



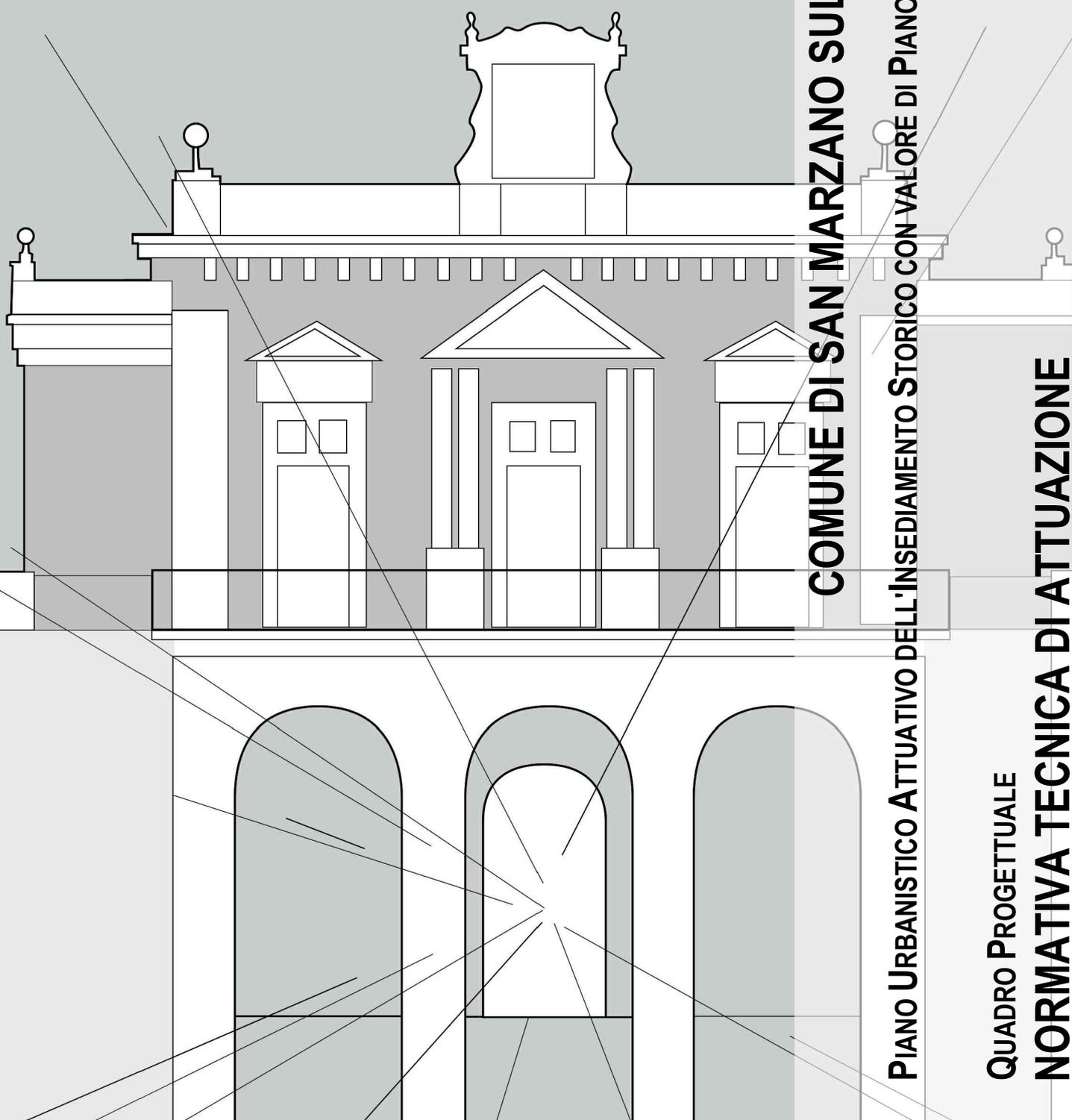
# COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO (SA)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELL'INSEDIAMENTO STORICO CON VALORE DI RECUPERO

QUADRO PROGETTUALE  
NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

Ottobre 2021 - V2

REL. **B.04**





COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO  
Piazza Umberto, 1 – San Marzano sul Sarno (SA)  
Tel. (+39) 081 5188111  
PEC: protocollocomunedisanmarzanosulsarno@pec.ancitel.it

**Il Sindaco**

Carmela ZUOTTOLO

**L'Assessore all'Urbanistica**

Franco GRIMALDI

**Il Responsabile del Procedimento**

Ingegnere Giovanni PELLEGRINO

**GRUPPO DI LAVORO**

**Progettista**

Architetto Antonio OLIVIERO



Adottato con \_\_\_\_\_

Approvato con \_\_\_\_\_



## Sommario

<b>PARTE PRIMA: NORME GENERALI .....</b>	<b>4</b>
ART.1. NATURA E FINALITÀ DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.....	5
ART.2. ELABORATI E DOCUMENTI COSTITUENTI IL PUA.....	5
ART.3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE .....	6
ART.4. UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO .....	6
ART.5. TIPOLOGIE DI INTERVENTO E PRESCRIZIONI .....	6
ART.6. MANUTENZIONE ORDINARIA .....	8
ART.7. MANUTENZIONE STRAORDINARIA .....	8
ART.8. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO .....	9
ART.9. NUOVA COSTRUZIONE.....	10
ART.10. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	11
ART.11. RISTRUTTURAZIONE TIPOLOGICA .....	11
ART.12. RISTRUTTURAZIONE QUALIFICANTE .....	11
ART.13. DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE .....	12
ART.14. DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI.....	12
ART.15. ADEMPIMENTI PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI .....	13
ART.16. INCENTIVI FISCALI PER GLI INTERVENTI NELL'AMBITO DEL PUA.....	14
<b>PARTE SECONDA: NORME PARTICOLARI .....</b>	<b>16</b>
CAPO I: ELEMENTI COSTITUTIVI E DECORATIVI DELLE FACCIATE.....	17
ART.17. INTONACI, FINITURE E RIVESTIMENTI DI FACCIATA.....	17
ART.18. PORTALI .....	18
ART.19. INFISSI E SISTEMI DI OSCURAMENTO .....	18
ART.20. PORTONI PRINCIPALI E DI INGRESSO ALLE ABITAZIONI.....	19
ART.21. PORTE DI INGRESSO AI LOCALI POSTI AL PIANO TERRA .....	19
ART.22. ZOCCOLATURE.....	19
ART.23. LESENE .....	20
ART.24. MARCAPIANO .....	20
ART.25. CORNICI .....	20
ART.26. DAVANZALI .....	20
ART.27. RINGHIERE E PARAPETTI .....	21
ART.28. INFERRIATE, GRATE, ROSTRI E CAPOCHIAVE DI TIRANTI .....	21
ART.29. TENDE FRANGISOLE.....	21
CAPO II: ELEMENTI COSTITUTIVI E DECORATIVI DEI PIANI TERRA COMMERCIALI .....	22
ART.30. ELEMENTI COSTITUTIVI E DECORATIVI DEI PIANI TERRA COMMERCIALI .....	22
ART.31. VETRINE E ACCESSI .....	22
ART.32. INSEGNE.....	22
ART.33. CONTENITORI ESPOSITIVI E DISTRIBUTIVI .....	23
CAPO III: CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DEI FRONTI .....	24
ART.34. SCALE ESTERNE.....	24
ART.35. BALCONI.....	24



ART.36. VOLUMI AGGIUNTI E SUPERFETAZIONI .....	24
ART.37. TETTOIE .....	24
ART.38. PENSILINE .....	24
CAPO IV: ELEMENTI DELLE COPERTURE.....	25
ART.39. MANTI DI COPERTURA .....	25
ART.40. CORNICIONI .....	25
ART.41. CANALI DI GRONDA E PLUVIALI .....	25
ART.42. CANNE FUMARIE E COMIGNOLI .....	26
ART.43. ABBAINI E LUCERNAI .....	26
CAPO V: ELEMENTI ED IMPIANTI TECNOLOGICI.....	27
ART.44. CATEGORIE DI IMPIANTI TECNOLOGICI.....	27
ART.45. IMPIANTI PUBBLICI E PRIVATI A RETE (RETI ELETTRICHE, TELEFONICHE, GAS, ACQUA).....	27
ART.46. IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE.....	28
ART.47. ANTENNE E APPARATI DI RICEZIONE DELLE TRASMISSIONI RADIOTELEVISIVE.....	28
ART.48. IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI .....	29
ART.49. APPARECCHI DI ILLUMINAZIONE .....	29
CAPO VI: ELEMENTI PARTICOLARI DI FACCIATA.....	30
ART.50. STEMMI, LAPIDI COMMEMORATIVE, INSEGNE STORICHE, ECC. ....	30
ART.51. TARGHE TOPONOMASTICHE E SEGNALETICA STRADALE .....	30
ART.52. PULSANTIERE .....	30
ART.53. CASSETTE PER LETTERE .....	30
ART.54. AFFISSIONE .....	31
CAPO VII: ELEMENTI DEGLI SPAZI APERTI.....	32
ART.55. SPAZI PER LA VIABILITÀ .....	32
ART.56. SPAZI PAVIMENTATI PRIVATI.....	32
ART.57. SPAZI VERDI PRIVATI.....	32
ART.58. PERTINENZE .....	33
ART.59. MURI, PORTONI ED ANDRONI.....	34
<b>PARTE TERZA: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....</b>	<b>35</b>
ART.60. DEROGA.....	36
ART.61. INTERVENTI LEGITTIMATI E NON ANCORA INIZIATI ED INTERVENTI IN CORSO D'OPERA .....	36
ART.62. ENTRATA IN VIGORE.....	36

**NB: Gli articoli sottolineati delle presenti NTA sono stati adeguati/modificati a seguito dell'acquisizione del parere dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale.**



## PARTE PRIMA: NORME GENERALI

---

**ART.1. NATURA E FINALITÀ DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

1. Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'Insedimento Storico di San Marzano sul Sarno è finalizzato a preservare i caratteri urbani e tipologici che non hanno subito alterazioni e di indirizzare la gestione del costruito e degli spazi aperti secondo una direzione volta al recupero dei suoi caratteri ambientali e della sua immagine urbana.
2. Il PUA trova applicazione nel territorio del Comune di San Marzano sul Sarno all'interno del perimetro della ZTO "Insedimento Storico" come individuato e definito dal Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 08/06/2016.
3. Il PUA ha valore di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della L. 457/1978, e dettaglia l'assetto urbanistico all'interno della zona ad esso assoggettata, integrando le previsioni del PUC con norme finalizzate a:
  - a) Definire modalità di utilizzo ed intervento negli organismi edilizi e nelle aree di pertinenza;
  - b) Fornire prescrizioni circa gli aspetti urbanistici ed architettonici, nonché i modi di attuazione del PUA.
4. Gli interventi consentiti dal PUA possono assentirsi solo per gli edifici, porzioni di edifici o manufatti legittimamente esistenti perché documentatamente realizzati in data anteriore al 1967 o perché costruiti successivamente nel rispetto degli atti di assenso rilasciati dal Comune e delle normative all'epoca vigenti o perché regolarmente e compiutamente condonati nel rispetto delle apposite leggi.

**ART.2. ELABORATI E DOCUMENTI COSTITUENTI IL PUA**

1. Il PUA è costituito dai seguenti elaborati:

NR. ELABORATO	TITOLO ELABORATO	TIPOLOGIA	SCALA
<b>A – QUADRO CONOSCITIVO</b>			
A.01	Relazione del Quadro Conoscitivo	Relazione	--
A.02	Inquadramento dell'area di intervento	Grafico	1:2.000
A.03	Estratto dello strumento urbanistico vigente e carta dei vincoli	Grafico	1:2.000
A.04	Evoluzione dell'insediamento storico	Grafico	1:1.000
A.05	Carta della mobilità e delle reti tecnologiche	Grafico	1:1.000
A.06	Rilievo dell'edificato	Schede	--
A.07	Rilievo degli spazi aperti	Schede	--
A.08	Analisi dell'edificato	Grafico	1:1.000
A.09	Analisi degli spazi aperti	Grafico	1:1.000
A.10	Destinazioni d'uso prevalenti in atto	Grafico	1:1.000
A.11/A	Rilievo dei fronti urbani	Grafico	1:200
A.11/B	Rilievo dei fronti urbani	Grafico	1:200
<b>B – QUADRO PROGETTUALE</b>			
B.01	Relazione Tecnico – Progettuale	Relazione	--
B.02	Masterplan di riqualificazione dell'insediamento storico	Grafico	1:1.000
B.03	Le modalità di intervento sull'edificato	Grafico	1:1.000
B.04	Normativa Tecnica di Attuazione	Relazione	--

2. La disciplina del presente piano è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati prescrittivi costituiti dalle norme tecniche di attuazione e dagli elaborati grafici di progetto. Nell'eventuale contrasto tra prescrizioni di testo e grafiche, prevalgono le prescrizioni di testo; se il contrasto è tra prescrizioni grafiche a scala diversa, prevalgono le prescrizioni a scala più dettagliata.



3. Costituiscono elaborati descrittivi, con valore di esplicitazione e chiarimento delle scelte del presente piano tutti gli altri elaborati.

### **ART.3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

1. Il PUA è attuato tenendo conto delle indicazioni e prescrizioni riportate nelle presenti NTA, nonché con le norme della pianificazione comunale vigenti, il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, e gli altri regolamenti comunali vigenti.
2. L'esecuzione degli interventi disciplinati dal Piano resta subordinata alle procedure abilitative previste dalla normativa nazionale con particolare riferimento agli artt. 6, 6-bis, 10, 22 e 23 del D.P.R. 380/2001.
3. Per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al parere favorevole della competente Soprintendenza.
4. Gli interventi previsti dal presente PUA possono essere attuati da:
  - Proprietari privati, singoli o associati, o comunque dai soggetti privati abilitati all'intervento ai sensi della legislazione in vigore, secondo le modalità previste dal piano;
  - Amministrazione Comunale per gli interventi sugli spazi pubblici e per il recupero edilizio nel caso in cui essa sia proprietaria di edifici (o ne disponga l'acquisizione in base alla legislazione in vigore) e/o nel caso in cui ritenga di intervenire per rilevante e preminente interesse pubblico;
  - Altri soggetti pubblici, nei limiti delle rispettive competenze istituzionali e nel rispetto delle modalità previste dal presente piano;
  - Soggetti misti pubblici-privati, costituiti con apposite convenzioni nei modi e nelle forme previste dalla legge, per l'esecuzione di programmi complessi di intervento urbanistico (Programmi integrati, Contratti di quartiere ecc.). Tali programmi potranno essere di iniziativa pubblica tramite coinvolgimento dei soggetti privati, ovvero di iniziativa privata (singola o associata) da sottoporre all'esame dell'Amministrazione che ne potrà decidere l'attuazione.
5. Tutte le richieste di titoli abilitativi ed i provvedimenti pubblici che comportino interventi nel sottosuolo devono essere corredati dal nulla-osta della competente Soprintendenza, giacché opere pubbliche (comprese le reti fognarie, telefoniche, elettriche, ecc.) dovranno essere subordinate all'espressione di detto parere, e la stessa Soprintendenza potrà richiedere eventuali indagini preliminari al rilascio del nulla-osta.

### **ART.4. UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO**

1. L'Unità Minima di Intervento (UMI) rappresenta la dimensione minima di progettazione degli interventi disciplinati dal PUA.
2. La progettazione degli interventi di qualsiasi natura che recano mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili deve essere estesa all'intera UMI. In presenza di unità immobiliari estese a più unità minime di intervento la progettazione degli interventi deve essere estesa all'insieme delle unità minime di intervento interessate.
3. La progettazione degli interventi edilizi di qualsiasi natura che non recano mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili può riguardare anche una singola unità immobiliare.
4. Se non indicata negli elaborati grafici di Piano, l'UMI coincide con la singola unità edilizia.

### **ART.5. TIPOLOGIE DI INTERVENTO E PRESCRIZIONI**

1. Dal punto di vista operativo il regime di intervento previsto per gli edifici esistenti nel PUA è in parte "tradizionale" (valgono cioè le definizioni dell'art. 3 del D.P.R. nr. 380/2001), ed in parte "innovativo".
2. In particolare il regime di intervento di tipo "tradizionale" vale per gli interventi di:



- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Restauro e risanamento conservativo;
- c) Nuova Costruzione;
- d) Ristrutturazione urbanistica.

Il regime di intervento di tipo "innovativo" riguarda gli interventi di "Ristrutturazione edilizia", che comprende gli interventi 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 vengono definiti dal PUA come:

- e) Ristrutturazione tipologica;
- f) Ristrutturazione qualificante;
- g) Demolizione senza ricostruzione.

3. La definizione degli interventi di cui ai commi precedenti ha carattere esemplificativo; nel caso in cui l'intervento richiesto non rientri in alcuna delle ipotesi previste, si farà riferimento alla tipologia maggiormente assimilabile, nel rispetto delle definizioni legislative.
4. L'ammissibilità di una categoria di intervento comporta sempre ed implicitamente, l'ammissibilità della categoria di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche quando ciò non sia esplicitamente espresso nella norma urbanistica di riferimento negli articoli specifici.
5. Gli interventi soggetti al PUA non devono alterare i valori costruttivi, architettonici, artistici ed ambientali presenti in forma più o meno differenziata o congiunta negli edifici oggetto di recupero, e anzi dovranno recuperare i suddetti valori che eventualmente fossero già alterati.
6. Per tutti gli interventi contemplati in tema di distanze minima dai fabbricati, facendo riferimento al disposto dal D.M. 1444/1968 in relazione agli interventi di Restauro e risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; è consentita la costruzione in aderenza o in appoggio.
7. Gli interventi soggetti al PUA dovranno essere attuati conformemente allo "Studio Geologico-Tecnico" allegato al PUC, nonché nel rispetto del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino.  
In particolare, nelle aree a rischio idraulico medio e moderato sono consentiti tutti gli interventi e le attività possibili nelle aree a rischio molto elevato ed elevato alle condizioni prescritte dalle Norme di Attuazione del PSAI dell'ex AdB Campania Nord Occidentale, ed in particolare per il patrimonio edilizio esistente sono consentiti:
  - a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
  - b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento del carico insediativo ivi comprese le opere di sistemazione di superfici scoperte di pertinenza di edifici esistenti (rampe, muretti, recinzioni, opere a verde e simili);
  - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia, che non comportino incremento del carico insediativo, purchè le superfici utili all'uso antropico siano poste alla quota di un metro rispetto al piano campagna e sia comunque esclusa la realizzazione di vani interrati; in presenza di livelli diversi del piano di campagna si farà riferimento a quello posizionato alla quota assoluta maggiore;
  - d) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;
  - e) gli interventi finalizzati a mitigare la vulnerabilità del patrimonio edilizio. In questi interventi è ammesso un aumento di superficie utile non superiore a quella esposta ad allagamento dei singoli edifici, purchè con contestuale dismissione delle stesse superfici esposte e purchè sia effettuata la verifica strutturale sull'idoneità delle fondazioni e delle altre strutture portanti;



- f) l'installazione di impianti tecnologici essenziali e non altrimenti localizzabili a giudizio dell'autorità competente al rilascio del titolo abilitativo, posti a servizio di edifici esistenti, unitamente alla realizzazione ed integrazione di volumi tecnici connessi, purchè si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici, e sempre che l'installazione di tali impianti non comporti l'aumento della pericolosità e del rischio.
- g) I mutamenti di destinazione d'uso di un edificio già esistente, a condizione che la stessa non comporti aumento del rischio, ovvero incremento del carico insediativo;
- h) l'adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ed in materia di sicurezza del lavoro;
- i) l'utilizzo ed il recupero dei sottotetti a condizione che non comporti aumento del carico insediativo.
- Nelle aree a rischio medio e moderato ricadenti in area a pericolosità idraulica media (P2), per le quali risulti individuata la vulnerabilità topografica, sono consentiti i nuovi interventi edilizi alle condizioni di cui all'Allegato A delle Norme di Attuazione del PSAI dell'ex AdB Campania Nord Occidentale.
- Nelle aree a rischio medio e moderato ricadenti in aree a pericolosità idraulica moderata (P1) sono consentiti tutti gli interventi e le attività antropiche, compresa la realizzazione di volumi interrati ed il loro uso, questi ultimi nei soli casi in cui sia tecnicamente possibile garantire la tenuta idraulica dei vani nei confronti dei fenomeni di allagamento individuati dal Piano e sempre che i costi relativi alla condizione di rischio determinata, siano minori dei benefici socio economici conseguiti.
- I progetti relativi ad interventi, opere ed attività ricadenti nelle aree delimitate a rischio idraulico sono accompagnati dallo studio di compatibilità nei riguardi del Rischio Idraulico, commisurato al tipo di intervento proposto, con i contenuti di cui all'Allegato A delle Norme di Attuazione del PSAI dell'ex AdB Campania Nord Occidentale (ad eccezione dei casi in cui gli allegati tecnici lo escludano esplicitamente).

#### **ART.6. MANUTENZIONE ORDINARIA**

1. Gli interventi di "Manutenzione Ordinaria" comprendono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Per "finiture" si intendono quelle parti di un elemento strutturale o tecnologico sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento strutturale o tecnologico. Nella "integrazione di impianti tecnologici esistenti" si intende compreso l'ammodernamento di impianti esistenti e l'aggiunta di componenti tecnologiche in impianti esistenti, mentre non è compresa la destinazione ex-novo di vani ad ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.
3. A titolo esemplificativo e non esaustivo sono interventi di manutenzione ordinaria:
  - Per le opere interne: la riparazione, il rinnovamento e/o la sostituzione di: intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi, controsoffitti, apparecchi sanitari;
  - Per le opere esterne:
    - 1) Pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
    - 2) Rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
    - 3) Riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

#### **ART.7. MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

1. Gli interventi di "Manutenzione Straordinaria" comprendono 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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

2. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.
3. A titolo esemplificativo e non esaustivo sono interventi di manutenzione straordinaria:
  - Rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, infissi esterni, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte;
  - Rifacimento totale di recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne utilizzando tecniche e materiali della tradizione quando non sono recuperabili quelli originali; ovvero utilizzando materiali della tradizione (legno anche lamellare, per le strutture) quando quelli tradizionali sono stati sostituiti da altri incompatibili con il contesto dell'Inseediamento Storico: il rifacimento delle coperture deve avvenire senza aumento di volumetria e/o di superficie abitabile; rifacimento anche ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
  - Demolizione e sostituzione dei solai;
  - Consolidamento delle strutture verticali esterne e interne;
  - Sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (volte, solai, coperture) ripetendo il disegno, la forma e le tecniche storiche con materiali possibilmente della tradizione;
  - Realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari e impianti tecnologici mancanti, destinando a tale uso solo locali esistenti all'interno dell'edificio;
  - Rifacimento di elementi architettonico-decorativo: inferriate, bancali, grondaie, cornicioni ecc. ripetendo tecniche, forme e materiali analoghi a quelle originali;
  - Adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, a fini strutturali o di coibentazione termica ed acustica;
  - Sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc.), con modificazione dei tipi o della forma;
  - Installazione di cancelli e inferriate;
  - Installazione di antenne;
  - Installazione e sostituzione di vetrine anche con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
  - Costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
  - Le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico.

#### **ART.8. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

1. Gli interventi di "Restauro e risanamento conservativo" comprendono gli interventi edilizi 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 anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo 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.
3. A titolo esemplificativo e non esaustivo sono interventi di Restauro e risanamento conservativo:



- Interventi volti alla valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il recupero dei valori originali, mediante:
    - 4) Il restauro e il ripristino delle fronti esterne ed interne; sono consentite parziali modifiche tese a ricomporre l'unitarietà dei prospetti, purché supportato da documentazione storica, salvaguardando gli elementi di particolare valore stilistico;
    - 5) Il restauro e il ripristino degli ambienti interni ed in particolare il recupero e la valorizzazione dei volumi, delle strutture e degli elementi di documentata importanza;
  - Interventi volti alle modifiche distributive interne e all'inserimento di elementi accessori (soffittature, scale interne, soppalchi, e simili);
  - Interventi volti al consolidamento statico con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione, dei seguenti elementi strutturali:
    - 1) Murature portanti sia interne che esterne;
    - 2) Solai e volte;
    - 3) Scale;
    - 4) Tetto, con ripristino, del manto di copertura originale;
  - Interventi volti all'eliminazione delle superfetazioni riconosciute come parti incongrue dell'impianto originario e degli ampliamenti organici del medesimo;
  - Interventi volti all'inserimento degli impianti tecnologici che non comportino aumenti di volume.
  - Interventi volti all'adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti
- Le operazioni di Restauro e risanamento conservativo dovranno comunque escludere:
- Le alterazioni volumetriche, di sagoma e dei prospetti;
  - L'impiego di elementi o materiali estranee a quelle degli elementi o dei materiali originari.

#### **ART.9. NUOVA COSTRUZIONE**

1. Gli interventi di "Nuova costruzione" comprendono gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.
2. Sono comunque da considerarsi interventi di "Nuova costruzione":
  - a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e);
  - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - d) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
  - e) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;



- f) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

#### **ART.10. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

1. Gli interventi di "Ristrutturazione urbanistica" comprendono gli interventi volti 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

#### **ART.11. RISTRUTTURAZIONE TIPOLOGICA**

1. Gli interventi di "Ristrutturazione tipologica" comprendono gli interventi necessari a ripristinare un edificio che è perduto (diruto in tutto o in parte), oppure un edificio che ha subito trasformazioni incongrue dando luogo ad un unità avulsa dal contesto storico di riferimento.
2. Gli interventi sono mirati a reinserire la fisionomia edilizia ripristinando una situazione precedente (riproponendo facciate maggiormente affini al contesto storico di riferimento) che possa dare una nuova immagine dell'edificio all'interno della quinta stradale ottenendo un risultato morfologicamente rispettoso del contesto storico, anche modificando la sagoma, i prospetti, le destinazioni d'uso rilevanti ed il numero delle unità immobiliari, con l'obbligo di essere coerenti con le disposizioni di cui alla parte seconda delle presenti norme.
3. Gli interventi di "Ristrutturazione tipologica" dovranno essere supportati da documentazione comprovante la preesistente consistenza (nel caso di edificio diruto in tutto o in parte), l'assetto originario dell'edificio e le caratteristiche tipo-morfologiche e materiche che dovranno essere adeguatamente rispettate; tali caratteristiche dovranno essere utilizzate per il progetto del nuovo partito architettonico di facciata.

#### **ART.12. RISTRUTTURAZIONE QUALIFICANTE**

1. Gli interventi di "Ristrutturazione qualificante" comprendono un insieme sistematico di opere rivolto a trasformare l'organismo edilizio, conservando i suoi elementi tipologici e formali, assicurandone la funzionalità per le destinazioni d'uso originarie o per altre compatibili con l'organismo edilizio: gli interventi in oggetto costituiscono una trasformazione edilizia ai sensi del disposto di cui all'art. 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001, e, limitatamente all'"ampliamento dei fabbricati di fuori della sagoma esistente" costituiscono una trasformazione edilizia ai sensi del disposto di cui all'art. 3 comma 1 lettera e.1) del DPR 380/2001.
2. L'intervento di "Ristrutturazione qualificante" mira a stimolare il miglioramento della qualità del tessuto edificato esistente dal punto di vista funzionale, strutturale, tecnologico, ambientale, mediante:
  - a) Dal punto di vista funzionale con interventi edilizi che comprendono il ripristino, la sostituzione, la modifica, l'adeguamento o l'inserimento di nuove elementi funzionali ed impiantistici, allo scopo di trasformare l'organismo edilizio esistente in un insieme di spazi organici con caratteristiche di continuità fisica ed autonomia funzionale;
  - b) Dal punto di vista strutturale mediante un insieme di opere finalizzate all'adeguamento o al miglioramento sismico dell'edificio ai sensi della normativa tecnica per le costruzioni vigenti;
  - c) Dal punto di vista tecnologico mediante un insieme di opere di natura impiantistica finalizzate a mantenere in efficienza oltre che ad adeguare all'uso corrente le unità immobiliari esistenti, con la realizzazione ed integrazione di nuovi impianti tecnologici ai sensi delle normative regolamentari vigenti in materia;



- d) Dal punto di vista ambientale mediante un insieme di interventi che mirino al miglioramento dell'immobile esistente ed alla conseguente valorizzazione architettonica nell'ambiente circostante, attraverso un'azione sinergica che punti all'adeguamento funzionale e tecnologico dell'esistente alla normativa vigente, con particolare attenzione all'eliminazione delle barriere architettoniche, al risparmio energetico, al contenimento dell'inquinamento acustico ed all'applicazione di misure di edilizia bioecologica.
3. In caso di interventi di demolizione totale e ricostruzione, l'intervento deve riguardare l'intera unità minima di intervento.
4. L'intervento di "Ristrutturazione qualificante" se è parziale, cioè realizzato su una parte del fabbricato, deve essere accompagnato sempre da un progetto unitario di organizzazione dell'intera unità minima di intervento.
5. Sugli edifici soggetti all'intervento di cui al presente articolo, qualora, in assenza di cornici o comicioni di pregio o di elementi architettonicamente significativi o, comunque, non alterandone la presenza, e sempre purché non venga compromesso il profilo del tessuto edilizio del contesto, sono ammessi ampliamenti in sopraelevazione diretti al completamento dell'edificio, mediante addizioni sia verticali che orizzontali, nell'ambito della sagoma dell'edificio preesistente, che comportino un incremento sia di Superficie Utile Lorda sia di Volume. L'ampliamento in sopraelevazione:
- a) Può raggiungere l'altezza massima degli edifici limitrofi della cortina edilizia ed il numero di tre piani fuori terra; sono esclusi dal computo delle altezze gli eventuali torrioni delle scale e delle ascensori.
- b) Non potrà comportare l'incremento delle unità abitative esistenti.
- c) Deve riguardare l'intera unità di facciata sulla base di un progetto unitario organico ed omogeneo di riqualificazione del fabbricato esistente, al fine di migliorare la definizione della quinta stradale. È obbligatorio che il progetto sia sottoscritto dagli altri eventuali condomini, proprietari delle restanti parti dell'unità di facciata non interessate dall'intervento edilizio.

#### **ART.13. DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

1. Gli interventi di "Demolizione senza ricostruzione" comprendono le demolizioni senza ricostruzione di porzioni di fabbricati storici, di superfetazioni orizzontali e verticali.
2. Gli interventi di cui al presente comma sono ammessi, solo come parte di un progetto di "Ristrutturazione tipologica" o di "Ristrutturazione qualificante" secondo le modalità dei rispettivi articoli corrispondenti alla tipologia di appartenenza dell'unità edilizia.
3. Sono soggetti a tale categoria tutte le superfetazioni, ovvero gli inserimenti edilizi incongrui al tessuto storico (desumibili dall'elaborato "A.06 – Rilievo dell'edificato"), anche se legittime, la cui eliminazione concorre al risanamento funzionale degli spazi liberi, verdi o pavimentati: il terreno reso libero sarà destinato ad aree di pertinenza salvo destinazioni specifiche.
4. Qualora si intervenga su un edificio gli eventuali relativi manufatti accessori a carattere precario e/o fatiscente a piano terra (come ad esempio strutture metalliche o comunque realizzate con materiali incongrui e non tradizionali) devono essere demoliti e lo spazio risultante deve essere sistemato in maniera compatibile con il contesto storico.

#### **ART.14. DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI**

1. All'interno del PUA, in conformità con il vigente PUC, sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:
- a) Destinazioni Residenziali, ed in particolare:
- Residenza;
  - Residenza collettiva (non turistica).



- b) Destinazioni Turistico-Ricettive, ed in particolare:
- Alberghi e pensioni;
  - Motel, residence, strutture ricettive extralberghiere come definite dalla L.R. 17/2001 con esclusione delle case e appartamenti per vacanze di cui all'art.1 lett.b) della stessa L.R.;
  - Centri congressuali.
- c) Destinazioni Terziarie, ed in particolare:
- Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita fino a mq 250);
  - Pubblici esercizi;
  - Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali o ambulanti;
  - Studi professionali e piccoli uffici in genere;
  - Attività finanziarie ed assicurative;
  - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, agli automezzi;
  - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano.
- d) Servizi Pubblici o di Pubblico Interesse, ed in particolare:
- Servizi pubblici;
  - Attività sanitarie ed assistenziali;
  - Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso;
  - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici;
  - Attività culturali, di istruzione superiore, di formazione e di ricerca;
  - Parcheggi pubblici o di uso pubblico in sede propria;
  - Attività di svago, riposo e sportive.
2. Si definisce cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante il passaggio tra le differenti categorie funzionali di cui al precedente comma 1.
3. Il cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, mentre il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante è ammissibile negli interventi di Ristrutturazione Edilizia
4. Tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/1934, e, in ogni caso non devono contrastare con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
5. È vietata la destinazione residenziale ai piani terra per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente (come ad esempio casa singola pluripiano, e le residenze collettive). Gli interventi che provvedono ad eliminare la destinazione residenziale al piano terra possono usufruire di un incremento volumetrico pari a quello oggetto della modifica, fermo restando i limiti del D.M. 1444/1968.

#### **ART.15. ADEMPIMENTI PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

1. I progetti degli interventi sul patrimonio edilizio esistente soggetto al PUA, devono contenere i seguenti elaborati e documenti:
- a) Rilievo dello stato di fatto, costituito da:
- Planimetria in scala 1:200 completa di tutte le quote planimetriche ed altimetriche atte ad individuare l'andamento morfologico dell'area e del contesto urbano, la localizzazione e la dimensione dei fabbricati, nonché lo schema dell'allacciamento alle reti infrastrutturali e tecniche e le eventuali piantumazioni esistenti;



- Pianta in scala 1:50 di tutti i piani, con l'indicazione dei vani, delle porte e finestre, delle scale, degli impianti fissi eventualmente presenti nei singoli vani (canne fumarie, scarichi, ecc.), con l'indicazione della destinazione dei singoli vani e della superficie di ciascuno di essi, nonché delle coperture con l'indicazione degli elementi presenti e delle quote assolute riferite al caposaldo per ciascun piano e per le linee di gronda, nonché con annotazioni circa i materiali e lo stato di conservazione degli elementi costruttivi (i più significativi dei quali vanno rappresentati in scala 1:10);
  - Prospetti in scala 1:50 atti ad illustrare completamente le caratteristiche dell'edificio, e riferiti a piani verticali, paralleli a ciascuna delle fronti principali libere dell'edificio, nonché prospettanti su spazi scoperti interni all'isolato, con l'indicazione delle aperture di porte e finestre, delle linee di gronda, delle falde di copertura, delle partiture architettoniche, degli elementi decorativi e degli infissi;
  - Un numero adeguato di sezioni verticali, in scala 1:50, atte ad illustrare la specifica composizione altimetrica dell'edificio (minimo due, delle quali almeno una interessante il vano scala);
  - Documentazione fotografica a colori con immagine complessiva della facciata e immagini particolari degli elementi decorativi;
  - Eventuale rilievo dei principali elementi e/o particolari architettonici, esterni ed interni;
- b) Progetto dell'intervento, costituito da:
- Planimetria in scala 1:200 della situazione di progetto dell'area e del contesto urbano, dalla quale risultino gli accessi pedonali e carrabili, gli spazi per il parcheggio e la manovra degli autoveicoli, le eventuali aree a verde con relative alberature, la pavimentazione di eventuali spazi privati non edificati, i profili planimetrici ed altimetrici dell'edificio progettato e di quelli confinanti;
  - Piante, sezioni e prospetti di progetto in scala 1:50, con l'indicazione delle demolizioni (indicate in giallo) e delle nuove opere (indicate in rosso), l'apertura di porte e finestre con le relative dimensioni, l'altezza utile dei piani, lo spessore dei solai (comprensivo di pavimenti ed intonaci), con l'indicazione della destinazione dei singoli vani e della superficie di ciascuno di essi. In particolare nei prospetti e nelle sezioni dovranno essere indicati tutti gli interventi (tipo di materiali, tinteggiature, trattamenti superficiali, ecc.) che si intendono eseguire per la conservazione ed il restauro degli elementi del partito architettonico e degli elementi decorativi. Al fine della valutazione del progetto nel contesto urbano potranno essere utilizzate tecniche di fotomontaggio.
  - Relazione tecnica dettagliata di tutti gli interventi previsti compreso le forme, le dimensioni, i materiali usati e i colori dell'intervento in progetto.
2. La documentazione deve documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.
  3. La rappresentazione dello stato di fatto e del progetto in scala differente (non minore di 1:200), in alternativa alla rappresentazione in scala 1:50, è ammessa solo se adeguatamente motivata dal tecnico.
  4. Per gli interventi che incidono sull'esteriore aspetto degli edifici, gli elaborati grafici dovranno rappresentare, oltre all'intero fronte dell'immobile oggetto dell'intervento, anche una porzione significativa dei prospetti dei fabbricati finitimi. Attraverso gli elaborati progettuali unitari deve essere verificata e garantita la conservazione della coerenza compositiva e formale complessiva dei fronti, della logica distributiva delle aperture, delle coperture, degli elementi architettonici, dei materiali.

#### **ART.16. INCENTIVI FISCALI PER GLI INTERVENTI NELL'AMBITO DEL PUA**

1. Per incentivare gli interventi nell'ambito del PUA vengono individuati una serie di incentivi fiscali (in termini di sgravi di imposte e tasse locali) da ratificarsi con atto dell'organo collegiale comunale competente.



2. Qualsiasi intervento di cui all'ART.5 che vada ad interessare la sede stradale comunale (es. posa di anditi e ponteggi, ponti mobili, recinzioni, ecc.) è esentato dal pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico. I soggetti che usufruiscono dell'agevolazione sono comunque tenuti alla presentazione della richiesta di Concessione di occupazione del suolo pubblico.
3. I titolari di partita IVA di attività turistico-ricettive, terziarie, servizi pubblici o di pubblico interesse che si insediano nell'ambito del PUA sono esentati per i primi cinque anni di attività dal pagamento dei tributi comunali (es. TASI, TARI). L'agevolazione spetta sia per le attività di nuova costituzione (tranne nei casi di variazione di denominazione o ragione sociale, o la trasformazione di Società) che per quelle che intendano trasferirsi nell'ambito del PUA. I soggetti cui spettano le agevolazioni (la cui richiesta deve essere presentata contestualmente alla dichiarazione di inizio attività) sono comunque tenuti ad osservare termini e modalità vigenti per la presentazione delle dichiarazioni, nonché di ogni altro atto e adempimento richiesto in materia di pagamento dei tributi comunali. Nel caso di cessazione prima dei cinque anni il comune potrà rivalersi dei tributi non versati.



---

## PARTE SECONDA: NORME PARTICOLARI

---

**CAPO I: ELEMENTI COSTITUTIVI E DECORATIVI DELLE FACCIATE****ART.17. INTONACI, FINITURE E RIVESTIMENTI DI FACCIATA**

1. Per gli interventi sulle finiture murarie delle facciate bisogna tenere conto delle seguenti prescrizioni generali:
  - Le facciate ancora caratterizzate da materiali e tecniche costruttive tradizionali dovranno essere restaurate con gli stessi materiali e con le stesse tecniche originarie, sia pure tenendo conto dell'evoluzione che tali materiali e tali tecniche hanno subito nel corso del tempo.
  - In generale, gli intonaci storici normali a base di calce, quando sono ancora sufficientemente aderenti al supporto, dovranno essere conservati o rappezzati con materiali analoghi o consolidati puntualmente con materiali e tecniche conformi alla tipologia decorativa da restaurare.
  - Nel caso di restauro di facciate con materiali lapidei o laterizi a vista, dovranno essere evitate operazioni traumatiche come le sabbiature, ma solo idrolavaggi, se necessario previo decapaggio con prodotti ecologici ed eventualmente microsabbiature o altri sistemi analoghi non distruttivi, nel caso di macchie non risolvibili con idrolavaggio, purché si tratti di materiali lapidei molto resistenti.
2. Di norma tutti gli edifici devono essere intonacati a civile con intonaco a base di calce, con l'impiego di malta per intonaco composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e grassello di calce); qualora non sia possibile il recupero del vecchio intonaco, il rifacimento del nuovo va realizzato preferibilmente con malta di calce; è consentito l'uso di calce idrata, ma va esclusa la malta di cemento e sabbia.
3. L'intonaco a base di calce è solitamente applicato in tre strati: il rinzafo, l'intonaco rustico e la rasatura a civile. Per l'ultimo strato sono proponibili i seguenti tipi di finitura:
  - Intonaco di rasatura con colore in pasta;
  - Intonaco bianco con tinteggiatura a calce;
  - Intonaco bianco con tinteggiatura ai silicati.Nella finitura dell'intonaco sono da evitare finiture troppo lisce, ma piuttosto è preferibile effettuare una stesura che, in analogia con quelle antiche, possa vibrare sotto la luce; così come, al contrario, sono da evitare in linea generale gli intonaci troppo arricciati.
4. Gli interventi su murature esistenti in laterizio a vista di cui non sia prevista l'intonacatura a civile devono limitarsi a pulizia, consolidamento, riparazione, sigillatura da eseguirsi con malte a base di calce evitando l'uso di malte a base di cemento.
5. Sono in ogni caso vietate le seguenti finiture:
  - Intonaci plastici, al quarzo, in graniglia resinata, ecc.;
  - Rivestimenti in pietra naturale e artificiale;
  - Rivestimenti in piastrelle di ceramica, gres, clinker, ecc.;
  - Rivestimenti in legno, metallo, materiali plastici.
6. Non è consentito il rivestimento di antiche murature e di elementi architettonici in pietra quali: portali, cornici, mostre o frammenti degli stessi.
7. È sempre obbligatorio, nel caso di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutti i prospetti dell'unità edilizia visibili dalla pubblica via.
8. Laddove esistano lavorazioni modanate, realizzate in intonaco e caratterizzate da una trama facilmente leggibile come cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, lesene, ecc., non potranno essere sostituite da materiale lapideo. Pertanto, nel caso di lacune, è obbligatoria la ricomposizione che dovrà interessare l'intero modulo costitutivo della trama, usando malta composta dagli stessi componenti di quella originale e servendosi di apposite "modine" dal profilo identico alle modanature esistenti.



9. L'intervento di risanamento e di rifacimento degli intonaci dovrà avere cura di recuperare e di evidenziare i vecchi numeri civici, le targhe stradali, le lapidi commemorative ed indicative, i ferri battuti e quant'altro particolare costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio.
10. Negli edifici in cui sono presenti elementi di partitura architettonica o di decorazione sono proibiti gli isolamenti "a cappotto", ma per migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio si dovrà intervenire dall'interno. La realizzazione di cappotti esterni finalizzati al risparmio del consumo energetico sono concessi a condizione che:
  - Non siano presenti elementi decorativi di facciata come cornicioni modanati, fasce marcapiano, cornici, portali, ecc.;
  - Che non sporgano rispetto al filo esterno della cortina edilizia.In tutti gli altri casi sarà necessario intervenire dall'interno del fabbricato.

#### **ART.18. PORTALI**

1. I portali sono generalmente realizzati in sporgenza rispetto al filo esterno degli edifici e possono essere in pietra, in muratura a faccia vista o rifiniti a intonaco o stucco.
2. Le spalle, le architravi, gli archi e ogni altro elemento tradizionale in pietra dovranno essere conservati con operazioni di manutenzione e restauro, limitandone il più possibile il rifacimento. È vietata la loro rimozione o l'alterazione delle dimensioni originarie; è ammessa la sostituzione delle parti degradate con identici materiali, dimensioni e lavorazione delle superfici.
3. È ammissibile il ripristino documentato dei portali che sono stati eliminati per la chiusura delle bucaure.
4. È vietato apporre o inserire pulsantiere, campanelli, citofoni, insegne, targhe, ecc. nelle spalle dei portali.

#### **ART.19. INFISSI E SISTEMI DI OSCURAMENTO**

1. In via prioritaria occorre conservare gli infissi di tipo tradizionale con operazioni di manutenzione e restauro, limitandone il più possibile il rifacimento; nel caso in cui non possano essere recuperati, oppure siano di forma e materiali non idonei, dovranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali, sia per disegno che per materiali.
2. In ogni caso dovranno essere sostituiti tutti gli infissi realizzati con materiali diversi dal legno e dall'alluminio verniciato opaco, quali l'alluminio anodizzato, il PVC, ecc. ed è vietato per la realizzazione di nuovi infissi l'utilizzo di tali materiali.
3. Gli infissi dovranno essere realizzati in legno verniciato con colori coprenti; è ammesso l'impiego del legno-alluminio. La colorazione degli infissi dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata. Tutti gli infissi esterni della stessa UMI dovranno avere la medesima tinta e tonalità.
4. I nuovi infissi dovranno essere realizzati a due ante; è ammissibile l'anta unica in caso di piccola dimensione o situazioni di affacci particolari.
5. È vietato l'uso di doppie finestre; in alternativa è possibile l'installazione di vetro camera, per migliorare la coibenza termica all'interno dell'edificio.
6. È vietato l'uso di vetri a specchio e le suddivisioni delle luci del tipo "all'inglese".
7. Per i sistemi di oscuramento, occorre privilegiare il sistema tradizionale degli scuri interni in legno, mantenendolo dove ancora si conservi e ripristinandolo in tutti i casi in cui sia possibile. La scelta del tipo di oscuramento da utilizzare dovrà riguardare l'intera UMI.
8. In tutti i casi in cui non sia possibile la soluzione descritta al comma precedente, ferma restando l'eliminazione di tutte quelle realizzate in materiale diverso dal legno, l'oscuramento potrà essere raggiunto con persiane, in legno verniciato come sopra.



9. Non sono consentiti avvolgibili in plastica, legno o altro materiale, e l'uso esterno di veneziane o sistemi similari.

#### **ART.20. PORTONI PRINCIPALI E DI INGRESSO ALLE ABITAZIONI**

1. In via prioritaria occorre conservare i portoni di tipo tradizionale con operazioni di manutenzione e restauro, limitandone il più possibile il rifacimento.
2. I portoncini d'ingresso dovranno essere in legno verniciato o in legno al naturale, dello stesso tipo di quelli da sostituire, con il recupero delle parti metalliche quali serrature, paletti, cerniere in ferro battuto, ecc.
3. Per quanto riguarda le ferramenta, bisogna usare il ferro, in subordine l'ottone purché imbrunito, ossidato o patinato, meglio se di fattura artigianale, magari desunto da modelli esistenti.
4. Le soglie di ingresso, quando non siano in continuità con la scala che vi adduce, nel qual caso ne ripropongono disegno e materiali in continuità, possono essere realizzate in masselli sbozzati, o in accollato di mattoni nei casi più semplici, o in monoliti di pietra locale a forte spessore, o anche, nel caso di portali di maggiore importanza, con una lastra a forte spessore, almeno 5 - 6 cm modanata col toro.
5. Nel caso in cui i portoni non siano recuperabili oppure siano di forma, materiale e fattura inadatta dovranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali sia per il disegno, sia per materiale che per finitura e colore, in modo da ripristinare e non alterare l'immagine della facciata.
6. Dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati in alluminio o altro materiale diverso dal legno e quant'altro incongruo per forma e/o materiale rispetto al complesso dell'edificio.
7. Sono esclusi vetri a specchio e le suddivisioni del tipo "all'inglese".

#### **ART.21. PORTE DI INGRESSO AI LOCALI POSTI AL PIANO TERRA**

1. In via prioritaria occorre conservare gli infissi di tipo tradizionale con operazioni di manutenzione e restauro, limitandone il più possibile il rifacimento; nel caso in cui non possano essere recuperati, oppure siano di forma e materiali non idonei, dovranno essere sostituiti con nuovi infissi che ripropongano i caratteri formali, sia per disegno che per materiali.
2. Gli infissi delle cantine e dei locali dovranno essere in legno verniciato o in legno al naturale, dello stesso tipo di quelli fatiscenti da sostituire, con il recupero delle parti metalliche quali: serrature, paletti, cerniere in ferro battuto, ecc.
3. Per i nuovi infissi dovranno essere adottati i tipi tradizionali con l'esclusione di laminati plastici, serrande metalliche di qualsiasi tipo, serrande in ferro (o alluminio) e vetro ecc.
4. Per quanto riguarda le ferrature, bisogna usare il ferro, in subordine l'ottone purché imbrunito, ossidato o patinato, meglio se di fattura artigianale, magari desunto da modelli esistenti.

#### **ART.22. ZOCCOLATURE**

1. Normalmente lo zoccolo degli edifici è realizzato in sporgenza rispetto al filo esterno delle murature, in alternativa viene realizzato a filo muro ma con un trattamento meno raffinato della superficie che lo distingue dalla soprastante muratura.
2. Nelle facciate in cui lo zoccolo o il basamento sono originariamente presenti, questi vanno recuperati. La zoccolatura deve riguardare l'intero edificio e non solo una porzione di facciata; essa deve essere omogenea per altezza e per esecuzione per tutto l'edificio e non deve essere necessariamente unificata ad unità diverse o confinanti.
3. Non è concessa la realizzazione o il mantenimento di zoccolature in pietra o mattonelle di qualunque genere posti al fine di proteggere la base dell'edificio. Nel caso questi fossero preesistenti vanno eliminati,



in quanto rappresentano elementi di incongruenza con il contesto dell'Inseediamento Storico e sono da impedimento alla naturale evaporazione dell'umidità di risalita.

#### **ART.23. LESENE**

1. Le lesene possono essere posizionate in angolo a delimitare la facciata, oppure posizionate all'interno della stessa con lo scopo di decorarla e ripartirla.
2. Le lesene d'angolo possono essere in mattone a faccia vista o, più generalmente, intonacate. Quelle realizzate per essere lasciate a faccia vista vanno conservate o ripristinate. Le lesene d'angolo intonacate devono essere conservate ed eventualmente completate per definire la partizione architettonica della facciata.
3. Le lesene vanno generalmente eliminate quando incoerenti con il disegno compositivo della facciata; non è accettabile la consuetudine di porre in vista la semplice ammorsatura della pietra d'angolo quando costituisca solo un semplice fatto costruttivo senza alcuna intenzione estetica.

#### **ART.24. MARCAPIANO**

1. Il marcapiano può essere semplice o modanato e rifinito in mattone a vista o a stucco. L'uso del mattone a faccia vista (anche scialbato) è concesso dove preesistente mentre in tutti gli altri casi deve essere intonacato.
2. La presenza di marcapiano deve essere adeguata di volta in volta sia alla qualità dell'edificio che del contesto, con più importanza dimensionale e decorativa per gli edifici di maggiori dimensioni e tono architettonico, e con più ponderatezza negli edifici più modesti.
3. Non è concessa la realizzazione di un nuovo marcapiano semplicemente dipinto sulla superficie muraria.

#### **ART.25. CORNICI**

1. Le cornici delle finestre devono essere realizzate in sporgenza rispetto al filo esterno della muratura e possono essere realizzate in stucco o intonaco o in mattoni rifiniti a stucco o intonaco.
2. Sono vietate cornici in laterizio a vista o semplicemente dipinte sulla facciata.
3. In linea generale l'introduzione di cornici che riquadrino le aperture con il fine di qualificare le facciate degli edifici, da inserire per i soli accessi o per accessi e finestre, sono concesse per gli edifici che conservano una generale e ordinata orditura nella composizione della facciata.
4. Per gli edifici che presentano facciate asimmetriche l'uso delle cornici deve essere introdotta con una maggiore parsimonia, che può limitarsi a qualche singolo elemento, ma che può arrivare fino alla completa rinuncia di qualsiasi elemento decorativo, per quelli che presentano una configurazione decisamente priva di assi di simmetria o di linee ordinate sia in orizzontale che in verticale.

#### **ART.26. DAVANZALI**

1. Per la realizzazione di davanzali possono essere utilizzati elementi in pietra modanata nelle facciate con un apparato decorativo più ricco oppure elementi semplicemente sagomati dove la semplicità delle linee architettoniche lo richieda.
2. Ove sono presenti davanzali in laterizio sono da conservare. Ove sono presenti davanzali in cemento sono da sostituire con soglie o davanzali in pietra.
3. Nel restauro di facciata non è consentita l'apposizione di davanzali in materiale incongruo (ad esempio scossaline in lamiera o pietre non appartenenti alla tradizione locale).



#### **ART.27. RINGHIERE E PARAPETTI**

1. Le ringhiere possono essere in ferro e devono avere disegno semplice a bacchette verticali.
2. Le ringhiere di ferro di antica fattura, generalmente realizzati in ferro battuto, sono da conservare e restaurare; qualora non fosse possibile il restauro o il recupero ne è consentita la sostituzione con la riproduzione delle forme originarie e con l'uso dello stesso materiale.
3. Non è concessa la posa in opera di ringhiere realizzate con elementi tubolari, profili cavi o con materiali diversi dal ferro come alluminio, vetro o altro materiale.

#### **ART.28. INFERRIATE, GRATE, ROSTRI E CAPOCHIAVE DI TIRANTI**

1. Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata costituiscono fattore essenziale dell'immagine degli edifici, pertanto si dovrà rivolgere particolare attenzione alla massima salvaguardia.
2. Gli elementi in ferro, quali grate, sopra luce, che sono tra i principali elementi accessori delle facciate, vanno conservati tutti quelli che presentano la forma propria della lavorazione tradizionale.
3. Per le grate, le inferriate e i sopra luce architravati, ove manchino riferimenti nell'edificio, va privilegiata la lavorazione a riquadri con ferri tondi incastrati; per i rostri dei sopra luce ad arco bisogna utilizzare il modello a raggiera.
4. È fatto divieto assoluto di rimuovere grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, roste di sopra luci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta standardi ecc., conformi alle presenti norme, per i quali è consentita la sola manutenzione.
5. È consentita, in caso di documentato degrado, per gli elementi conformi alle presenti norme, la sostituzione con stessi materiali, stesse forme e stessi colori; in ogni caso è fatto obbligo di sostituire tutti quegli elementi non conformi.
6. Sono vietate inferriate realizzate con altri materiali quali acciaio inox, finitura zincata o similare.

#### **ART.29. TENDE FRANGISOLE**

1. È consentita l'installazione delle tende frangisole ai piani terra commerciali; l'installazione dovrà essere limitata al vano della porta o della finestra. L'apposizione di tende frangisole dovrà avere come quadro di riferimento globale l'assetto dell'intero edificio in cui essa si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche decorative dell'immobile; non dovranno in particolare nascondere gli elementi architettonici costituiti dalle cornici delle porte, portoni, vetrine ed eventualmente finestre e nemmeno i sopra luce costituiti da rostri in ferro battuto. L'aggetto massimo consentito deve essere arretrato rispetto al ciglio stradale di almeno cm 50, ed il margine inferiore della struttura e della tenda (comprese le frange o le appendici) non può avere altezza inferiore a m 2,20.
2. È consentita l'installazione di tende frangisole ai piani superiori ogni qualvolta si intendano coprire esclusivamente superfici a balcone o a terrazzo. In questi casi la tenda dovrà avere l'estensione sia in larghezza, sia in profondità del balcone; non sono assolutamente ammesse scritte o grafici di qualsiasi genere.
3. Le tende frangisole dovranno essere di colore unico per l'intera facciata; le colorazioni devono essere compatibili con l'assetto cromatico dell'intero edificio, inoltre la forma deve essere del tipo a braccio estensibile che non implichi appoggi a terra o chiusure laterali.



## **CAPO II: ELEMENTI COSTITUTIVI E DECORATIVI DEI PIANI TERRA COMMERCIALI**

### **ART.30. ELEMENTI COSTITUTIVI E DECORATIVI DEI PIANI TERRA COMMERCIALI**

1. L'insieme degli oggetti legati allo svolgimento delle attività commerciali, costituisce elemento fondamentale per la riqualificazione dell'immagine urbana; la loro organizzazione deve perciò rientrare nel progetto di riqualificazione del fronte edilizio prospiciente la pubblica via.
2. Qualora l'intervento contempra la sola sistemazione degli elementi legati allo svolgimento delle attività commerciali dovrà avere come quadro di riferimento l'assetto globale della facciata in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche – decorative dell'edificio.
3. Per ambiti urbani unitari, rappresentati da piazze, slarghi, o porzioni di vie, comunque da parti urbanistiche morfologicamente omogenee, si tenderà a privilegiare interventi che affrontino in modo coordinato la progettazione e la sistemazione degli elementi di arredo, particolarmente connessi all'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale.

### **ART.31. VETRINE E ACCESSI**

1. Le nuove aperture o le modifiche di quelle esistenti al piano terra, relative a negozi o locali aperti al pubblico, dovranno uniformarsi ai seguenti criteri:
  - Dimensione dell'apertura proporzionata all'entità della superficie della facciata ed alle aperture preesistenti;
  - Salvaguardia dell'impianto compositivo della facciata in oggetto.
2. Bisogna privilegiare la loro sistemazione all'interno dei vani. I contorni delle aperture devono essere realizzati in muratura intonacata; è in ogni caso vietato il rivestimento con materiali artificiali, piastrelle di qualunque genere, metalli, materie plastiche ecc.
3. Le vetrine devono essere mantenute sul filo della battuta del serramento, sono vietate rientranze o sporgenze di ogni genere.
4. I serramenti devono essere realizzati in legno, in ferro con verniciatura coprente, o in vetro. Sono sempre vietati: l'alluminio, i profilati tubolari, ecc.
5. Le vetrine devono essere di tipo unitario per ciascuna facciata unitaria.

### **ART.32. INSEGNE**

1. La collocazione delle insegne deve avvenire all'interno dei vani degli esercizi o sulla porzione di muro soprastante la vetrina.
2. Sono consentiti i seguenti tipi di insegna:
  - Insegne dipinte su facciata o a graffito sull'intonaco;
  - Pannelli in legno con scritte incise o dipinte;
  - Pannelli di lamiera verniciata di tipo opaco con scritte dipinte.
3. All'interno dei vani di esercizio l'insegna dovrà trovare di norma posizione arretrata di almeno 5 cm rispetto al filo esterno degli stipiti e comunque mai in aggetto; tale insegna dovrà essere posizionata nella zona superiore dei vani delle aperture e dovrà seguirne l'andamento.
4. Sono preferibili scritte apposte secondo il sistema tradizionale; sono di norma vietate le insegne addossate al muro e, in maniera categorica, quelle affisse "a bandiera".
5. All'interno dell'Insedimento Storico sono vietate le seguenti insegne, mezzi pubblicitari e di segnalazione:
  - Le insegne a bandiera;



- Le insegne di tipo auto illuminante;
  - Le insegne con illuminazione anche esterna intermittente;
  - Le insegne a messaggio variabile;
  - L'apposizione di apparecchi illuminanti abbaglianti;
  - L'apposizione di apparecchi illuminanti sporgenti dalla facciata;
  - Qualunque elemento che occulti, anche parzialmente, la vista di elementi di interesse architettonico o ambientale.
6. Per quanto riguarda i colori, è doveroso attenersi alle compatibilità dell'aspetto cromatico dell'intera facciata, comunque è vietato usare colori e luci che possano creare confusione con la segnaletica stradale.

### **ART.33. CONTENITORI ESPOSITIVI E DISTRIBUTIVI**

1. Per contenitori espositivi si intendono le bacheche informative e le vetrinette dei negozi applicate a rilievo sulla facciata, anche se mobili; per tali contenitori è vietata categoricamente l'installazione ex novo, ad eccezione di quelli delle farmacie.
2. Pertanto nel caso di restauro di facciata dovranno essere rimossi tutti quei contenitori e le vetrinette che non rientrano nella composizione unitaria delle vetrine di uno specifico periodo e che si intendono conservare.
3. Per quanto concerne le bacheche informative di Enti, Società, Servizi pubblici, ecc., non potranno trovare posizionamento in facciata: dovranno pertanto, nel caso di necessità di installazione, trovare alloggio all'interno della vetrina della sede.
4. L'Amministrazione, su sollecitazione di più Enti o Società, previa presentazione di un progetto unitario, potrà concedere l'installazione di bacheche informative, da posizionarsi, convenientemente raggruppate, in particolari luoghi dell'Insediamento Storico.
5. Per contenitori distributivi si intendono apparecchiature per la distribuzione di sigarette, caramelle, bancomat, ecc.: per tali contenitori è vietata assolutamente l'installazione a rilievo sulla facciata; potranno essere installate, previa autorizzazione, se comprese in un progetto unitario, a filo vetrina di un negozio o di una banca.
6. Nel caso di esercizi commerciali non sarà consentita l'installazione, anche se mobile, di contenitori o di oggetti pubblicitari al di fuori della vetrina.



### CAPO III: CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DEI FRONTI

#### **ART.34. SCALE ESTERNE**

1. È vietata la formazione di nuove scale esterne e la chiusura delle scale esistenti.
2. È prescritto, ove presenti, il mantenimento dei gradini in massello di materiali lapidei, con la possibilità di sostituzione dei gradini particolarmente consunti con altri di eguale forma con il rifacimento di eventuali modanature.
3. È prescritto, ove presente, il mantenimento del parapetto in muratura.

#### **ART.35. BALCONI**

1. Sono da conservare i balconi in pietra ed è vietata la sostituzione degli elementi con altri di materiale diverso. Per i balconi esistenti e realizzati in materiale diverso dalla pietra in generale l'intervento di recupero sarà finalizzato a conseguire una nuova conformazione degli elementi architettonici più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e, in alcuni casi di particolare rilevanza, al ripristino della conformazione originaria.
2. È vietata la realizzazione di nuovi balconi a sbalzo.

#### **ART.36. VOLUMI AGGIUNTI E SUPERFETAZIONI**

1. È prevista la demolizione dei corpi aggettanti esterni incongrui e non contemporanei all'edificio, in particolare i bagni, i ripostigli, le tettoie, le verande e i balconi. Tale demolizione può non essere attuata solo nel caso di comprovate ragioni igienico sanitarie. In tale ipotesi la progettazione di qualsiasi intervento edilizio, compresa la manutenzione straordinaria, deve obbligatoriamente prevedere accorgimenti tali da migliorarne l'inserimento architettonico con il contesto storico e devono comunque essere sostituiti tutti gli elementi edilizi in contrasto con la presente normativa.
2. Tali volumi possono essere dotati di apertura per aria e luce, purché di piccole dimensioni e di forma preferibilmente quadrata, senza persiane né sportelli esterni.

#### **ART.37. TETTOIE**

1. Le tettoie dovranno essere realizzate in legno con copertura in coppi.
2. Dovranno essere rimosse tutte le tettoie eseguite con materiali non coerenti (onduline, pannelli in lamiera, ecc.), e sostituite con i materiali di cui al comma precedente.

#### **ART.38. PENSILINE**

1. Le pensiline possono essere realizzate in ferro verniciato, devono avere un disegno molto semplice e possono avere una sporgenza massima di 120 cm misurata dal filo esterno del muro, con copertura preferibilmente in coppi, o comunque con materiali idonei con il contesto storico.
2. Le pensiline esistenti che non corrispondono a quanto definito nel presente articolo devono essere rimosse o sostituite.



## **CAPO IV: ELEMENTI DELLE COPERTURE**

### **ART.39. MANTI DI COPERTURA**

1. Per tutti gli edifici esistenti il rifacimento del manto di copertura del tetto deve riproporre la tipologia esistente se compatibile con la tradizione locale.
2. Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi esistenti con l'eventuale inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi ad integrazione di quelli non recuperabili.
3. Negli edifici di particolare pregio storico-architettonico è obbligatorio utilizzare per quanto possibile materiale di recupero; la sostituzione di nuove tegole a quelle non recuperabili deve avvenire preferibilmente in posizione sottoposta a quelle originarie.
4. I manti di copertura diversi da quelli sopra descritti (es. tegole, pannelli, ecc.) devono essere sostituiti.

### **ART.40. CORNICIONI**

1. I cornicioni di coronamento possono essere di tipo semplice o modanato e rifiniti a stucco o a faccia vista; i cornicioni di coronamento esistenti vanno conservati e restaurati ricalcando le stesse modanature.
2. Gli aggetti di gronda in tutti gli edifici nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, devono in prima istanza essere trattati con criteri di restauro; se ciò non fosse possibile, possono essere ricostruite seguendo le forme, l'oggetto e le tecniche costruttive tradizionali.
3. I cornicioni realizzati in mattoni a vista, modanati o semplici, dovranno essere restaurati utilizzando elementi di laterizio analoghi a quelli che lo compongono e rispettando le linee decorative presenti.
4. I cornicioni intonacati o rifiniti a stucco, semplici o modanati, devono essere consolidati e le eventuali parti mancanti devono essere ricostruite con malta analoga a quella esistente per ingredienti, composizione e cromatismo, servendosi di apposite "modine" con profilo del tutto uguale a quello esistente nel caso in cui presentino particolari caratteristiche decorative.
5. È escluso l'uso di elementi costruttivi non tradizionali come:
  - Travetti di cemento precompresso, anche se dipinti;
  - Tavelloni forati e/o solette di calcestruzzo armato (anche se intonacati) in luogo del tradizionale laterizio pieno.
6. Nella sostituzione delle coperture in latero-cemento è obbligatorio l'uso di coperture lignee e l'introduzione di un cornicione in laterizio stuccato o intonacato.

### **ART.41. CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

1. Per tutti gli edifici, anche se attualmente ne sono sprovvisti, è prescritto l'uso di gronde e pluviali in lamiera zincata (o comunque in metallo) verniciata, o in rame, di sezione circolare e con terminale in ghisa; non sono ammessi discendenti in materiale plastico o comunque diversi dai tipi prescritti. Occorre prevedere la sostituzione delle gronde e pluviali ammalorati o realizzati in materiale inidoneo, quale il PVC.
2. In ordine al disegno della facciata devono essere prese in considerazione le modifiche di posizionamento degli scarichi delle gronde e di aggancio con i discendenti; il posizionamento dei canali e discendenti dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso deve rispettare la partitura compositiva della facciata.
3. Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue. I pluviali non possono quindi essere posizionati al centro della facciata, se non per comprovate esigenze funzionali, e comunque, non devono



occludere alla vista, o peggio alterare, particolari architettonici e decorativi; in presenza degli aggetti delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo, rispettando comunque l'assialità.

#### **ART.42. CANNE FUMARIE E COMIGNOLI**

1. Le canne fumarie esterne, in tutti i casi in cui sia possibile e ove non pregiudichi la solidità della struttura, debbono essere rimosse e ripristinate nello spessore della muratura. In subordine a questa soluzione, e in situazioni da valutare caso per caso, si possono mantenere esterne, realizzate in muratura e con la sporgenza sostenuta da mensole di pietra o di mattone, come era tradizionale non solo per le canne fumarie ma anche per la sporgenza dei camini. Nei casi in cui sia inevitabile realizzarle o conservarle esterne in aderenza alla facciata, l'eventuale intonaco della canna fumaria deve essere dipinto dello stesso colore della facciata; se la canna fumaria è in muratura a vista questa deve essere coperta con almeno uno strato di scialbo di calce
2. I comignoli devono essere realizzati in muratura e con terminazione in coppi o canali e pianelle; i comignoli realizzati come sopra descritto devono essere recuperati e sistemati impiegando le medesime tecniche costruttive. I comignoli realizzati in forme e materiali non idonei con quelli tradizionali devono essere sostituiti come descritto in precedenza; in questo caso eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentibili previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e soprattutto in relazione alle esigenze di tutela ambientale. Le dimensioni e le posizioni dei comignoli devono comunque essere coerenti con le caratteristiche dell'edificio e del tetto.
3. È auspicabile un conveniente raggruppamento dei comignoli, ed inoltre, in caso di nuovo posizionamento, le canne fumarie devono essere, per quanto è possibile, collocate ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.
4. I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli.

#### **ART.43. ABBAINI E LUCERNAI**

1. Non è consentita la realizzazione di nuovi abbaini; per tutti gli abbaini esistenti, nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, è obbligatorio il restauro. Per tutti gli altri abbaini è consentita la ricostruzione conservando le forme precedenti e privilegiando le tecniche costruttive della tradizione.
2. Eventuali variazioni del posizionamento sono consentibili previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, di sicurezza e soprattutto in relazione alle esigenze di inserimento nel contesto urbano.
3. Il posizionamento di lucernari nel manto di copertura potrà essere eventualmente consentito previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, con particolare riferimento dell'uso del sottotetto: per le soffitte lo stretto necessario, per i locali abitabili come da dimensionamento delle superfici aero-illuminanti da normativa, e previa dimostrazione della compatibilità ambientale.
4. In ogni caso, a tale riguardo, dovrà essere presentata anche una preventiva documentazione fotografica ripresa al vertice dei coni ottici più significativi.
5. Sono da escludersi in modo categorico superfici a specchio.



## **CAPO V: ELEMENTI ED IMPIANTI TECNOLOGICI**

### **ART.44. CATEGORIE DI IMPIANTI TECNOLOGICI**

1. Gli impianti tecnologici vengono divisi in due categorie: pubblici e privati.
2. Per impianti tecnologici pubblici si intendono i cavi relativi alla rete elettrica e telefonica e le tubazioni della rete del gas e dell'acqua.
3. Per impianti tecnologici privati, si intendono i campanelli, i citofoni, i videocitofoni, gli impianti di refrigerazione, e quant'altro di utilità privata, comprese le antenne televisive, i pannelli solari e le pompe di calore.
4. È fatto obbligo, procedendo al ripristino/rifacimento del fronte, di dare idonea sistemazione alle canalizzazioni o impianti eventualmente presenti in facciata, rimuovendo gli elementi o le parti non più in uso, compreso mensole e staffe.

### **ART.45. IMPIANTI PUBBLICI E PRIVATI A RETE (RETI ELETTRICHE, TELEFONICHE, GAS, ACQUA)**

1. In linea generale, al fine di sgomberare le facciate da cavi e tubi, il risanamento dell'impiantistica deve prevedere il riposizionamento dei cavi telefonici ed elettrici sotto terra o sotto traccia, in alternativa è possibile lo spostamento e il riposizionamento delle tubature.
2. In occasione di interventi sulle facciate bisogna riordinare in modo organico i cavi delle reti elettriche, telefoniche ed altri allacciamenti presenti sui prospetti in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi; pertanto i criteri da adottare devono essere i seguenti:
  - Percorsi verticali posti in corrispondenza dei confini delle unità edilizie (che non necessariamente corrispondono ai confini della proprietà) per quanto possibile, le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;
  - Percorsi orizzontali posti di norma sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda;
  - È tollerato, nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, che i cavi possano correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati; in questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia;
  - Rispetto assoluto delle presenze di pittura murale e di decorazioni plastiche;
  - Realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.
3. L'Amministrazione Comunale stabilirà con gli Uffici Tecnici dei gestori delle reti tecnologiche pubbliche un riordino globale delle reti stesse, concordando metodi operativi ed avendo come base i criteri guida sopra esposti.
4. Le tubazioni del gas di norma non possono essere installate a vista sulla facciata, se ciò non fosse previsto da condizioni di sicurezza, devono trovare alloggiamento, per quanto possibile, nelle facciate laterali e interne, nascoste alla vista dalla pubblica via e in casi eccezionali, previa specifica autorizzazione, sulla facciata principale; in questo caso estremo, le tubazioni dovranno essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa.
5. Sulla facciata prospiciente la pubblica via è tollerata solo la tubazione principale che, se possibile, deve essere installata in una apposita scanalatura.
6. Le condutture dell'acqua, di norma, non possono essere posizionate in facciata.
7. Tutte le installazioni di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico della facciata.
8. In generale i contatori relativi alle varie erogazioni, devono essere collocati preferibilmente all'interno degli androni; dove ciò non sia possibile essi devono essere integrati nella facciata rispettandone i caratteri



compositivi e adottando tutti i provvedimenti necessari a ridurre l'impatto visivo, privilegiano la collocazione al piede dell'edificio.

9. Devono essere impiegati sportelli in acciaio a superficie piana da verniciare con lo stesso colore della partizione sulla quale sono collocati (facciata o zoccolo) evitando superfici a vista zincate, in acciaio inox, in materia plastica, reti, grigliati, ecc.

#### **ART.46. IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE**

1. Gli impianti di condizionamento fissi da porre all'aperto devono rispettare le seguenti condizioni:
  - Dovranno essere prioritariamente posti sulla copertura degli edifici, lungo facciate interne o secondarie, all'interno dei balconi dietro i parapetti;
  - Laddove sia inevitabile l'installazione su facciate principali o prospicienti la pubblica via, l'impianto dovrà essere opportunamente mascherato da involucri con griglie tinteggiati al colore più idoneo alla loro mimetizzazione;
  - Le emissioni rumorose provenienti da tali apparecchiature debbono rispettare i valori di accettabilità presso i ricettori esposti, prescritti dalla vigente normativa;
2. Le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria.

#### **ART.47. ANTENNE E APPARATI DI RICEZIONE DELLE TRASMISSIONI RADIOTELEVISIVE**

1. Le antenne ricettive, parabole e simili ad uso privato, singolo o condominiale, devono essere poste sulle coperture degli edifici, a distanza dal filo di gronda pari almeno alla loro altezza emergente dal tetto e possibilmente sulla falda interna della copertura. Non sono ammesse le installazioni su balconi o terrazzi che non siano di copertura quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.
2. Possono essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.
3. Ogni impianto deve garantire la totale mancanza di interferenza in materia di microonde e emissioni elettromagnetiche, e rispettare i valori limite di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici imposti dalla normativa vigente.
4. Per edifici plurifamiliari negli interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" è obbligatoria la posa in opera dell'antenna televisiva centralizzata per ricezioni di tipo terrestre e di un solo supporto di parabole per ricezioni satellitari per vano scala.
5. Nel caso di lavori condominiali di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive, con l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.
6. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto; ove tale disposizione risulti impossibile, i cavi dovranno essere alloggiati in appositi incassi opportunamente rivestiti.
7. Le antenne devono inserirsi nel contesto circostante senza creare fratture dal punto di vista estetico e ambientale. La minimizzazione dell'impatto paesaggistico ed ambientale può avvenire anche grazie a particolari accorgimenti, come il mascheramento e la mimetizzazione.



8. L'Ufficio Tecnico Comunale verifica la compatibilità di antenne e parabole esistenti alla data di adozione del presente provvedimento che si pongono in contrasto con l'interesse alla tutela paesaggistica o interferiscono negativamente con la percezione del patrimonio architettonico di interesse tradizionale o monumentale.
9. In particolare sono oggetto di salvaguardia i punti di vista prevalenti e significativi all'interno degli spazi pubblici e verso il paesaggio circostante.
10. Laddove l'Ufficio abbia individuato le antenne e le parabole non conformi alla normativa provvede ad intimare la loro rimozione, prescrivendo la loro collocazione nel rispetto della normativa di cui al presente paragrafo.

#### **ART.48. IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI**

1. Non è consentito installare impianti sulle coperture degli immobili di carattere storico/testimoniale vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
2. Nell'ambito del PUA non è consentito installare impianti sulle falde delle coperture inclinate rivolte sul fronte stradale; è consentita la loro installazione qualora:
  - Siano posizionati su coperture piane in modo che non siano visibili dal piano stradale sottostante;
  - Siano posizionati sulle falde interne delle coperture che presentino per loro conformazione parti convenientemente defilate, in modo che la loro presenza non alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. A tal fine gli impianti devono essere collocati esclusivamente in adiacenza alla copertura inclinata o meglio integrati in essa;
  - I serbatoi di accumulo annessi a tali impianti devono essere posizionati all'interno dell'edificio, quando tecnicamente possibile.
3. Nel caso in cui i pannelli non siano integrati nella copertura, dovranno essere collocati in appoggio alla falda del tetto prescelta per l'installazione, senza impiego di supporti che facciano loro assumere pendenze ed orientamenti differenti da quelli della falda stessa.
4. Per tutte le tipologie di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile:
  - Dovranno essere realizzati cavedi di collegamento tra il locale tecnico e il manto di copertura per il passaggio delle linee elettriche di un possibile impianto fotovoltaico, dimensionato in modo idoneo;
  - Tutti i cavedi previsti dovranno presentare andamento il più possibile rettilineo e opportune aperture su spazi non privati dalle quali facilitare l'inserimento delle tubazioni.

#### **ART.49. APPARECCHI DI ILLUMINAZIONE**

1. All'interno del PUA i corpi illuminanti dovranno essere della stessa tipologia e dello stesso colore.
2. L'illuminazione pubblica e privata esterna deve essere realizzata mediante lampioni a mensola con lampade led e con cavi di allaccio entro apposite tracce nelle murature. Sono consentite modalità diverse di montaggio quando risulta tecnicamente impossibile l'uso i sostegni a mensola a condizione che si utilizzi il medesimo corpo illuminante.
3. L'apposizione di corpi illuminanti in facciata diversi da quelli della pubblica illuminazione è esclusa in tutte le vie dell'Insediamento Storico.
4. Tutti gli impianti di illuminazione esterna sono muniti di dispositivi di regolazione del flusso luminoso per la riduzione dei consumi energetici di almeno il 30 per cento dopo le ore 23 e dopo le ore 24 nel periodo di ora legale.



## **CAPO VI: ELEMENTI PARTICOLARI DI FACCIATA**

### **ART.50. STEMMI, LAPIDI COMMEMORATIVE, INSEGNE STORICHE, ECC.**

1. È fatto obbligo negli interventi sulle facciate di salvaguardare, dove presenti, e ripristinare, quando risulti necessario, tutti gli elementi di valore storico e documentale presenti, quali stemmi, lapidi commemorative, insegne storiche, ecc.
2. Il ripristino deve essere realizzato con l'utilizzo dei medesimi materiali e con le stesse tecniche costruttive adottate per la loro realizzazione originaria.
3. In ogni caso bisogna provvedere alla loro pulizia.
4. Le targhe indicanti arti, mestieri, professioni e in genere qualunque attività devono essere realizzate con esclusione assoluta dell'utilizzo di materie plastiche, dell'alluminio anodizzato e dell'acciaio inox. In caso di presenza di più targhe queste devono essere posizionate unitariamente nel rispetto della partitura della facciata e senza alterare o nascondere contorni lapidei o altri elementi di interesse architettonico. È possibile l'installazione di targhe esclusivamente al lato degli ingressi degli edifici; queste dovranno, se multiple, essere coordinate ed armonizzate tra loro nelle dimensioni e nei materiali.

### **ART.51. TARGHE TOPONOMASTICHE E SEGNALETICA STRADALE**

1. L'indicazione della toponomastica deve essere realizzata con lastre di pietra locale, evitando l'uso di targhe metalliche, con scritte incise e colorate in nero, grigio o rosso, e posizionate a ridosso sulla facciata, non sugli stipiti, la lato del portone di ingresso all'altezza dell'imposta dell'arco.
2. Gli indicatori di monumenti e di servizi di pubblica utilità dovranno essere realizzati con cartelli di tipo unificato, come normato dal nuovo codice della strada; i cartelli per la segnaletica stradale dovranno essere ridotti al minimo indispensabile evitando doppioni e sovrapposizioni, con dimensione ridotta e posizionati in maniera tale da non alterare la veduta di elementi di pregio ambientale.

### **ART.52. PULSANTIERE**

1. L'apposizione di campanelli e citofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta, ma non sugli stipiti lapidei o in laterizio; se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici. Non sono ammessi campanelli multipli, pertanto nel caso di più appartamenti i campanelli dovranno essere ordinati in un'unica pulsantiera.
2. Queste apparecchiature dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città storica, con divieto di installazione di apparecchiature in alluminio o in materiali plastici; è consigliato l'uso del materiale lapideo locale, dell'ottone e del bronzo, mentre è raccomandato il restauro delle pulsantiere storiche.

### **ART.53. CASSETTE PER LETTERE**

1. Le cassette postali non possono essere installate esternamente, a rilievo sulla facciata ma devono trovare opportuna collocazione all'interno del vano ingresso; nel caso di edifici unifamiliari o bifamiliari può essere prevista la buca delle lettere collocata nel portone di ingresso.
2. Nel caso di portoni di interesse storico-artistico che non prevedono la buca delle lettere, queste ultime possono trovare collocazione a fianco del portone, e, ordinatamente posizionate al di sotto della pulsantiera.



#### **ART.54. AFFISSIONE**

1. Le bacheche per le affissioni pubbliche o pubblicitarie, nelle quantità ed ubicazione stabilite dall'Ufficio Tecnico Comunale, saranno realizzate con pannelli in lamiera di ferro; la dimensione massima non dovrà essere superiore a cm 100 di altezza ed a cm 160 di larghezza.
2. Tali bacheche dovranno essere preferibilmente fissate direttamente alle facciate o, dove ciò non sia possibile, sostenute da pali tubolari verniciati dello stesso colore dei pannelli.
3. È vietata la posa di bacheche per affissioni sulle facciate degli edifici di particolare valore architettonico.



## **CAPO VII: ELEMENTI DEGLI SPAZI APERTI**

### **ART.55. SPAZI PER LA VIABILITÀ**

1. Gli spazi per la viabilità sono destinati alla conservazione, ampliamento e realizzazione di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli.
2. Detti spazi si dividono in:
  - Aree per la viabilità veicolare;
  - Piazze;
  - Parcheggi su strada a raso;
  - Aree destinate a parcheggio pubblico.
3. Per favorire la pedonalizzazione dell'Insedimento Storico e la riqualificazione degli spazi pavimentati privati, quota parte dei posti auto nei parcheggi pubblici esistenti e di nuova realizzazione limitrofi all'ambito del PUA dovranno essere riservati all'uso gratuito per i residenti dell'Insedimento Storico.

### **ART.56. SPAZI PAVIMENTATI PRIVATI**

1. Gli spazi pavimentati privati sono costituiti da corti e cortili che formano parte integrante dell'organizzazione dell'organismo edilizio; per essi è prescritta la conservazione funzionale e dimensionale, nonché la realizzazione di interventi tesi alla valorizzazione dello spazio.
2. L'intervento sugli spazi pavimentati è legato, obbligatoriamente, a quello edilizio sull'edificio cui è legato; quindi qualora s'intervenga sul detto fabbricato sarà obbligo intervenire sull'area di pertinenza, al fine di adeguare la pavimentazione alle prescrizioni specifiche di cui al presente articolo. È comunque ammissibile l'intervento esclusivamente sullo spazio pavimentato.
3. Per gli spazi pavimentati caratterizzati da una pavimentazione tradizionale in pietra dovranno prevedersi interventi di Restauro della pavimentazione, mentre per gli spazi caratterizzati da altro tipo di materiale incongruo con il contesto storico (es. conglomerato cementizio o bituminoso) dovranno prevedersi interventi di riqualificazione della pavimentazione mediante la rimozione del materiale incongruo e la sua sostituzione con un materiale idoneo al contesto storico dello spazio aperto.
4. Le pertinenze accessorie degli edifici (forni, pozzi, lavatoi, ecc.) individuate dal PUA nelle tavole di analisi, essendo parte integrante delle tipologie edilizie andranno conservate: per esse sono ammessi esclusivamente interventi di Restauro e risanamento conservativo, precisando che è sempre ammesso modificarne la funzione, nell'ambito di quelle legate all'accessorio all'uso residenziale o gli altri previsti per l'Insedimento Storico.
5. Negli spazi pavimentati privati è vietata ogni edificazione ad eccezione della realizzazione di pertinenze accessorie tra quelle di cui all'ART.58.

### **ART.57. SPAZI VERDI PRIVATI**

1. Gli spazi verdi privati sono costituiti da giardini e orti che hanno un particolare significato nel contesto urbano per il loro valore ambientale; per essi sono prescritti interventi di conservazione e valorizzazione del verde, nonché la costante manutenzione per assicurare condizioni di decoro allo spazio urbano.
2. Negli spazi verdi privati sono ammessi interventi di restauro ambientale tesi al mantenimento delle compagini arboree e vegetazionali esistenti, o la loro sostituzione con l'obbligo di utilizzo di piante autoctone.
3. È d'obbligo che il verde sia permeabile; è fatta salva la possibilità di realizzare percorsi di accesso agli spazi verdi privati purché siano realizzati con l'impiego di fondi tradizionali e compatibili con la tipologia a giardino o orto domestico.



4. Negli spazi verdi privati è vietata ogni edificazione ad eccezione della realizzazione di pertinenze accessorie tra quelle di cui all'ART.58.

#### **ART.58. PERTINENZE**

1. Vengono definite pertinenze ai sensi dell'art 817 del C.C. i beni che non fanno parte integrante e sostanziale della costruzione principale ma hanno un rapporto di dipendenza funzionale con esso.
2. Le pertinenze dovranno avere le seguenti caratteristiche di tipo generale:
  - Non dovranno avere un proprio ed autonomo accesso dalla via pubblica;
  - Non dovranno avere autonomo valore di mercato e non dovranno produrre un proprio reddito;
  - Non dovranno avere autonomo utilizzo senza subire modificazioni fisiche;
  - Dovranno essere caratterizzate da un rapporto di subordinazione funzionale rispetto alla cosa principale e poste al servizio esclusivo di questa;
  - Non potranno essere cedute separatamente dalla cosa principale, a cui sono connesse da vincolo di pertinenzialità;
  - Nel caso di pertinenze di edifici principali, dovranno avere propria individualità fisica e propria conformazione strutturale. Non dovranno pertanto essere parte integrante o costitutiva del fabbricato principale o di altro fabbricato;
  - Per le pertinenze di edifici principali, fermo restando i limiti volumetrico di cui in premessa, la consistenza in termini di superficie e volume della pertinenza deve comunque essere minima e proporzionata rispetto all'edificio principale;
  - Ferme restando le caratteristiche specificate per ogni singola tipologia, le pertinenze dovranno comunque avere struttura leggera prefabbricata, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
  - Non dovranno in alcun modo comportare trasformazione in via permanente del suolo ineditato;
  - Non è ammessa alcun tipo di pertinenza nel raggio di ml 5,00 da finestre di altra proprietà se il proprietario dell'unità immobiliare ove è situata la finestra stessa non ne autorizza espressamente la realizzazione.
3. Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private), questi dovranno essere omogenei fra loro nelle caratteristiche. Ciascun intervento successivo al primo dovrà conformarsi a quello già realizzato.
4. I proprietari sono tenuti a mantenere le aree di pertinenza degli edifici in ordine ed in buono stato di conservazione.
5. Le pertinenze ammesse all'interno del PUA e le loro caratteristiche sono le seguenti:
  - a) Gazebo e pergolato:
    - Superficie coperta massima pari a mq 15,00 per unità abitativa. La Superficie Coperta è raddoppiabile nel caso in cui si utilizzano sulla copertura della pertinenza dispositivi per la produzione di energia da fonti energetiche alternative;
    - Altezza massima inferiore a ml 2,60;
    - Struttura in legno;
    - È consentita la copertura con pergotende;
    - La struttura può essere chiusa perimetralmente solo con tende invernali a rullo (anti-pioggia e antiventivo) del tipo trasparente.
  - b) Tettoia (che potranno essere addossati agli edifici, ma non dovranno avere accesso diretto dall'edificio stesso):



- Superficie coperta massima pari a mq 15,00 per unità abitativa. La Superficie Coperta è raddoppiabile nel caso in cui si utilizzano sulla copertura della pertinenza dispositivi per la produzione di energia da fonti energetiche alternative;
  - Altezza massima inferiore a ml 2,40;
  - Struttura in legno;
- c) Box per ricovero attrezzi da giardino posti in maniera isolata negli spazi pertinenziali scoperti delle abitazioni con le seguenti caratteristiche:
- Superficie coperta massima pari a mq 5,00;
  - Altezza massima inferiore a ml 2,50;
  - Struttura in legno;
  - Installazione nel retro degli immobili, se possibile.

#### **ART.59. MURI, PORTONI ED ANDRONI**

1. Nell'ambito del PUA sono individuabili i muri perimetrali e di confine ed i portoni di accesso, con o senza androni passanti, alle corti interne ed al verde privato o, comunque esclusivo.
2. L'analisi del PUA ha evidenziato la presenza di portoni ed androni passanti ancora integri, e quelli che, pur se alterati, sono ancora recuperabili.
3. Nella documentazione da presentare a corredo del titolo abilitativo per gli interventi edilizi sugli edifici presenti nell'ambito del PUA, dovendo già rappresentare e progettare gli spazi privati pavimentati, dovrà essere opportunamente rilevata, restituita graficamente e fotograficamente, la presenza di elementi quali muri perimetrali e di confine e portoni di accesso alle pertinenze, al fine di porre in essere la salvaguardia e la conservazione di tali permanenze.
4. Negli elaborati di analisi allegati al titolo abilitativo dovrà evidenziarsi lo stato di conservazione dei portoni e degli androni per i quali è comunque prescritto l'obbligo del restauro.
5. Per i muri di confine presenti è prescritto l'obbligo dell'intervento del restauro con l'eventuale sostituzione e/o riparazione degli apparati murari con pietrame della stessa qualità dell'esistente, a meno che non siano segnalati quali elementi di separazione per i quali è prescritta l'eliminazione al fine di creare un percorso pedonale tra gli spazi aperti funzionale alla valorizzazione dell'Insediamento Storico sanmarzanesi.



## PARTE TERZA: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

---



#### **ART.60. DEROGA**

1. Previa deliberazione del Consiglio o della Giunta Comunale, nel rispetto delle relative competenze e, più in generale, delle vigenti leggi, vi è la facoltà di derogare alle disposizioni contenute negli elaborati e nelle norme del PUA, limitatamente alla realizzazione di opere e di impianti pubblici o di interesse pubblico.

#### **ART.61. INTERVENTI LEGITTIMATI E NON ANCORA INIZIATI ED INTERVENTI IN CORSO D'OPERA**

1. Qualora, prima dell'adozione del presente PUA, siano stati rilasciati titoli abilitativi per interventi non ancora iniziati, nei termini di validità dei medesimi, è ammessa la realizzazione delle opere assentite, in quanto verificate per conformità e legittimità agli strumenti vigenti.
2. A seguito, invece, della successiva approvazione e vigenza dello strumento urbanistico attuativo, relativamente a titoli abilitativi precedentemente assentiti per interventi non ancora iniziati, nei termini di validità dei medesimi, è fatto obbligo della presentazione di variante o presentazione di nuova istanza autorizzativa, al fine di uniformare l'intervento edilizio al nuovo regime urbanistico edilizio vigente.
3. Relativamente agli interventi legittimati, iniziati ma non ancora ultimati, è ammessa dal PUA il completamento delle opere assentite: la presentazione di nuova pratica edilizia sul manufatto, al fine di adeguare l'intervento edilizio al nuovo regime urbanistico edilizio vigente, potrà essere ammessa solo a seguito della chiusura dei lavori precedentemente assentiti.

#### **ART.62. ENTRATA IN VIGORE**

1. Il PUA approvato dalla Giunta Municipale è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.
2. Le disposizioni, i riferimenti e i rimandi, di carattere obbligatorio desunte da norme di livello nazionale o regionale esplicitamente prevalenti su quelle di livello comunale, sono riportate al solo fine della miglior completezza e comprensione delle presenti NTA, essendo tali norme obbligatorie ed operanti a prescindere del loro recepimento nella norma locale: esse possono essere modificate solo da atti di livello pari o superiore al provvedimento che le ha istituite; in tal caso la nuova norma deve intendersi introdotta nel presente PUA e farne parte integrante; parimenti devono intendersi introdotte nel presente PUA a farne parte integrante le ulteriori disposizioni esplicitamente prevalenti sulle norme locali che venissero emanate dopo la sua approvazione.
3. In ragione di quanto sopra esplicitato, nel caso in cui vengano modificate o sostituite le norme di livello nazionale e regionale richiamate nelle presenti NTA, anche in assenza di esplicito atto di rettifica da parte del Comune, i riferimenti ed i rimandi contenuti nella Norma s'intendono riferiti alla normativa modificata o sostitutiva.
4. Per quanto non contemplato nella presente normativa, valgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUC e nel RUEC, nonché dai regolamenti comunali vigenti.
5. Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali, in materia di interventi in zona territoriale omogenea A, contrarie a quelle contenute nella presente normativa tecnica o con esse incompatibili.