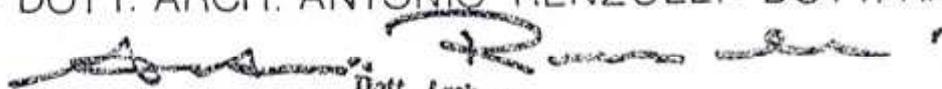


REGIONE PUGLIA COMUNE DI CASAMASSI- MA - PIANO PARTICOLA- REGGIATO PER IL RISA- NAMENTO DEL CENTRO STORICO

PROGETTISTI : PROF. ARCH. ROCCO C. FERRARI · DOTT. ARCH. C. DA
MIANO MASTRONARDI · DOTT. ARCH. ANTONIO RENZULLI · DOTT. ARC
FRANCESCO SURACI



Dott. Arch.
BARI 70:
C.F. RNZ
Partita I.V.A. 00112

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

COPIA AGGIORNATA SECONDO LE INDICAZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

COMUNE DI CASAMASSIMA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO
PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI
CASAMASSIMA

Art.1 - Il Piano di risanamento ha per oggetto la zona indicata dal P di F come "Centro Storico", secondo quanto previsto dall'art.2 del DM del 2 aprile 1968.

Il Centro Storico per i suoi valori architettonici, ambientali ed urbanistici deve considerarsi un unico monumento.

L'intera zona a norma dell'art.27 della legge 457 e' definita "zona di recupero".

Le presenti norme tecniche di attuazione, fanno parte integrante degli elaborati di progetto e costituiscono assieme a questi, gli strumenti per disciplinare ed organizzare gli interventi sia pubblici che privati nelle aree del Centro Storico.

Il piano si compone dei seguenti elaborati:

- Tav.A1 - Descrizione dell'ambito geografico
- " A2 - Analisi comparativa con altri c.Storici
- " B1 - Fasi di crescita del CS
- " B2 - Spazi edificati
- " B3 - Definizione di spazi liberi, pavim. percorsi
- " B4 - Numeri civici e Topomastica
- " B5 - Altezza degli edifici
- " B6 - Altezze omogenee
- " B7 - Consistenza o stato di fatto delle facciate
- " B8 - Valore di facciata
- " B9 - Valori ambientali
- " B10- Analisi funzionale
- " B11- Definizione assonometrica del C.S.
- " B12- Definizione Planovolumetrica del C.S.
- " B13- Rilievo di strutture murarie di trancia urbana I liv.
- " B14- Rilievo di strutture murarie di trancia urbana II liv.
- " B15- Rilievo di strutture murarie di trancia

Peri

urbana iii liv.

" B16- Tipologia Panimetria e Edifici in allegato

" B17- Prospetti

" B18- Elementi architettonici

" B19- Fotografie: i componenti l'architettura

" B20- " " " "

" B21- " " " "

" C1 - Sezioni di censimento

" C2 - Nuclei familiari

" C3 - Dimensione delle abitazioni

" D1 - Tipi di intervento

" D2 - Assetto definitivo Progetto

" D3 - Uso del territorio Progetto

" D4 - Comparti minimi di intervento Progetto

" D5 - Fotografie delle Demolizioni

Art.2 -

Il Piano particolareggiato del Centro Storico si applica secondo le prescrizioni e le indicazioni riportate nella presente normativa, nonché secondo quanto definito nei grafici di progetto. Ogni intervento è soggetto alle disposizioni delle leggi vigenti ed a quelle di regolamento edilizio, fatte salve le norme contenute nell'art.43 della legge 5 agosto 1978 n.457 per quanto attiene le caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni.

Art.3 -

Per qualsiasi lavoro da eseguire sia nel sottosuolo che sulle facciate esterne che all'interno degli edifici ricadenti nel centro storico è d'obbligo la preventiva autorizzazione o concessione comunale - salvo quanto disposto dall'art.29 e dall'art.31 comma 2 della legge urbanistica n.1150 che saranno rilasciati dopo aver sentito il parere della commissione edilizia. Sono soggetti ad autorizzazione gli interventi di manutenzione ordinaria.

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria tutti quelli finalizzati alla conservazione e all'efficienza funzionale dei singoli elementi costituenti l'immobile senza la

sostituzione degli stessi.

1 - Interventi di manutenzione ordinaria:

1a ripristino del trattamento superficiale delle pareti esterne ed adeguamento alle prescrizioni contenute nel successivo art.11

1b tinteggiatura e trattamento di manutenzione dei serramenti, delle inferriate, cancellate, sostegni di sorgenti luminose, senza sostituzione.

1c manutenzione, senza integrale sostituzione, del lastrico solare o manto di copertura.

1d ordinaria manutenzione degli impianti tecnologici in genere.

1e altri interventi non elencati perche' riconducibili alla definizione di manutenzione ordinaria, cosi' come sopra espressa.

Sono soggetti ad autorizzazione gli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi del 1 comma dell'art.48 della Legge n.457.

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare parti anche strutturali degli edifici, nonche' per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unita' immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso. (capo b art.31 legge n.457).

2 - Interventi di manutenzione straordinarie

2a gli interventi riferiti agli stessi elementi elencati al punto 1 quando si prevede l'integrale sostituzione.

2b modificazione, ripristino, sostituzione di elementi decorativi interni.

2c ripristino o sostituzione delle strutture di copertura che non comporti alterazione delle caratteristiche presenti prima dell'intervento, aumento di volume e modifica della destinazione d'uso.

E' comunque fatto d'obbligo a chi richieda autorizzazione per gli interventi di cui al punto 2, la presentazione di tavole grafiche di rilievo e di progetto e di documentazione fotografica.

Solo per gli edifici soggetti a

restauroconservativo di tipo A (tav.C2) e per quelli vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939 n.1089 l'autorizzazione e' subordinata al preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti da richiedersi con apposita domanda corredata da elaborati tecnici come dagli artt. 37 - 38.

L'inoltro degli elaborati tecnici avverra' a cura della amministrazione comunale previo parere preventivo della commissione edilizia.

Art.4 -

Qualora si avveri un danno o un pericolo di danno di un bene culturale, ambientale o ecologico, i proprietari debbono darne immediata notizia all'amministrazione comunale e provvedere ai lavori necessari ad evitare l'aggravio del danno.

Art.5 -

In caso di crollo o di demolizione, non autorizzata o comunque non prevista di qualsiasi struttura o elemento architettonico, e' d'obbligo il ripristino dello stato originale e la ricostruzione dovra' avvenire con gli stessi materiali e tecnologie, cosi' come documentato dai rilievi fotografici di cui alle tavole da B18, B19, B20 e B21 del presente Piano Particolareggiato.

Art.6 -

Per gli edifici che non presentano le necessarie condizioni di decoro richieste dall'ambiente, la Giunta Municipale di propria iniziativa o anche dietro segnalazione scritta dei cittadini, sentita la commissione edilizia, potra' autorizzare il Sindaco ad imporre ai proprietari l'esecuzione di quelle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (rifacimento di intonaci, rivestimenti ecc.) intesa a conseguire il decoro dell'ambiente stesso.

In caso di rifiuto o mancata esecuzione nel termine stabilito, comunque non inferiore a 6 mesi, il Comune ha facolta' di procedere all'esproprio in base all'art.838 ultimo comma,



del codice civile o di procedere all'esecuzione delle opere accollando, secondo le norme di legge vigenti, gli oneri sui privati inadempienti.

Art.7 -

Gli interventi nel centro storico che diano adito a ritrovamenti di reperti storici e/o archeologici, debbono avvenire mediante l'impiego di cautele, di metodi e di tecniche adeguate sotto la diretta responsabilita' ed il controllo degli organi competenti che debbono essere tempestivamente avvisati, contemporaneamente alla sospensione di ogni attivita' di cantiere per il periodo strettamente necessario al rilievo ed all'eventuale rimozione del ritrovamento.

Art.8 -

er parti esterne si intendono quelle a contatto con l'atmosfera esterna, quindi non solo le facciate, ma anche gli androni (anche si chiusi da vetrate o simili), i cortili, le logge, le scale esterne le coperture.

Per copertura si intende il complesso delle strutture di sopra della linea di gronda principale o dello estradosso dell'ultimo solaio, comprese le sovrastrutture quali torrini, camini, altalene e simili.

Per strutture interne si intendono le strutture portanti su fondazione continua e su fondazione puntiforme.

Per tipologia edilizia si intende l'organizzazione e distribuzione degli spazi interni ai vari piani di vita che si presenta su schemi tipici ripetuti.

Per superfetazione si intende ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originale, non riveste alcun interesse per la lettura filologica del monumento o per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

Si intende ancora come superfetazione qualsiasi manufatto che, a carattere precario per la consistenza delle strutture, e comunque non assimilabile nelle strutture e/o funzioni ad un edificio di civile abitazione, occupi totalmente o parzialmente aree originariamente libere.

Pan

Art.9 -

I tipi di intervento che il piano operativo della conservazione (tav.del P.P.) prevede per i singoli edifici del C.S., sono:

- A) restauro conservativo di tipo A
- B) " " di " B
- C) intervento di tipo C
- D) intervento di ripristino di volumi esistenti
- E) demolizioni senza ricostruzione
- F) mantenimento dello stato attuale con sostituzione di particolari costruttivi e di facciate
- G) mantenimento dello stato attuale
- H) verde privato
- I) verde pubblico e servizi

Art.10 -

Riguarda gli edifici che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro

degli aspetti architettonici ed il ripristino delle parti alterate, e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione tipologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali tra altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento

Peri

con sostituzione delle parti non recuperabili
senza modificare la posizione o la quota dei
seguenti elementi strutturali:

- murature portanti interne e esterne
 - solai e volte
 - scale
 - tetto con ripristino del manto di copertura
originale
- c) la eliminazione

delle superfetazioni, come parti incongrue
all'impianto originario e agli impianti
organici del medesimo

d) l'inserimento

degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari
essenziali nel rispetto delle norme di cui ai
punti precedenti.

Ogni modificazione deve avvenire solo con metodi e
cautele nel restauro. (vedi artt. 31 e 32 delle
norme).

Art. 11 - RESTAURO CONSERVATIVO DI TIPO B

Riguarda gli edifici per i quali e' prescritta la
conservazione degli elementi esterni nel loro
insieme (pareti e coperture) e delle
caratteristiche tipologiche e strutturali, delle
tecnologie costruttive e dei materiali.

Dovranno essere conservati e consolidati, oltre
all'ampliamento strutturale (membrature portanti
verticali), tutti gli elementi distributivi,
costruttivi e decorativi di rilievo (posizione dei
collegamenti verticali ed orizzontali collettivi,
androni, cortili, porticati, blocchi scale, volte,
soffitti, stipiti in pietra etc.) come risultera'
dalla documentazione di cui all'art. 41 delle
presenti norme.

* E' prevista la possibilita' di modificare
l'impianto distributivo interno in modo da
ottenere unita' edilizie dotate di tutti i servizi
necessari. *

* In tal senso e' permessa l'installazione degli
impianti igienici e cucine (anche in blocchi
unificati) dotati di impianti di aereazione e
ventilazione spinta. *

* Unità tipologiche originarie potranno aggregarsi tra loro.

L'aggregazione dovrà dare luogo ad una o più unità dotate di tutti i servizi necessari, pur nel rispetto dei caratteri architettonici dell'ambiente e di quelli tipologici di ciascun edificio.

Dovranno essere eliminate quelle superfetazioni e quelle strutture di epoca recente in contrasto con l'unità estetica originaria dell'edificio.

In ogni caso devono essere rigorosamente rispettate aperture esistenti originarie sulle facciate, il tipo di copertura e la volumetria dei fabbricati.

Altresì è prescritto il ripristino delle aperture originarie eventualmente chiuse.

Art.12 - INTERVENTI DI TIPO C

Riguarda gli edifici di non recente costruzione che non presentano caratteristiche tipologiche e strutturali tali da consigliarne la ristrutturazione conservativa.

In questi edifici oltre agli interventi interni che possono completamente modificare l'impianto distributivo, devono essere compiuti interventi esterni, anche attraverso la demolizione di elementi architettonici, tali da permettere un giusto inserimento dell'edificio nell'ambiente secondo i criteri esposti nel secondo comma del seguente articolo 15.

L'altezza ed il volume degli edifici compresi in questa categoria non potranno mai essere superiori a quelle preesistenti.

Art.13 - INTERVENTO DI RIPRISTINO DEI VOLUMI PREESISTENTI

Riguarda edifici in cui esiste un avanzato stato di degrado delle strutture e che non presentano alcuna caratteristica storico - ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico. Per questi edifici è ammessa la demolizione e la ricostruzione, secondo i volumi preesistenti. I nuovi edifici dovranno essere progettati tenendo

presenti i problemi dell'inserimento nell'ambiente; tale inserimento non deve avvenire per mimesi ma interpretando i caratteri morfologici dell'ambiente.

Art.14 - DEMOLIZIONI

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unita' edilizie, quali superfeterazione e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico.

La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree eventualmente destinate a verde privato.

Il tipo di intervento prevede:

- la demolizione degli aspetti architettonici mediante la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

Art.15 - MANTENIMENTO DELLO STATO ATTUALE

Riguarda tutti quegli edifici oggetto di ristrutturazione o restauro non in contrasto con l'ambiente.

Qualsiasi intervento successivo dovra' comunque attenersi alle norme di cui all'art.10 per quegli edifici classificati di valore architettonico. Per tutti gli altri edifici saranno consentiti gli interventi di cui all'art.14. In ogni caso sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria cosi' come definito dalla legge n.457/1978.

Art.16 - SOSTITUZIONE DI PARTICOLARI COSTRUTTIVI E DI FACCIATE

Nell'ambito dei piani di comparto e/o dei progetti inerenti le singole unita' immobiliari, si dovranno rinnovare e/o sostituire particolari o rivedere rivestimenti e tipi di facciate in contrasto con l'ambiente, cosi' come riportato nelle tavole del Piano Particolareggiato.

Art.17 - VERDE PRIVATO



Sul retro delle abitazioni come indicato dal Piano Particolareggiato, si dovrà mantenere la superficie a verde privato in maniera decorosa costruendo sui limiti di confine un muro pieno intonacato alto non meno di m.1,60.

Art.18 - PRESCRIZIONI E DIVIETI PER IL VERDE PRIVATO

Sono vietate le ringhiere per le recinzioni; sono ammessi i muri con altezza non superiore a m.2,00. Il colore dei muri deve essere bianco o scelto tra quelli riportati nelle schede allegate. Nella zona di verde privato e' vietato costruire ripostigli o tettoie. Le superfici potranno essere in parte pavimentate e dovrà essere comunque in lastre di pietra calcarea regolari (chianche).

Art.19 - SERVIZI PUBBLICI A LIVELLO URBANO E DI QUARTIERE

Sono 3 gli spazi destinati a funzioni pubbliche:

- 1) Castello
- 2) Complesso di S. Chiara
- 3) Complesso di Monacella

* Art.20 - COMPARTI

Ai sensi delle L.S. nn.167 e 865 e successive modifiche della L.R. n. 56/80 ed eventualmente del Piano PEEP Comunale, sono individuati comparti di complessi edilizi nel C.S. Per ogni comparto sarà necessario redigere un Piano edilizio di restauro. Ogni comparto rappresenta l'unità minima di intervento. In linea di massima questi comparti verranno assegnati alla gestione IACP o dei soggetti aventi diritto. La ricomposizione particellare delle abitazioni in fase di restauro dovrà tendere al ripristino delle caratteristiche tipologiche soprattutto per gli interventi di restauro del tipo A e B.

Art.21 - PIANI DI RECUPERO

Ai sensi dell'art.27 della Legge 457/79 tutto il

C.S. e' un'area di recupero.
Ogni intervento che agisce sulle tipologie o su
ricomposizione di unita' edilizie e' soggetto ai
termini dell'ultimo comma dell'art.27 citato,
all'obbligo della Convenzione. Ai sensi
dell'art.28 della stessa Legge sono individuati i
Piani di recupero.
Ogni Piano rappresenta l'unita' minima di
intervento. Questi Piani sono soggetti alle norme
dell'art.28 e 29 della citata Legge e gli
srtt.n.22,23,24 della L.R.n.56/80.
I Piani di Recupero ai sensi dell'art. 30 della
citata L.S.possono anche essere di iniziativa
privata.
Le agevolazioni creditizie e i finanziamenti sono
quelli previsti dall'art.33 della legge n.457 e
delle successive modificazioni ed integrazioni.

Art.22 - LE TAVOLE OPERATIVE D1,D2,D3,D4,D5.

Devono considerarsi come un vero e proprio piano
dettagliato di edificazione.
Gli spazi interni ed esterni attualmente
inedificati dovranno essere rispettati. E'
prescritta la conservazione degli elementi
architettonici isolati, quali muri, lapidi,
edicole sacre, numeri civici del 1800 nonche' la
conservazione degli orti e dei giardini esistenti,
con rigoroso divieto di costruzioni fuori terra e
sotterranee comprese le strutture provvisorie
quali serre, depositi, ecc.
Elementi provvisori quali verande, pensiline,
ecc., realizzati su balconi e comunque sulle
facciate degli edifici devono essere vietati e
dovranno essere rimossi quegli elementi che dal
P.P. risultano in contrasto con l'ambiente.

Art.23 -

Il Piano di risanamento del C.S. si realizza anche
attraverso progetti singoli privati e pubblici che
avranno ognuno, come minima superficie di
intervento, quella stabilita dalla tavola D4
(unita' minima di intervento).
Piu' unita' catastali ricadenti nella stessa
unita' minima di intervento devono essere intese
come facenti parte di un comparto edificatorio.

Piu' unita' minime di intervento confinanti tra loro possono essere oggetto di un unico progetto edilizio secondo le modalita' prescritte per ogni categoria dal Piano operativo della conservazione. Per le unita' minime di intervento e' prescritta la presentazione di un progetto unitario, pubblico e privato. Con l'approvazione del progetto unitario puo' essere consentita l'approvazione di un programma di intervento articolato in fasi, ciascuna soggetta a specifica concessione. All'interno del perimetro dell'unita' minima di intervento possono coesistere una o piu' categorie di intervento di cui all'art.11. Il Comune dovra' redigere i piani di recupero. il comune potra' esprimersi sulla delimitazione di ulteriori comparti edificatori secondo le prescrizioni nel presente articolo. Ai precedenti comma si applicano le disposizioni dell'art.23 della Legge Urbanistica e degli artt.27 e segg. della legge n.457/79. Gli interventi di manutenzione straordinaria non sono sottoposti al comparto minimo di intervento, e possono essere autorizzati tramite singola concessione, nel rispetto delle norme contenute nell'art.3. E' fatta sempre salva la facolta' del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di quanto detto al precedente comma del presente articolo.

Art.24 -

In caso di realizzazione di comparti edificatori, secondo quanto stabilito dal precedente art.20/23 aventi la classificazione nel piano operativo della conservazione, ferma restando una progettazione unitaria da eseguirsi sull'intero comparto, gli elaborati per ottenere la concessione edilizia, secondo quanto stabilito dagli artt.nn.37,38,39 delle presenti norme, devono integrarsi ed entrano a far parte di un'unica domanda, insieme con lo schema di convenzione previsto dall'art.27 e 30 della legge 457.

Art.25 -

Per gli edifici soggetti a restauro di tipo A e B

Rei

non sono ammesse tinteggiature di superfici o rivestimenti con malta di cemento e colori sintetici lavabili; e' obbligatorio l'uso di intonaco comune liscio.

Materiali da rivestimento non in uso nella tradizione locale sono vietati; qualora questi siano presenti devono essere eliminati e bisogna riportare le superfici alle primitive origini.

Art.26 -

Il colore da usare sulle facciate degli immobili del C.S. deve essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada, nel quale e' inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente.

L'ampiezza e' riferita alle fonti contrapposte e delimitate fra due strade; per gli edifici d'angolo vale la stessa regola estesa alle strade interessate dall'edificio. I colori ammessi sono quelli riportati nelle schede allegate.

Art.27 -

A giudizio del Consiglio, previo parere della C.E., potranno essere stralciati dal contesto dell'unita' minima di intervento edilizio, gli edifici pubblici e privati che siano in buono stato di conservazione, o che per altri motivi sia ritenuto utile lo stralcio.

Art.28 -

Nel C.S. per tutti gli edifici, tranne per quelli di categoria A oltre alla normale residenza sono ammesse - in quanto compatibili con la struttura fisica e tipologica del C.S. - quelle attrezzature a funzione rappresentative, culturali, commerciali, artigianali, ricreative e turistiche di tipo qualificato e differenziato. Al fine della conservazione dell'assetto tipologico del tessuto e dell'ambiente antico sono consentite autorimesse private unicamente in locali esistenti (vecchie scuderie, stalle, cantine, ecc.), e solo quando non pregiudicano,

Rei

con intollerabile alterazione, le caratteristiche morfologiche dell'edificio. La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici deve risultare da atto di vincolo trascritto nella convenzione, cui e' subordinato il rilascio della concessione edilizia, di abitabilita' e di esercizio.

Qualunque cambiamento della destinazione d'uso e' subordinata all'autorizzazione del comune.

Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici devono essere indicate nei progetti di intervento edilizio in base alle descrizioni delle presenti norme.

I locali al piano terra possono essere destinati ad abitazioni sempre che sia garantita una sufficiente illuminazione naturale ed aereazione.

L'ufficiale giudiziario puo' dichiarare inabitabile le unita' di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico sanitario accettabile.

Sono vietate destinazioni d'uso diverse da quelle dette nel presente articolo; e' facolta' del Consiglio comunale, sentita la commissione edilizia derogare dalla presente norma quando si tratti di destinare suoli ed edifici a funzioni aventi carattere di pubblica utilita'.

Art.29 -

Per gli interventi su edifici di categoria B e C vedi tav.D1, potra' essere consentita l'utilizzazione delle soffitte (nel rispetto delle destinazioni di cui al precedente articolo) purché l'adattamento previsto non comporti alterazioni dei solai, della struttura portante, della tipologia distributiva (es.spostamento dei blocchi scala ecc.), della copertura originale (sono ammesse solo piccole aperture e prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici). Non sono ammessi interventi che prevedono solo la utilizzazione delle soffitte. La realizzazione di impianti tecnologici puo' avvenire qualora non compromettano la tipologia dell'edificio, le strutture portanti, il profilo altimetrico delle coperture.

Art.30 -

Peri

Per gli edifici di categoria di restauro di tipo B e C, oltre quanto disposto dall'art.14 delle presenti norme, e' fatto obbligo di presentare all'approvazione della C.E., prima del rilascio della concessione edilizia, la descrizione dettagliata di tutti i materiali di rivestimento esterno e prospetti esterni in scala 1:50 eventualmente anche colorati. La campionatura ed i prospetti, debitamente visitati, dovranno essere ripresentati all'atto del certificato di abitabilita' o di usabilita'.

Art.31 -

Per gli edifici di categoria di restauro di tipo A e B eventuali elementi o parti di elementi architettonici in pietra come lesene, davanzali, stipiti, mensole, cornici, decorazioni ecc., devono essere conservati; e' assolutamente vietato ricoprirli con intonaco o pitturarli.
L'eventuale sostituzione di questi elementi, purche' irrecuperabili, deve avvenire con gli stessi materiali e le stesse tecnologie di lavorazione usate nella tradizione locale.
Per gli edifici di categoria B i pluviali ed i doccioni dovranno essere ripristinati secondo i tipi in uso nella tradizione locale (pluviali in lamiera zincata a sezione circolare, doccioni in pietra o lamiera zincata) cosi' come i fumaioli; il rivestimento delle scatole esterne d'accesso agli immobili dovra' essere unicamente in pietra cosi' come in uso nella tradizione.
Ogni mistificazione e contraffazione sia del tipo, cosi' come descritto nei precedenti comma, e' tassativamente vietata.

Art.32 -

Per le pareti esterne nelle quali si devono prevedere nuove bucatore (o nel rifacimento integrale di edifici non vincolati) si richiede uno studio sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera zona interessata con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi (prevalenza dei pieni sui vuoti).
Per gli edifici di tipo B l'esigenza di operare nuove bucatore deve essere limitata al minimo

Rei

indispensabile e solo per areare ed illuminare i servizi igienici e le cucine.

Art.33 -

Per gli edifici di categoria di restauro di tipo B, al piano terra sono ammesse nuove aperture solo per la creazione di attrezzature artigianali e commerciali minute.

Le nuove aperture a piano terra (o il restauro o il ripristino delle esistenti) devono uniformarsi ai seguenti criteri:

- 1) dimensioni delle bucatore rapportate all'entita' della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- 2) gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata;
- 3) rispetto della posizione dei solai;
- 4) salvaguardia degli elementi compositivi relativi alla fronte in oggetto.

Art.34 -

Gli indicatori di numeri civici, vie, piazze, corsi, vicoli, e di altri spazi simili dovranno uniformarsi ad un unico modello che sara' predisposto dall'Amministrazione comunale sentito il parere della commissione edilizia.

L'Amministrazione comunale predisporra' attraverso un piano di interventi, la sistemazione della pubblica illuminazione nel centro storico adottando un unico tipo di apparecchi di illuminazione; il tipo dovra' richiamarsi a quelli a braccio gia' usato nella tradizione, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Art.35 -

La superficie di usura delle strade, piazze, veicoli entro il perimetro della zona pedonale dovra' (secondo i progetti di manutenzione e ristrutturazione redatti dal comune) essere a blocchi di pietra, gia' usati nella tradizione locale, a formato regolare del tipo comunemente detto "a chianca".

Art.36 -

Peni

In caso di intervento, per tutti gli edifici che hanno la copertura a tetto e' prescritto l'uso di tegole a coppi in cotto; non e' ammesso l'uso di tegole alla marsigliese od altri materiali. La trasformazione totale a terrazzo di tali coperture e' vietata. Potranno essere consentiti piccoli terrazzini interni purché restino inalterati i progetti.

Art.37 -

Ogni richiesta di concessione edilizia deve contenere la seguente documentazione:

1. titolo di proprieta' dell'immobile (atto pubblico o certificato catastale);
2. stralcio planimetrico del Piano di Risanamento;
3. rilievo dello stato di fatto nella scala 1:100 o 1:50, comprendente i seguenti grafici quotati:
 - a) piante di tutti i piani, compreso l'eventuale scantinato ed il piano di copertura;
 - b) tutti i prospetti delle facciate esterne e di quelle prospicienti eventuali corti interne, con indicazione delle volumetrie dell'immediato intorno;
 - c) sezione longitudinale e trasversale e tutte quelle sezioni piu' indicative ai fini di una completa lettura di edificio, compresa l'indicazione delle sezioni stradali;
 - d) rilievo del verde esistente, con indicazione delle essenze; indicazione degli eventuali elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, ecc.;
 - e) indicazione di tutti i materiali e finiture esistenti, quali pavimenti, rivestimenti, infissi esterni, ringhiere, materiali di soglie, gradini e davanzali;
4. documentazione fotografica, per i prospetti a colori, dello stato di fatto, attraverso cui sia possibile una lettura completa d'insieme dell'edificio e suo intorno, nonche' tutti i particolari strutturali ed architettonici sia interni che esterni;
5. progetto esecutivo nella stessa scala del rilievo comprendente:
 - a) piante di tutti i piani, compresi l'eventuale scantinato e il piano di copertura;

Rei

b) tutti i progetti delle facciate esterne e di quelle prospicienti eventuali corti interne, con l'indicazione delle volumetrie e dell'immediato intorno;

c) sezione longitudinale e trasversale e tutte quelle sezioni necessarie ad una chiara e completa lettura del progetto di intervento;

d) particolari costruttivi piu' significativi, in scala adeguata e comunque non inferiore alla scala 1:20, nonche' l'indicazione sui grafici dei materiali e dei colori che si intendono usare;

6. per gli immobili di categoria di restauro A e B:

a) relazione generale relativa ai termini di chiarimento delle opere di conservazione e di restauro non esprimibili graficamente;

Nel caso di particolare complessita' la C.E. puo' esigere ogni altro documento utile alla migliore comprensione del progetto.

7. Per gli edifici di categoria di restauro di tipo B e C ad integrazione della documentazione prevista nel comma precedenti, la concessione di demolizione, se l'intervento e' di iniziativa privata, e' subordinata al preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti.

8. Atto pubblico o scrittura privata scritta, da cui risulta che i proprietari degli immobili ricadenti in una unita' minima di intervento abbiano raggiunto gli accordi anche di tipo economico, circa i rapporti delle rispettive quote immobiliari e sulla redistribuzione di esse;

9. Convenzione prevista dagli artt. 27 e 30 della legge n. 457.

Art. 38 -

La realizzazione di nuove vetrine, insegne ed allestimenti di negozi ed esercizi commerciali, dovra' essere ispirata a criteri di massima sobrieta' e semplicita' nel rigetto delle linee compositive dell'organismo nel quale vanno ad inserirsi.

Non saranno pertanto consentite insegne pubblicitarie a bandiera su qualsiasi facciata; e per quelle esistenti si dovra' provvedere con ordinanza del Sindaco alla loro rimozione. Tutte le altre insegne, diciture, vetrine di

R

esposizione, dovranno essere contenute all'interno
dei vani di apertura, senza sovrastrutture e
sovrapposizione alle facciate esistenti.
Saranno vincolati alla conservazione o al
ripristino solo quelle vetrine, insegne o altri
elementi di arredo di negozi o esercizi
commerciali precedenti all'ultimo cinquantennio
che costituiscono documento di costume e di vita
locale.

AA RUI

Art. 39 -

E' vietata ogni iniziativa e contraffazione dell'originale, con materiali derivanti da nuove tecnologie, come il cemento trattato, il travertino, stucchi ecc.

Tutti gli infissi esterni per finestre, portefinestre e portoni, persiane, saranno realizzati esclusivamente in legno nel rispetto delle caratteristiche e del disegno prevalente.

Il Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia, presa visione dei provini, potra' autorizzare l'uso di infissi in ferro (escluso anticorodal e simili) purché il loro impiego non contrasti con l'insieme costituito dai prospetti degli edifici vicini e siano verniciati con colori bruni. Sono esclusi dal comma precedente gli infissi dei piani abitativi degli edifici di categoria A e B.

Per le ringhiere e cancellate, nel caso non sia possibile il ripristino o il recupero di quelle esistenti, e' fatto obbligo dell'uso di profilati di ferro quadro o tondo con disegno uguale a quello, preesistente o comunque nel rispetto della tradizione locale, verniciati con colori bruni. E' fatto obbligo di sostituire, in quegli edifici che sono già stati oggetto di intervento, quegli elementi in contrasto con i precedenti art.e col presente.

Art. 40 -

Tutti i cavi delle linee elettriche e telefoniche, e le reti di servizio del gas, attualmente situate all'esterno dei fabbricati che corrono lungo le facciate provocando danni ed alterazioni dei valori ambientali del CS andranno rimossi progressivamente e collocati in apposite canalizzazioni, dopo che l'Amministrazione Comunale avra' concordato con gli Enti interessati i criteri piu' idonei per la loro sistemazione sotto traccia o, se tubi del gas, in appositi cassonetti ventilati ed ispezionabili. Tali criteri saranno quindi resi pubblici della

Per

stessa Amministrazione Comunale, per potersi uniformare ad essi negli interventi di cui ai precedenti articoli che prevedono la variazione o realizzazione di impianti.

I progettisti incaricati dovranno porre particolare cura alla piu' opportuna sistemazione degli allacciamenti, tale da non arrecare danno o disturbo alle facciate sia interne che esterne. Ogni progetto di intervento, dovra' indicare la localizzazione degli impianti con le eventuali cassette di ispezione, quadri di controllo, contatori ecc., nonche' gli allacciamenti alla rete urbana esistente.

Art. 41 -

La documentazione prevista nel precedente articolo dovra' essere presentata in triplice copia. Le prescrizioni riguardanti la concessione edilizia, dove non specificate nelle presenti norme, devono intendersi interamente trascritte.

Art. 42 -

Le aree del C.S. risultano attualmente servite da reti idrica, fognante ed elettrica. Non tutte le abitazioni, pero' sono allacciate alle reti esistenti di acqua e fogna. Qualsiasi progetto di intervento dovra' prevedere tale tipo di allacciamento nell'intento di un risanamento igienico globale.

Art. 45 -

Tutti gli edifici soprastanti gli archi e porte della citta' devono considerarsi soggetti ad intervento di restauro conservativo di tipo A. (art.12).

Di seguito sono elencate le strade interessate:

- Chiasso della Ninna
- Arco delle ombre
- Via porta dell'orologio
- Vico Palmira
- Chiasso vecchio.

