietari, previo parere vincolante, di cui all'art.2 comma 1° lett.(a)-(b)-(c), della Legge n°490/'99. Per il restauro, la bonifica, il risanamento degli edifici di cui all'elaborato n°2.1.4 e all'art.2 comma 1° lett.(a)-(b)-(c), della Legge n°490/'99, possono essere autorizzati gli interventi necessari per la conservazione degli stessi nella loro inscindibile unità formale e strutturale, per la valorizzazione dei caratteri architettonici-decorativi.

Art.40 Misure di salvaguardia

Art.40

Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato da parte dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente, possono essere consentiti per gli edifici del Centro Storico di Agrigento gli interventi previsti dalle lettere (a), (b), (c), dell'art.20 della legge regionale 27 dicembre 1978, n.71.

Previo esame della Conferenza dei Servizi di cui alla legge n°241/90, sono altresì consentiti gli interventi previsti dalla lettera (d) dell'art.20 della legge regionale 27 dicembre 1978, n.71, limitatamente ai complessi alberghieri esistenti nel Centro Storico di Agrigento sempre che essi conservino la loro destinazione "alberghiera" e qualsivoglia intervento urbanistico a carattere pubblico non in contrasto con le previsioni del presente Piano.

Ai sensi dell'art.15 della L.R. 34/85, le attività di cui agli artt. 2 e 3 della stessa legge, richiamati nel presente articolo e nell'art.37, sono sospese nel caso di provvedimento sostitutivo dell'Assessorato Territorio Ambiente di cui all'art.1 della citata L.R. 34/85.