

IL RUP.  
(Geom. DI GIUSTO PIETRO)

IL RESP. DEL SERV.  
URBANISTICO  
(Arch. IRENE PANELLA)



IL SINDACO  
Geom. DU LIO MARTINI

COMMITTENTE

# COMUNE DI ALVITO

Provincia di Frosinone



16 APR 2012

COMUNE DI ALVITO  
RECAPITO Arch. Angelo Ricciardi Via Porta Ricci n.3 - 03041 Alvito (FR)  
mobile +39 347 7956198 - fax +39 0776 510873

PROGETTISTI

- Arch. Angelo Ricciardi - progettista
- Arch. Leonardo Arnone - progettista
- Arch. Claudio Del Bove - progettista
- Arch. Irene Panella - progettista
- Dott. Arch. Ilenia Lollo - collaboratrice

# ATP

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

(P.U.O.C secondo la L.R. n.38/1999 artt. 39 e succ.)

### TESTO INTEGRATO RISPETTO A:

- Osservazioni recepite nella deliberazione del C.C. N. 05 del 27.02.2009;
- Comunicazione in merito alla tutela dei beni D. Lgs. 42/2004 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio - Soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici per le province di Roma, Frosinone, Rieti, Latina e Viterbo, di cui alla nota del 26.08.2010, prot. n° 0010529 - Cl. 34.10.01/1.1;
- Prescrizioni del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, di cui alla nota del 17.09.2010, prot. n° 10922 - class. 34.19.01/20.2.
- Integrazioni al PPCS richieste nel parere favorevole previsto dall'art. 16 della Legge 1150/42, espresso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio - Soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici per le province di Roma, Frosinone, Rieti, Latina e Viterbo, di cui alla nota del 28.12.2011, prot. n° 0038009 - Cl. 34.10.01/1.1.

DESCRIZIONE ELABORATO			TAVOLA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE			NTA
DATA	SCALA	REV.	
04.2012	---	---	

Architectural stamps and signatures:

- Stamp: ARCHITETTO U.E. CLAUDIO DEL BOVE
- Stamp: ARCHITETTO U.E. IRENE PANELLA N° 588 SEZ. "A" FROSINONE
- Stamp: ARCHITETTO U.E. LEONARDO ARNONE N° 796 SEZ. "A" FROSINONE
- Stamp: ARCHITETTO U.E. ANGELO RICCIARDI N° 734 SEZ. "A" FROSINONE

COMUNE DI ALVITO  
*Provincia di Frosinone*

CITTA DI ALVITO



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO  
**Norme Tecniche di Attuazione**

---

TESTO INTEGRATO RISPETTO A:

- Osservazioni recepite nella deliberazione del C.C. N. 05 del 27.02.2009;
- Comunicazione in merito alla tutela dei beni D. Lgs. 42/2004 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio - Soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici per le province di Roma, Frosinone, Rieti, Latina e Viterbo, di cui alla nota del 26.08.2010, prot. n° 0010529 - Cl. 34.10.01/1.1;
- Prescrizioni del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, di cui alla nota del 17.09.2010, prot. n° 10922 - class. 34.19.01/20.2;
- Integrazioni al PPCS richieste nel parere favorevole previsto dall'art. 16 della Legge 1150/42, espresso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio - Soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici per le province di Roma, Frosinone, Rieti, Latina e Viterbo, di cui alla nota del 28.12.2011, prot. n° 0038009 - Cl. 34.10.01/1.1.

---

PROGETTISTI:

**Associazione Temporanea di Professionisti**

Arch. Angelo Ricciardi Via Porta Ricci n.3 - 03041 Alvito (FR) - mobile +39.347.7956198 - fax. +39.0776.510873

Architetto Angelo Ricciardi	progettista
Architetto Leonardo Arnone	progettista
Architetto Claudio Del Bove	progettista
Architetto Irene Panella	progettista
Dott. Architetto Ilenia Lollo	collaboratrice

---

## INDICE

### CAPO I

---

#### **NORME PRELIMINARI**

- Art. 1 - FINALITA' DELLE NORME*
- Art. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME*
- Art. 3 - NORME E PRESCRIZIONI DERIVANTI DAL P.T.P.R.*
- Art. 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO*
- Art. 5 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO*
- Art. 6 - DURATA DEL P.P.C.S.*

### CAPO II

---

#### **MODALITA' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI**

- Art. 7 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI*
- Art. 8 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA (A)*
- Art. 9 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (B)*
- Art. 10 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (C)*
- Art. 11 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA*
- Art. 12 - MODIFICAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI*

### CAPO III

---

#### **NORMATIVA DELLE ZONE U.I.P. E DELLE R.U.**

- Art. 13 - GENERALITA'*
- Art. 14 - LINEE GUIDA.*
- Art. 15 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE ZONE U.I.P. E NELLE R.U.*

### CAPO IV

---

#### **NORME E PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE EDILIZIO**

- Art. 16 - I VOLUMI PENSILI E/O IN AGGETTO*
- Art. 17 - I BALCONI E LE TETTOIE*
- Art. 18 - LE CANNE FUMARIE, I DISCENDENTI E LE GRONDE*
- Art. 19 - LA PARTE BASAMENTALE DELL'EDIFICIO*
- Art. 20 - IL CORONAMENTO DELL'EDIFICIO - IL TETTO*
- Art. 21 - LA FINITURA DELLE APERTURE*
- Art. 22 - LE OPERE IN FERRO*
- Art. 23 - LA FACCIATA*
- Art. 24 - GLI IMPIANTI TECNOLOGICI DI FACCIATA*
- Art. 25 - I PIANI TERRA COMMERCIALI*
- Art. 26 - IL COLORE*
- Art. 27 - L'ARREDO URBANO*
- Art. 28 - ULTERIORI PRESCRIZIONI GENERALI*
- Art. 29 - I SOTTOTETTI*
- Art. 30 - PRESCRIZIONI IN MERITO ALLA CINTA MURARIA STORICA*

### CAPO V

---

#### **MODALITA' DI INTERVENTO SUGLI SPAZI APERTI PRIVATI**

- Art. 31 - VERDE AGRICOLO CARATTERIZZANTE*
- Art. 32 - GIARDINI ED ORTI URBANI*

**Art. 33** - CORTI PAVIMENTATE DI PERTINENZA

**Art. 34** - ESAME PREVENTIVO DELLA SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI

#### **CAPO VI**

---

#### **EDIFICI O PARTI DI EDIFICI NON RIPORTATI NELLA CARTOGRAFIA DI PIANO**

**Art. 35** - EDIFICI O PARTI DI EDIFICI NON RIPORTATI NELLA CARTOGRAFIA DI PIANO

#### **CAPO VII**

---

#### **DESTINAZIONI D'USO**

**Art. 36** - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE PER GLI EDIFICI

**Art. 37** - DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA COMPRESA TRA LE STRADE COMUNALI  
RAMPE SAN NICOLA E SAN NICOLA

#### **CAPO VIII**

---

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI**

**Art. 38** - GENERALITA'

**Art. 39** - DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

**Art. 40** - VERIFICA IN CORSO D'OPERA

#### **CAPO IX**

---

#### **NORME TRANSITORIE E FINALI**

**Art. 41** - OBBLIGO DI EFFETTUARE GLI INTERVENTI

**Art. 42** - NORMA TRANSITORIA

**Art. 43** - NORMA FINALE

## **CAPO I**

### **NORME PRELIMINARI**

#### **Art. 1 - FINALITA' DELLE NORME**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (di seguito N.T.A.) del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Alvito (di seguito P.P.C.S.), in adempimento alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale e degli altri Strumenti sovraordinati, definiscono una più puntuale disciplina dell'assetto urbanistico ed edilizio del centro storico, porzione del territorio Comunale individuata come zona omogenea A dalla cartografia e dalle Norme del P.R.G.

All'interno del centro storico gli interventi sono finalizzati a conservare od a ricostruire il patrimonio edilizio e le pertinenze inedificate per consentirne la piena utilizzazione, la rifunzionalizzazione e quindi una possibile reimmissione nel mercato immobiliare.

Il presente P.P.C.S. ha contenuto, valore ed efficacia di piano attuativo e persegue i seguenti obiettivi fondamentali:

- la tutela dell'integrità fisica e la valorizzazione dell'identità culturale del centro storico;
- il mantenimento od il ripristino dell'impianto urbano;
- la tutela, la valorizzazione e la rivitalizzazione del patrimonio edilizio storico;
- il recupero abitativo e sociale del patrimonio edilizio minore o di base;
- l'integrazione di attrezzature e servizi mancanti, compatibilmente con la morfologia dell'impianto urbano e con i caratteri tipologici e stilistico-architettonici del patrimonio edilizio storico da riutilizzare.

#### **Art. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME**

Le presenti N.T.A. si applicano a qualsiasi intervento che avvenga nell'ambito del centro storico del Comune di Alvito come definito al precedente art.1; le stesse si estendono a tutti gli edifici pubblici e privati e con qualsiasi destinazione d'uso attuale o potenziale, agli spazi aperti pubblici e privati e al sottosuolo a qualsiasi profondità.

Relativamente allo stesso contesto territoriale le presenti N.T.A. sostituiscono integralmente quanto prescritto dal P.R.G.

Le N.T.A. integrano e disciplinano le previsioni urbanistiche e le scelte architettoniche contenute nelle tavole grafiche di progetto, nelle tavole di approfondimento relative alle Unità di Intervento Programmato (U.I.P.), nonché nell'abaco degli elementi architettonici del P.P.C.S.; ne possiedono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori previste dalla Legge 3 novembre 1952 n.1902 e s.m.i.

Tutte le disposizioni contenute nelle tavole grafiche di progetto, nelle tavole di approfondimento relative alle U.I.P., nell'abaco degli elementi architettonici, nonché nelle presenti N.T.A. hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Il provvedimento di adozione del P.P.C.S. ha efficacia di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle trasformazioni previste, ai fini anche dell'eventuale acquisizione pubblica, tramite espropriazione, degli immobili.

Si precisa che il P.P.C.S. costituisce variante del P.R.G. in quanto le modificazioni apportate rispetto allo stesso sono da considerarsi incompatibili alle disposizioni dell'art. 40 della Legge della Regione Lazio 22 dicembre 1999 n.38 e s.m.i.

Rimane inteso che per quanto non espressamente specificato, valgono comunque le norme di attuazione del P.R.G. con tutte le eventuali integrazioni e modificazioni delle stesse.

#### **Art. 3 - NORME E PRESCRIZIONI DERIVANTI DAL P.T.P.R.**

Con riferimento alle previsioni del P.T.P.R. Lazio (Piano Territoriale Paesistico Regionale), adottato con D.G.R. n. 556 del 25.07.2007, modificata e integrata con D.G.R. n.

1025 del 21.12.2007, pubblicato presso i Comuni, in attuazione dell'art. 23, commi 2, 3, 4, 5 della L.R. 24/1998 e vista la comunicazione in merito alla tutela dei beni D. Lgs. 42/2004 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio - Soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici per le province di Roma, Frosinone, Rieti, Latina e Viterbo, di cui alla nota del 26.08.2010, prot. n° 0010529 - Cl. 34.10.01/1.1 si precisa quanto di seguito.

*Il centro storico di Alvito è costituito dalle quattro località denominate Castello, Ex convento, Alvito e Peschio, rispettivamente censite nel P.T.P.R. ai n. rep. cs\_050, cs\_051, cs\_052 e cs\_053, gravate dai vincoli dichiarativi di cui all'art. 136, co. 1, lett. c) e d) del D. Lgs. 42/2004 di vaste aree con notevole interesse pubblico, di complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi I centri ed I nuclei storici e di bellezze panoramiche con relative punti di vista e di belvedere, ivi imposti con D.M. 22.05.1985, confermato con D.M. 19.06.1997, codificati nel P.T.P.R. con i rep. n. cd060\_030, cd060\_034 e cd060\_001.*

*In tali aree, ai sensi dell'art. 11, co. 2 delle N.T.A. del P.T.P.R., ogni modificazione dello stato dei luoghi è obbligatoriamente sottoposta all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 (...).*

In particolare, con riferimento alle tavole 33-A e 33-B dello stesso P.T.P.R., risulta che il centro storico del Comune di Alvito è interessato dai vincoli e dalle prescrizioni di seguito indicati:

**TAVOLA 33-A – Sistemi ed ambiti del paesaggio (art. 3, co. 2, lett. c))**

*I sistemi ed ambiti del paesaggio contengono l'individuazione territoriale degli ambiti di paesaggio, le fasce di rispetto dei beni paesaggistici, le aree e punti di visuale, gli ambiti di recupero e valorizzazione del paesaggio. I sistemi ed ambiti di paesaggio hanno natura prescrittiva.*

*(Art. 135 , 143 e 156 D.lvo 42/04 - art. 21,22,23 e 36 quater co. quater L.R. 24/98)*

	<b>Sistema del paesaggio naturale</b>
1	<i>Paesaggio naturale</i>
2	<i>Paesaggio naturale di continuità</i>
	<b>Sistema del paesaggio insediativo</b>
3	<i>Paesaggio dei centri storici e nuclei storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri</i>
4	<i>Paesaggio degli insediamenti urbani</i>

Con riferimento al punto 3 della precedente tabella si precisa che nella fascia di rispetto di 150 metri devono essere rispettate le seguenti specifiche condizioni dettate dal P.T.P.R.:

- *mantenimento di una fascia di inedificabilità di 30 metri dal perimetro dell'insediamento urbano perimetrato (...);*
- *rispetto della disciplina di altri eventuali beni paesaggistici di cui all'art. 134 del D. Lgs. 42/2004;*
- *realizzazione di piazzole di sosta, parcheggi, servizi ed interventi utili alle sistemazione delle fasce di rispetto, alla accessibilità e fruizione dei centri e nuclei storici, previo S.I.P. e fatti salvi gli interventi per opere di somma urgenza;*
- *aumento di volumetria ammissibile ai soli fini igienico sanitari, non superiori al 5% e comunque non superiori ai 50 mc, per il recupero del patrimonio edilizio legittimamente realizzato e ricadenti nelle fasce di rispetto ai centri e nuclei storici.*

**TAVOLA 33-B – Beni paesaggistici (art. 3, co. 2, lett. d))**

*I beni paesaggistici ed i relativi repertori, contengono la descrizione dei beni paesaggistici di cui all'art. 134 comma 1 lettere a, e c del Codice tramite la loro individuazione cartografica con un identificativo regionale e definiscono le parti del territorio in cui le norme del PTPR hanno natura prescrittiva. Le tavole B non individuano le aree*

tutelati per legge di cui al comma 1, lettera h dell'art. 142 del Codice " le aree interessate dalle università agrarie e le zone gravate da usi civici " disciplinati nell' art. 11 della L. R. 24/98; in ogni caso anche in tali aree, ancorché non cartografate, le norme del PTPR hanno natura prescrittiva.

<b>Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico</b> <b>L.R. 37/83, art. 14 della L.R. 24/98 - art. 134, co. 1, lett. a), art. 136 D. Lgs. 42/04</b>			
1	cd058_001	Let. c) e d) beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	Art. 136 D. Lgs. 42/04.
<b>Ricognizione delle aree tutelate per legge</b> <b>Art. 134, co. 1, lett. b), art. 142, co. 1, D. Lgs. 42/04</b>			
2	g058	g) aree boscate (n.b. le aree boscate percorse da incendi non sono rappresentate nell'elaborato)	Art. 10, L.R. 24/98.
<b>Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico</b> <b>Art. 134, co. 1, lett. c), D. Lgs. 42/04</b>			
3	cs_001	Insedimenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri	Artt. 59 e 60 L.R. 38/99; L.R. 27/2001.
4		Aree urbanizzate del PTPR. n.b. si intendono incluse le aree urbanizzate discendenti dall'accoglimento delle osservazioni di cui all'art. 23, co. 1, L.R. 24/98.	

Nelle aree che riguardano le quattro località del centro storico del Comune di Alvito denominate con i toponimi *Castello, Ex Convento, Alvito e Peschio*, rispettivamente censite nel P.T.P.R. Lazio, ai n. rep. cs 050, cs 051, cs 052 e cs 053, gravate da vincoli dichiarativi di cui all'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del D. Lgs. 42/2004 di notevole interesse pubblico, con complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici e di bellezze panoramiche, con relativi punti di vista e di belvedere, ivi imposti con i D.M. 22.05.1985, confermato con il D.M. 19.06.1997 e dal D.M. 08.06.1955, codificati nel P.T.P.R. con i n. rep. cd060\_030, cd060\_034 e cd060\_001, ai sensi dell'art. 11, comma 2 delle N.T.A. del suddetto P.T.P.R., ogni modificazione dello stato dei luoghi venga obbligatoriamente sottoposta alla autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

#### **Art. 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO**

Il P.P.C.S. diventa operativo attraverso progetti esecutivi predisposti ai sensi della legislazione vigente.

In particolare l'attuazione dello stesso può avvenire con intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti aventi titolo sulla base della legislazione vigente, ovvero con intervento diretto da parte degli aventi titolo su singole unità immobiliari in forma singola o associata.

Le trasformazioni previste dal P.P.C.S. possono essere eseguite anche attraverso comparti edificatori individuabili successivamente al presente Atto, su istanza dei proprietari degli immobili interessati o per iniziativa dell'Amministrazione, come stabilito dall'art. 48 della L.R. 22 dicembre 1999 n.38 e s.m.i.

Per gli interventi che riguardano edifici o porzioni di essi, nonché spazi aperti ricadenti all'interno delle U.I.P. definite nelle tavole di piano, è fatto obbligo di redigere i progetti esecutivi in assoluta conformità alle linee guida contenute nelle tavole di approfondimento relative.

#### **Art. 5 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il P.P.C.S. del Comune di Alvito è costituito dai seguenti elaborati:

- **Relazione tecnica descrittiva**
- **Schede di catalogazione degli edifici:**
  - S01 – catalogazione edifici del comparto Castello
  - S02 – catalogazione edifici del comparto Peschio
  - S03 – catalogazione edifici del comparto Foria
  - S04 – catalogazione edifici del comparto Strada Maggiore
  - S05 – catalogazione edifici del comparto Via Roma
  - S06 – catalogazione edifici del comparto Ospedale
  - S07 – catalogazione edifici del comparto San Nicola
- **Elaborati grafici introduttivi:**
  - Tav. I01 – indagine storica e ipotesi sulla stratificazione storico-urbanistica
  - Tav. I02 – previsioni degli strumenti urbanistici sovraordinati (P.R.G., P.T.P.G. e P.T.P.R.)
- **Elaborati grafici di analisi:**
  - Tav. A01 – analisi morfologica - scala 1:1000
  - Tav. A02 – indagine sulla destinazione d'uso degli edifici - scala 1:1000
  - Tav. A03 – indagine sulle tipologie edilizie - scala 1:1000
  - Tav. A04 – indagine sulla tipologia delle coperture - scala 1:1000
  - Tav. A05 – indagine sulla finitura delle facciate - scala 1:1000
  - Tav. A06 – numero di livelli degli edifici - scala 1:1000
  - Tav. A07 – stato del degrado materico e/o strutturale degli edifici - scala 1:1000
  - Tav. A08 – stato di alterazione della fisionomia originaria degli edifici - scala 1:1000
- **Elaborati grafici di progetto:**
  - Tav. P01 – rettifica della perimetrazione del centro storico rispetto al P.R.G. - scala 1:1000
  - Tav. P02 – bilancio aree a parcheggio e stato di attuazione delle aree a ristrutturazione urbanistica previste dal P.R.G. - scala 1:1000
  - Tav. P03 – modalità di intervento e individuazione delle U.I.P. - scala 1:1000
  - Tav. P04 – profili e abaco degli elementi architettonici - scala 1:200, 1:100
  - Tav. P05 – tavole di approfondimento progettuale sulle U.I.P. - scala 1:500
  - Tav. P06 – carta 3 del monitoraggio archeologico - scala 1:1000
- **Norme Tecniche di Attuazione**

#### **Art. 6 – DURATA DEL P.P.C.S.**

Nelle more di quanto stabilito nell'art. 43 della L.R. 22 dicembre 1999 n.38 e s.m.i. si ribadisce che il presente P.P.C.S. può dettare disposizioni immediatamente precettive e vincolanti per i soggetti pubblici e privati. In relazione a tali disposizioni lo stesso Piano fissa il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale devono essere attuate.

## **CAPO II**

### **MODALITA' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI**

#### **Art. 7 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

Le opere di trasformazione edilizia previste nel centro storico vengono classificate dal



P.P.C.S. in base alle seguenti categorie di interventi:

- A. manutenzione ordinaria;
- B. manutenzione straordinaria;
- C. restauro e risanamento conservativo;
- D1. ristrutturazione edilizia con vincolo;
- D2. ristrutturazione edilizia con vincolo parziale;
- D3. ristrutturazione edilizia;

Gli articoli che seguono descrivono analiticamente i tipi di interventi previsti dal P.P.C.S.

#### **Art. 8 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA (A)**

1. Ai sensi del DPR n. 380 del 2001 si considerano interventi di manutenzione ordinaria *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. Gli interventi riguardanti le finiture degli edifici non debbono modificare l'aspetto esteriore degli stessi.
3. Sono equiparati agli interventi di manutenzione ordinaria gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
4. Per l'esecuzione di tali opere, ai sensi dell'art. 6 del DPR di cui sopra non è richiesta autorizzazione edilizia, fatte salve indicazioni più restrittive riguardanti gli immobili del Centro Storico per i quali sono previsti interventi di Restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 9 del presente testo.
5. Interventi di manutenzione ordinaria sono consentiti anche nelle unità immobiliari per le quali il P.P.C.S. indica interventi di recupero di grado superiore.
6. Detti interventi vanno eseguiti nel rispetto di quanto stabilito nell'abaco degli elementi architettonici, nelle tavole di approfondimento progettuale, nonché nelle prescrizioni generali di cui al seguente capo IV delle presenti N.T.A.

#### **Art. 9 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (B)**

1. Ai sensi del DPR n. 380 del 2001 si considerano interventi di manutenzione straordinaria *gli interventi edilizi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.*
2. Per l'esecuzione di tali opere, ai sensi dell'art. 22 del DPR n.380 del 2001, è necessaria la Denuncia di Inizio Attività così come disciplinata dagli artt. 22 e seguenti del DPR di cui sopra. Sono fatte salve indicazioni più restrittive riguardanti gli immobili del centro storico per i quali sono previsti interventi di Restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 9 del presente testo.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria che prevedano qualsiasi tipo di modifica dell'aspetto esteriore del fabbricato sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione da par te della competente Soprintendenza.
4. Interventi di manutenzione straordinaria sono consentiti anche nelle unità immobiliari per le quali il P.P.C.S. indica interventi di recupero di grado superiore.
5. Detti interventi vanno eseguiti nel rispetto di quanto stabilito nell'abaco degli elementi architettonici, nelle tavole di approfondimento progettuale, nonché nelle prescrizioni generali di cui al seguente capo IV delle presenti N.T.A.

#### **Art. 10 – INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (C)**

1. Ai sensi del DPR n. 380 del 2001, sono quegli *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 destinazioni d'uso con essi compatibili. 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.*
2. Riguardano gli edifici di interesse storico-artistico, come individuati nella Tav A01 del presente Piano.
3. L'esecuzione di opere di restauro e di risanamento conservativo, con opere interne che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non modifichino la destinazione d'uso, è subordinata alla Denuncia di Inizio Attività e non necessita dell'autorizzazione da parte della competente Soprintendenza.
4. Gli interventi non compresi in questa limitazione sono subordinati alla Denuncia di Inizio Attività e necessitano dell'autorizzazione da parte della Soprintendenza competente.
5. Detti interventi vanno eseguiti nel rispetto di quanto stabilito nell'abaco degli elementi architettonici, nelle tavole di approfondimento progettuale, nonché nelle prescrizioni generali di cui al seguente capo IV delle presenti N.T.A. Inoltre per le definizioni, le indicazioni e le prescrizioni va rispettato quanto contenuto nelle Carte del Restauro (C. di Atene, 1931; C. Italiana, 1932; C. di Venezia, 1964; C. Italiana, 1972; C. di Amsterdam, 1975) e per la redazione dei progetti di restauro si rimanda alle *Istruzioni generali per la redazione di progetti di restauro nei beni architettonici di valore storico-artistico in zona sismica (Circolare Ballardini – Testo integrato con le osservazioni e prescrizioni espresse nel voto n.564 del 28/11/1997 dell'Assemblea Generale del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici).*

#### **Art. 11 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1. Ai sensi del DPR n. 380 del 2001, sono quegli *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 comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.*

Il presente P.P.C.S. ha distinto gli interventi di ristrutturazione edilizia in tre categorie:

- Categoria D1: ristrutturazione edilizia con vincolo
- Categoria D2: ristrutturazione edilizia con vincolo parziale
- Categoria D3: ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al presente articolo devono essere condotti senza apportare mutamenti urbanistici che alterino le tracce e gli allineamenti centuriali come rilevati dal monitoraggio archeologico e come graficizzati sulla Tav. P06 – carta 3 del *monitoraggio archeologico*.

Si precisa inoltre:

- che, qualora gli stessi interventi comportassero scavi del piano di imposta o di fondazione dei fabbricati, nonché di eventuali piani scantinati, i relativi progetti dovranno essere sottoposti all'esame preventivo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio;
- che l'inizio dei lavori dovrà essere comunicato formalmente e con congruo anticipo alla suddetta Soprintendenza;

- che gli stessi lavori dovranno essere seguiti, nella fase di scavo, da archeologo qualificato a carico della committenza.

## 2. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO (D1)

- a) Riguardano gli edifici ritenuti caratterizzanti il borgo, come individuati nella Tav A01 del presente Piano, e che come tali conservano ancora i caratteri della tradizione edilizia locale; ovvero edifici antichi per i quali si vuole correggere una precedente ristrutturazione distruttiva, ma reversibile, recuperando per quanto possibile i caratteri tipologici, formali e strutturali originari.
- b) E' fatto obbligo di:
  - conservazione dei prospetti esterni dell'edificio, degli elementi architettonici di valore e della forma delle coperture a falde;
  - eliminazione delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse storico o contrastino con la comprensione stilistica dell'edificio;
  - conservazione e consolidamento dell'involucro edilizio;
- c) Sono interventi che non contemplano la demolizione e ricostruzione, anche se fedele, dell'edificio.
- d) L'esecuzione di detti interventi è subordinata al rilascio di permesso a costruire, o in alternativa mediante denuncia di inizio attività, ed è subordinata all'autorizzazione da parte della Soprintendenza competente.
- e) Detti interventi vanno eseguiti nel rispetto di quanto stabilito nell'abaco degli elementi architettonici, nelle tavole di approfondimento progettuale, nonché nelle prescrizioni generali di cui al seguente capo IV delle presenti N.T.A.

## 3. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO PARZIALE (D2)

- a) Riguardano gli edifici ritenuti caratterizzanti il borgo, come individuati nella Tav A01 del presente Piano, le cui condizioni di degrado non ne consentono un riutilizzo senza sostanziali interventi strutturali e gli edifici caratterizzanti che hanno subito un rimaneggiamento inopportuno e irreversibile.
- b) Fatti salvi gli obblighi di cui al precedente comma 2, lett.b), è contemplata comunque la demolizione e ricostruzione anche totale dell'edificio tenendo conto che, nel caso di eventuali interventi di sostituzione edilizia da realizzarsi attraverso demolizione e ricostruzione, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett d) del DPR 380/2001, non sono resi ammissibili a norma incrementi volumetrici in sopraelevazione anche di modesta entità, bensì solo sostituzioni edilizie a parità o riduzione dei volumi esistenti (art. 29 - tab. B 3.2 delle N.T.A. del P.T.P.R.) ed adeguamenti igienico - sanitari di volume fino al 5% e comunque non superiore a 50 mc (art. 29 - tab. B 3.1 e art. 43, comma 14, delle N.T.A. del P.T.P.R.).
- c) L'esecuzione di detti interventi è subordinata al rilascio di permesso a costruire, o in alternativa mediante denuncia di inizio attività, ed è subordinata all'autorizzazione da parte della Soprintendenza competente.
- d) Detti interventi vanno eseguiti nel rispetto di quanto stabilito nell'abaco degli elementi architettonici, nelle tavole di approfondimento progettuale, nonché nelle prescrizioni generali di cui al seguente capo IV delle presenti N.T.A.

## 4. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (D3)

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia (D3) sono ricompresi quelli definiti nel DPR n. 380 del 2001 (art.3, co.1, punto d).

- a) Riguardano gli edifici ritenuti non caratterizzanti il centro storico, come individuati nella Tav A01 del presente Piano.
- b) Nell'ambito degli interventi di sostituzione edilizia da realizzarsi attraverso demolizione e ricostruzione, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett d) del DPR 380/2001, non sono resi ammissibili a norma incrementi volumetrici in

sopraelevazione anche di modesta entità, bensì solo sostituzioni edilizie a parità o riduzione dei volumi esistenti (art. 29 - tab. B 3.2 delle N.T.A. del P.T.P.R.) ed adeguamenti igienico - sanitari di volume fino al 5% e comunque non superiore a 50 mc (art. 29 - tab. B 3.1 e art. 43, comma 14, delle N.T.A. del P.T.P.R.).

- c) L'esecuzione di detti interventi è subordinata all'autorizzazione da parte della Soprintendenza competente.
- d) Detti interventi vanno eseguiti nel rispetto di quanto stabilito nelle prescrizioni generali di cui al seguente capo IV delle presenti N.T.A.

#### **Art. 12 - MODIFICAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI**

Con riferimento alle tipologie di interventi sopra descritti si puntualizza che: tutti gli interventi edili di cui all'art. 3 del DPR 380/2001, ivi comprese le opere di sola demolizione e le opere di manutenzione ordinaria che modifichino l'aspetto esteriore dei fabbricati, o che non siano conservativi dei caratteri morfologici degli stessi, e ricadenti nell'ambito del Piano, siano sottoposti preventivamente alla valutazione paesaggistica e/o monumentale.

### **CAPO III**

#### **NORMATIVA DELLE ZONE U.I.P. E R.U.**

#### **Art. 13 - GENERALITA'**

Il presente Piano individua all'interno del perimetro del centro storico delle aree denominate U.I.P. (Unità di Intervento Programmato).

Analogamente individua aree denominate R.U., che possono essere considerate la trasposizione di quelle già individuate nel P.R.G. vigente come aree soggette a ristrutturazione urbanistica, così come definite dal DPR n.380 del 2001 (*interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale*); altre sono state individuate ex novo dal presente Piano.

Sia le U.I.P che le aree R.U. soggette a ristrutturazione urbanistica nel P.R.G., sono regolamentate dalla stessa normativa di cui al presente Capo, poiché il P.P.C.S. intende assimilare gli interventi di ristrutturazione urbanistica a quelli consentiti nelle U.I.P.

#### **Art. 14 - LINEE GUIDA**

Le Unità di Intervento Programmato e le zone R.U. sono interessate da linee guida comuni che regolano gli interventi ammessi, ovvero funzioni pubbliche di ogni tipo, tra cui aree a verde e aree a parcheggio.

A ciascuna U.I.P. o R.U. è stato dedicato un approfondimento nella Tav. P05 del presente Piano, contenente le regolamentazioni relative agli interventi in essa ammessi.

In generale, le linee guida prescrivono che gli interventi in zone U.I.P. osservino:

- l'obbligo di inserire aree verdi in prossimità di eventuali opere di contenimento e di zone pavimentate e/o asfaltate (slarghi, piazze, parcheggi, ecc.), in proporzione tale da limitare l'impatto ambientale;
- l'obbligo di uniformare i prospetti delle facciate degli edifici che dovessero rientrare nell'ambito dell'intervento, in ciò che riguarda il colore, la finitura degli intonaci, la tipologia delle aperture e degli infissi, la tipologia di copertura e quanto altro concorra a caratterizzare stilisticamente tali facciate;
- l'obbligo di utilizzare materiali tipici del luogo per qualsiasi opera di finitura, arredo urbano e comunque per qualsiasi intervento di recupero e/o di nuova costruzione;

- l'obbligo di uniformare le pavimentazioni dei percorsi pedonali, delle piazze e/o di qualsiasi altra area a terra rientri nell'intervento di progetto;
- l'obbligo di utilizzare e/o salvaguardare, per quanto possibile, la vegetazione autoctona presente nelle aree a verde oggetto degli interventi.

Nei casi in cui sia previsto il recupero di edifici o parti di edifici preesistenti e comunque legittimamente realizzati, sono possibili interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001, con tassativa esclusione delle nuove costruzioni.

Tali interventi dovranno essere realizzati all'interno dell'area di sedime come indicata nella stessa Tav. P05, tenendo comunque conto degli allineamenti planimetrici e in alzata rispetto agli edifici adiacenti. Sono fatti salvi tutti gli eventuali diritti di terzi.

Gli stessi interventi devono altresì conformarsi obbligatoriamente alla sovraordinata normativa paesistica, laddove ricadenti in ambiti sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. a), b), c); di cui all'art. 38 (protezione delle aree boscate); art. 43 (insediamenti urbani storici); art. 21 (paesaggio naturale); art. 29 (paesaggio di centri e nuclei storici e territori contermini) del P.T.P.R.

Nell'ambito delle zone U.I.P. e R.U. gli interventi vanno eseguiti nel rispetto di quanto stabilito nell'abaco degli elementi architettonici, nelle tavole di approfondimento progettuale, nonché nelle prescrizioni generali di cui al seguente capo VI delle presenti N.T.A.

#### **Art. 15 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE ZONE U.I.P. E R.U.**

1. La realizzazione degli interventi nelle U.I.P. deve preferibilmente essere attuata attraverso la costituzione di un comparto edificatorio (art. 3 del presente Piano) e la redazione di un progetto unitario che tenga conto dell'autonomia figurativa delle porzioni di territorio e/o dei fabbricati ricadenti nella zona U.I.P., considerando ogni parte di essa come una unità di intervento programmato (per esempio il trattamento delle facciate di edifici rientranti nell'intervento dovrà essere ordinato prioritariamente seguendo la partizione architettonica, che non necessariamente coincide con quella catastale e proprietaria).
2. Diversamente, nel caso in cui sia impossibile la suddetta procedura, è comunque consentito avviare l'intervento anche ad un solo promotore, sia pubblico che privato; in tal caso, gli interventi successivi dovranno necessariamente adeguarsi al linguaggio stilistico-architettonico adottato nel primo intervento, nonché alle altezze ed eventuali allineamenti.
3. Per quanto riguarda la documentazione per la presentazione dei progetti nelle U.I.P. si rimanda al successivo Art. 29 delle presenti N.T.A.

### **CAPO IV**

#### **NORME E PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE EDILIZIO**

Comprendono le linee guida da seguire e rispettare per la gestione del patrimonio edilizio esistente.

Le prescrizioni generali di carattere edilizio di cui al presente Capo richiamano parzialmente le *Linee guida emanate dalla Regione Lazio* in allegato al *Secondo bando di concorso per il recupero ed il risanamento delle abitazioni nei centri storici del Lazio D.G.R. 354/2004, 419/2006, D.G.R. 72/ 2007*, delle quali di seguito si riportano i punti essenziali, talvolta integrati dalle *Norme del P.T.P.R. aggiornate al novembre 2007*.

#### **Art. 16 - I volumi pensili e/o in aggetto**

Per quanto riguarda i bagni pensili o altri volumi a questi assimilabili, la ricomposizione architettonica deve prevedere in primo luogo la loro rimozione.

#### **Art. 17** – *I balconi e le tettoie*

In generale l'intervento di recupero sarà finalizzato a conseguire una nuova conformazione degli elementi architettonici più consona ai caratteri dell'edificio e, nei casi di particolare rilevanza, al ripristino della conformazione originaria.

La ricomposizione architettonica può agire in primo luogo sul ridimensionamento delle *balconate* più invasive, scomponendole in più parti, riducendone la dimensione con conseguente demolizione parziale, in molti casi prevedendo la riduzione sulle facciate a semplici ringhierini sulla porta finestra e in situazioni particolari di maggior impatto negativo, quali ad esempio quelle afferenti a strutture monumentali prevedendo la loro eliminazione.

Altresì si deve agire sulla loro forma, rendendola coerente con il linguaggio architettonico dell'edificio a cui appartengono, dotandoli perciò di mensole di sostegno in ferro, sostituendo le ringhiere con un modello di tipo molto semplice, quale per esempio quello in ferro battuto a canne verticali tonde o quadre fissate su piattine e chiuse dal corrimano a mezza mandorla, mitigando lo spessore dell'oggetto con sporgenze più o meno scorniciate sul piano di calpestio.

Altrettanto deturpanti sono *le tettoie e gli sporti* di protezione agli ingressi. Per soddisfare tale funzione potrebbero essere rimosse e sostituite da altre, disegnate ex novo con un modello dal disegno molto semplice, in materiale leggero, da realizzarsi ad esempio in ferro verniciato. L'intento è quello di definire un nuovo oggetto che assolva a una precisa funzione di utilità con una forma sobria.

#### **Art. 18** – *Le canne fumarie, i discendenti e le gronde*

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 ma anche per la sporgenza dei camini. Nei casi in cui sia inevitabile conservarle esterne in aderenza alla facciata si suggerisce per questi oggetti una finitura dell'intonaco di grana leggermente meno fine di quella di facciata, accompagnata da una coloritura leggermente sotto tono rispetto sempre a quella di facciata.

Tutti gli edifici, anche se attualmente ne sono sprovvisti, dovranno essere dotati di *discendenti e gronde*, da realizzarsi in lamiera zincata e verniciata o in rame. I terminali dei pluviali a terra possono anche essere realizzati in ghisa.

#### **Art. 19** – *La parte basamentale dell'edificio*

Per le *scale esterne*, particolarmente disagiati per la ristrettezza dello spazio, per l'eccessiva alzata, realizzate in forme precarie e inadeguate con putrelle in ferro, tavelline, ecc., che generano un forte degrado, risultano pericolose e sono difficilmente riconducibili a strutture murarie vere e proprie, si suggeriscono modelli in ferro di forme molto semplici, neutre e poco connotate, che garantiscano un migliore risultato estetico, dichiaratamente moderno, e una maggiore sicurezza e agibilità.

Ove presenti, si deve procedere al recupero di questi accessi, che può avvenire anche attraverso il restauro dei sistemi di seduta che li accompagnano completando l'attacco a terra degli edifici stessi.

Fatte salve le facciate nelle quali *lo zoccolo o il basamento* siano stati progettati con un intento decorativo, nel qual caso questi vanno tinteggiati e restaurati, in tutti gli altri casi gli eventuali rivestimenti posti al fine di proteggere la base dell'edificio vanno eliminati, o almeno ridotti al minimo indispensabile.

Perciò, con l'eccezione di cui sopra, la muratura intonacata e dipinta va portata fino al piede dell'edificio, senza l'apposizione di alcun nuovo zoccolo di rivestimento, ma semplicemente prevedendo una fascia come superficie di "sacrificio", di grana e/o colore diverso da quello dell'intera facciata e quindi facilmente rinnovabile nel tempo.

## **Art. 20** – *Il coronamento dell'edificio – il tetto*

Per quanto riguarda i manti di copertura nel rifacimento in tutto o in parte dei tetti che non si presentano in buone condizioni, vanno utilizzati i coppi, i coppi e canali.

Nel ripristino dei tetti con il manto di copertura di cui sopra si suggerisce il riutilizzo dei materiali presenti. Ove questi non fossero sufficienti, si suggerisce di utilizzare i vecchi per la parte superiore e i nuovi per quella inferiore, privilegiando per questi ultimi la coloritura gialla o rosa piuttosto che la rossa.

La *sporgenza di gronda* deve essere mantenuta per i tetti che non hanno subito interventi recenti, a palombelli, e pianelle o tavolato.

Per i tetti di recente rifacimento con sporto in c.a. si pone il problema di mitigazione dell'impatto che tale trasformazione introduce su una facciata antica, cercando di riportare tale immagine "consonante" con il resto.

Pertanto, la sporgenza inclinata di falda deve essere limitata, come è tradizione, allo sporto delle tegole, o, al massimo, delle tegole e della pianella sottostante. A tale configurazione si dovrebbero pure ricondurre, mediante "il taglio", i tetti realizzati in forte aggetto in c.a., quanto meno per le situazioni di maggiore impatto percettivo, quali quelle immediatamente prospettanti spazi pubblici o quelle pertinenti a edifici di rilevanza architettonica e/o storico - monumentale.

Per quanto riguarda i *cornicioni di coronamento*, vanno conservati e restaurati quelli presenti, e in forma molto semplice possono essere utilizzati per mimetizzare le sporgenze eccessive delle linee di gronda.

Possono essere realizzati in stucco o a più ricorsi di mattoni. Possono anche essere realizzati a mensole di pietra, a completamento di contesti urbanistici particolari.

Per quanto riguarda gli interventi sugli affacci delle *coperture a terrazzo*, è opportuno distinguere due situazioni tipo, a cui corrispondono differenti modalità operative.

La prima concerne gli edifici progettati e costruiti in questo modo e con dichiarati intenti estetico-architettonici, che in genere presentano un coronamento della facciata a cornicione, su cui poggia a mo' di attico il parapetto in muratura continua, oppure in pilastri collegati da inferriate. In questi casi l'intervento dovrà limitarsi al restauro e all'eventuale sostituzione delle parti modificate nel tempo con materiali e forme idonei.

Il secondo concerne gli edifici in cui la copertura a terrazza è conseguenza di costruzioni o sopraelevazioni non finite, o comunque prive di una coerente configurazione architettonica, alla quale invece si dovrebbe pervenire con opportuni interventi di ricomposizione.

E' consentita la trasformazione da copertura piana a tetto, con pendenza non maggiore del 35%, purché la linea di gronda corrisponda alla quota preesistente di calpestio. La copertura piana è preferibile ove costituisca caratteristica tipica e qualità architettonica del tessuto edilizio circostante e/o per edifici di altezza superiore a 7 ml.

I *cornicioni* realizzati con forme e materiali industriali estranei ai caratteri dell'edilizia tradizionale devono essere sostituiti con quelli tradizionali, realizzati in muratura con coppi o canali e pianelle; altrimenti debbono essere recuperati e restaurati quelli di questo tipo ancora esistenti.

## **Art. 21** – *La finitura delle aperture*

Per quanto riguarda i *portoni* di tipo tradizionale si consiglia la conservazione, affidata quanto più possibile alla manutenzione e al restauro, limitando i rifacimenti allo stretto indispensabile.

Nel caso in cui i portoni non siano recuperabili, oppure siano di forma, materiale e fattura non idonea, dovranno essere sostituiti con nuovi infissi, che ne ripropongano i caratteri formali sia per il disegno, sia per il materiale che per il tipo di finitura e colore, in modo da ripristinare o non alterare l'immagine della facciata, realizzati in legno lasciato a vista e trattato al naturale, oppure verniciato.

Nei casi di maggior decoro o importanza architettonica si suggerisce di fare riferimento a modelli specchiati con bugne e formelle a due ante; nel caso di edilizia minore

o di aperture di servizio come cantine, magazzini, ecc., invece il modello preferibile è quello più semplice, ad un'anta o due, cosiddetto alla "mercantile".

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 sbazzati o in monoliti di pietra 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.

Nel caso che il vano d'accesso sia incorniciato da un portale in pietra, la soglia deve essere finita con la stessa pietra.

In generale ogni intervento dovrà tendere alla conservazione delle *finestre* o *portefinestre* che presentino i caratteri tipici della tradizione o che abbiano caratteristiche di particolare pregio.

In ogni caso dovranno essere sostituiti tutti gli *infissi* realizzati con materiali diversi dal legno e in qualche caso dal ferro, escludendo sempre l'alluminio anodizzato.

I nuovi infissi a vetro saranno realizzati in legno e generalmente verniciati con riferimento ai colori tradizionali. Avranno la sezione compatibile con il montaggio di vetrocamera. Saranno realizzati a due ante e in alcuni casi, quali la piccola dimensione o situazioni di affacci particolari, ad anta unica. E' consentito l'uso del ferro.

Si raccomanda inoltre, in generale, di porre attenzione all'uniformità dei materiali sulla stessa facciata.

Per quanto riguarda le *soglie* delle finestre e delle porte finestre quando siano presenti nell'edificio elementi tradizionali che costituiscano specifico riferimento, è fatto obbligo di conservarle.

Deve essere eliminata ogni forma di rivestimento degli imbotti realizzata in genere con sottili lastre di pietra o marmo, sostituita dall'intonaco e qualificata formalmente a rilievo in stucco, oltre che con il colore.

Per quanto riguarda l'*oscuramento*, si suggerisce di privilegiare quello tradizionale affidato agli scuri interni, mantenendolo dove ancora si conservi e ripristinandolo in tutti i casi in cui sia possibile, in particolare per gli edifici di maggior importanza architettonica e per gli spazi di maggior rilievo urbanistico.

Tuttavia nei casi in cui non sia possibile la soluzione precedente, ferma restando l'eliminazione di tutte quelle realizzate in materiale diverso dal legno o dal ferro dipinti, l'oscuramento potrà essere raggiunto con persiane in legno verniciato.

Le persiane, salvo situazioni particolari, dovranno essere montate prive di telaio, con i cardini direttamente affogati nella muratura, e caso di conservazione di persiane esistenti in legno e finite al naturale, queste dovranno essere verniciate, coerentemente con la coloritura della facciata e dell'infisso a vetro.

#### **Art. 22** – *Le opere in ferro*

Per quanto riguarda gli elementi in ferro, quali ringhiere, grate, roste, sopraluci, ecc., vanno conservati tutti quelli in ferro battuto che presentano forme proprie delle lavorazioni tradizionali. Questi costituiscono altresì il modello di riferimento per il rifacimento dei nuovi elementi che andranno in sostituzione di quelli giudicati non idonei per materiale, forma o tipo di lavorazione. In particolare per le ringhiere si veda quanto suggerito nella trattazione relativa ai balconi.

Per le grate, le inferriate e i vari sopraluce architravati, ove manchino riferimenti nell'edificio va privilegiata la lavorazione a riquadri con ferri tondi incastrati, volgarmente detta a "occhio abbottato". Per le roste dei sopraluce ad arco si suggerisce di utilizzare il modello a raggiera.

I corrimano a muro possono essere realizzati in forme molto semplici, in tondino o a mezza mandorla, arricciati al fondo o chiusi con terminale in ferro o in ottone, e con staffe di ancoraggio a muro in tondino a "L", verniciati come le altre opere in ferro.

#### **Art. 23** – *La facciata*

*Superfici di fondo e apparato decorativo.*



La *superficie di fondo* della facciata coincide con la sua struttura muraria.

In linea generale per quanto riguarda le superfici di fondo, si suggerisce di mantenere quanto più possibile sulle facciate prospicienti gli spazi pubblici l'intonaco, con la raccomandazione di conservare, ove siano presenti, disegni e stilature dell'intonaco a imitazione di cortine laterizie, paramenti lapidei regolari, ecc. Si suggerisce di ripristinarlo in tutte le situazioni in cui sia possibile, fatte salve le sopra descritte situazioni particolari afferenti a strutture medioevali o comunque fortificate, a speroni di contenimento, ad affacci particolari quali per esempio quelli "esterni" al centro, a paramenti lapidei o laterizi antichi concepiti per essere lasciati a facciavista, ecc. Per contro, per i fianchi degli edifici si suggerisce il mantenimento, ove già esistente, della muratura più o meno nuda rabboccata a raso.

Quale che sia il trattamento della superficie di fondo, le aperture sono le componenti che con i loro diversi posizionamenti, forme e dimensioni definiscono il rapporto tra pieni e vuoti, ed impostano l'orditura principale del disegno della facciata.

Frequentemente l'orditura delle facciate è arricchita e connotata da una serie di elementi edilizi che non solo "ornano" le aperture, ma ritmano in modo decorativo la superficie di fondo, sia in orizzontale, quali i basamenti, i marcapiani, il cornicione di coronamento, etc., sia in verticale, quali le bugne d'angolo, le lesene, etc., sia a griglia negli edifici di particolare rilevanza architettonica la cui facciata è organizzata dal più complesso sistema degli ordini architettonici.

Gli intonaci, siano essi di fondo o di finitura dell'apparato decorativo, ove si eseguano ex novo debbono essere fatti a calce, considerando che maggiore è la granulometria e maggiore è l'intensità del medesimo colore, tanto da apparire notevolmente più scuro sui gretoncini rispetto all'intonaco liscio. Ne consegue che la scelta della granulometria assume un valore compositivo chiaroscurale al quale deve essere rivolta la massima attenzione, sia nel rilevarne lo stato attuale sia nella fase progettuale.

#### **Art. 24** – *Gli impianti tecnologici di facciata*

I contatori delle utenze in generale possono essere protetti da sportelli metallici verniciati, e quando necessario riposizionati più adeguatamente.

Per le caldaie di riscaldamento autonomo, i motori dei condizionatori, le antenne e le parabole sui balconi, è opportuno prevedere il riposizionamento con ubicazioni meno vistose possibili.

#### **Art. 25** – *I piani terra commerciali*

Un trattamento a parte deve essere riservato a tutti quegli elementi pertinenti alle attività poste nei piani terra commerciali, quali mostre e vetrine dei negozi, tendine parasole, ecc.

Per quanto riguarda *le mostre e le vetrine*, si suggerisce la loro sistemazione all'interno del vano della porta o della finestra purché per la realizzazione di queste vengano usati materiali come il legno, il ferro, o altri materiali coordinati agli altri dell'edificio.

Per quanto riguarda *le insegne* si suggerisce di collocarle all'interno degli esercizi con il solo nome della ditta o dell'attività eventualmente illuminata a luce diretta, o in subordine di applicare sopra il muro di copertura le singole lettere in metallo con la luce sottostante. Sono consentite le insegne a bandiera per le attività di pubblica utilità quali: ospedali, farmacie, telefoni, con il solo simbolo dell'attività.

Per quanto riguarda *tende e cappottine* si suggerisce di limitarle al vano della porta o della finestra, purché retraibili o ripiegabili e di colore unico, neutro e comunque armonizzato al colore della facciata. È consentita su di esse la sola iscrizione del nome o dell'attività commerciale in un unico colore e dimensione costanti.

Per quanto riguarda *le targhe* si propone l'installazione di tipi in bronzo, ottone o marmo esclusivamente al lato degli ingressi degli edifici; queste dovranno, se multiple, essere coordinate ed armonizzate tra loro nelle dimensioni e nei materiali.

In linea generale per tutti gli *oggetti di arredo urbano* si prescrive l'utilizzo di forme semplici con materiali quanto più possibile legati alla tradizione o con questa consonanti.

## **Art. 26 – IL COLORE**

### **- I materiali di coloritura**

In tutti i casi possibili, e sempre quando si tratti di intonaci nuovi, va privilegiato l'uso delle tinte a calce, la cui caratteristica fondamentale risiede nella elevata traspirazione delle murature con queste trattate, che rimangono così prive di umidità, eliminando così il problema del rigonfiamento della tinta stessa e la conseguente formazione delle antiestetiche "bolle".

La tinteggiatura va eseguita preferibilmente con due o tre mani di pittura molto diluita, avendo l'accortezza di "spegnere" sempre i colori, o di eseguire a lavoro finito una velatura leggera.

In ogni caso dovranno essere evidenziati gli elementi originali quali archi, edicole, contrafforti, bucatore ecc. da documentare con apposita documentazione fotografica da allegare a domanda di concessione o successiva alla emersione della necessità in corso lavori.

Per quanto riguarda la *coloritura dei legni* si consiglia la tinteggiatura tradizionale a smalti opachi e semiopachi o simili, ma anche le più recenti tinteggiature ad acqua, che presentano le stesse caratteristiche di resistenza.

Salvo casi particolari, si raccomanda sempre la tinteggiatura delle finestre e delle imposte (persiane, sportelloni, etc.), mentre per i portoni, soprattutto per quelli antichi oggetto di restauro, sia per la scabrosità del materiale che non consente una buona resa di applicazione della tinteggiatura, sia per il fascino e la bellezza che il legno antico possiede, si suggerisce di conservare il materiale a vista con un semplice trattamento protettivo.

Per quanto riguarda la *coloritura dei ferri*, un'attenzione alle consuetudini restringe la gamma dei colori ai grigi e fino al nero antracite.

## **Art. 27 – L'ARREDO URBANO**

E' prevista l'utilizzazione di elementi di arredo urbano idonei a garantire la qualità estetica degli interventi in armonia con il tessuto urbano circostante.

In particolare i devono essere redatti progetti per pavimentazione stradale carrabile e marciapiedi, strade pedonali, scalinate e rampe e devono essere recuperate, quando possibile, le pavimentazioni stradali originarie e le nuove pavimentazioni devono essere realizzate nel rispetto dei disegni originari e con materiale litoide tipico dei luoghi.

## **Art. 28 – ULTERIORI PRESCRIZIONI GENERALI**

Ad eccezione degli interventi suddetti, per le restanti categorie d'intervento previste nel presente Piano è fatta salva la possibilità di:

- a) apportare piccole modifiche nel posizionamento delle bucatore delle fronti, mantenendo le dimensioni di porte e finestre del preesistente organismo edilizio; tale eventuale modesto spostamento delle bucatore è consentito purché previsto nell'ambito di una progettazione coordinata delle stesse, rispettosa delle caratteristiche originali della composizione della facciata (asse di simmetria, distanza dalla intersezione della falda del tetto con la parete, etc.) e degli elementi tipologici esemplificati nell'abaco degli elementi architettonici allegato al presente Piano;
- b) ampliare la luce architettonica di bucatore a piano terra (per autorimesse, depositi, negozi) fino ad un massimo di ml. 2,10 in un disegno unitario dell'intero prospetto, e nel rispetto dell'abaco degli elementi architettonici;
- c) installare impianti igienici e cucine - anche in blocchi unificati - dotati di sistemi di ventilazione forzata, salvo eventuali restrizioni dovute alla normativa igienico-sanitaria;
- d) usare soffitte e sottotetti (purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario) e di aprire un unico lucernario di dimensioni non superiore a 0,70 mq, ovvero un solo abbaino per falda.

L'intervento di cui al punto e) dovrà in ogni caso rispettare quanto segue:

- conservazione della volumetria e degli andamenti dei tetti originari;

- conservazione delle facciate esterne;
- conservazione di tutti gli eventuali elementi architettonici e decorativi (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);
- conservazione e/o ripristino delle aperture originarie.

#### **Art. 29 – I SOTTOTETTI**

Nell'ambito del presente Piano non è contemplata la trasformazione dei locali sottotetto in ambiente abitabile in quanto:

- è attività edilizia non ammissibile nel centro storico (zona A) perchè esclusa dall'art. 7 della L.R. n. 13/2009 e s.m.i.;
- non è conforme alla norma di tutela paesaggistica nel perimetro urbano storico (artt. 29 e 43 delle N.T.A. del P.T.P.R.).

#### **Art. 30 – PRESCRIZIONI IN MERITO ALLA CINTA MURARIA STORICA**

Su tutti gli edifici che inglobano nella propria struttura o contengono al loro interno gli antichi resti della cinta muraria è posto l'obbligo di tutela e rispetto della medesima.

È inoltre posta lungo i margini della cinta muraria una fascia di rispetto di metri 2,00 per lato che ne garantisca la possibilità di conservazione e tutela, nonché la possibile fruibilità come percorso storico pedonale adiacente le mura stesse, nei tratti liberi da costruzioni.

### **CAPO V**

#### **MODALITA' DI INTERVENTO SUGLI SPAZI APERTI PRIVATI**

#### **Art. 31 – VERDE AGRICOLO CARATTERIZZANTE**

Le vaste aree libere piantumate ad uliveto comprese nella Zona A costituiscono un elemento di particolare valore ambientale come interconnessione fra i nuclei edilizi di cui si compone il centro storico.

In queste aree deve essere conservato l'attuale uso agricolo ed è vietato ogni intervento di modifica della coltura dell'olivo storicamente praticata.

E' consentita la manutenzione, il consolidamento o la ricostruzione dei muri a secco di suddivisione e/o sostegno dei terrazzamenti denominati *macere*, ma esclusivamente con l'uso di materiali e tecniche tradizionali e senza l'impiego di malte di alcun tipo.

Per tali aree, inoltre, valgono tutte le prescrizioni di cui all'art. 10 del P.R.G. vigente, nonché altre eventuali prescrizioni derivanti da strumenti urbanistici sovraordinati.

#### **Art. 32 – GIARDINI ED ORTI URBANI**

All'interno degli orti urbani annessi a molti fabbricati del centro storico è vietata la realizzazione di nuove costruzioni anche solo provvisorie.

E' inoltre vietato realizzare opere di pavimentazione del suolo, se non per piccole porzioni come ad esempio viali pedonali, aiuole o simili; in questo caso devono essere impiegati esclusivamente materiali idonei, come la pietra calcarea, il cotto, ecc.

E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere la funzione tipica di questi spazi e di provvedere periodicamente ad una adeguata sistemazione e manutenzione del verde presente negli orti stessi.

Per tali aree, non in ultimo, valgono tutte le prescrizioni di cui nel P.R.G. vigente, nonché altre eventuali prescrizioni derivanti da strumenti urbanistici sovraordinati.

### **Art. 33 – CORTI PAVIMENTATE DI PERTINENZA**

All'interno delle corti di pertinenza dei fabbricati del centro storico, siano esse interne o confinanti con strade o piazze, è vietata la realizzazione di nuove costruzioni anche solo provvisorie.

Ove siano presenti pavimentazioni realizzate con materiali impropri come ad esempio cemento, porfidi o altre pietre non autoctone, questi vanno rimossi e sostituiti con materiali idonei, come la pietra calcarea locale, l'acciottolato, il cotto, ecc.

E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere la funzione tipica di questi spazi.

Per tali aree, non in ultimo, valgono tutte le prescrizioni di cui nel P.R.G. vigente, nonché altre eventuali prescrizioni derivanti da strumenti urbanistici sovraordinati.

### **Art. 34- ESAME PREVENTIVO DELLA SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI**

Al fine di evitare mutamenti urbanistici che alterino le tracce e gli allineamenti centuriali come rilevati dal monitoraggio archeologico e come graficizzati sulla Tav. P06 – *carta 3 del monitoraggio archeologico*, per gli interventi sulle aree di cui ai precedenti artt. 30, 31 e 32, che comportassero scavi del piano di campagna, i relativi progetti dovranno essere sottoposti all'esame preventivo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio.

Inoltre l'inizio dei lavori dovrà essere comunicato formalmente e con congruo anticipo alla suddetta Soprintendenza e gli stessi lavori dovranno essere seguiti da archeologo qualificato a carico della committenza.

## **CAPO VI**

### **EDIFICI O PARTI DI EDIFICI NON RIPORTATI NELLA CARTOGRAFIA DI PIANO**

#### **Art. 35 – EDIFICI O PARTI DI EDIFICI NON RIPORTATI NELLA CARTOGRAFIA DI PIANO**

Sugli edifici o parti di edifici che non siano riportati nella cartografia di Piano e pertanto privi di disciplina urbanistica è comunque consentito effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti agli artt. 7 e 8 del Capo II delle presenti N.T.A., fatto salvo l'obbligo di una opportuna dimostrazione della consistenza degli immobili oggetto di intervento da parte del progettista incaricato. Per la redazione dei progetti relativi ai suddetti interventi si rimanda all'art. 35 del Capo VIII delle presenti N.T.A.

## **CAPO VII**

### **DESTINAZIONI D'USO**

#### **Art. 36 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE PER GLI EDIFICI**

Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici del centro storico sono le seguenti:

- Residenziale
- Commerciale (art. 31/bis del Testo Coordinato delle N.T.A. del vigente P.R.G.)
- Turistico - ricettiva
- Servizi pubblici e privati

Nell'ambito del centro storico non sono ammesse attività produttive rumorose e nocive. Non è inoltre consentito l'esercizio di lavorazioni insalubri di cui al D.M. 12 febbraio 1971.

Le suddette destinazioni d'uso sono definite ai sensi della Legge Regione Lazio n. 36 del 2.7.1987 D.I. 2.4.1968 n. 1444

**Art. 37 – DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA COMPRESA TRA LE STRADE COMUNALI  
RAMPE SAN NICOLA E SAN NICOLA**

Per l'area compresa tra le strade comunali Rampe San Nicola e San Nicola, rimasta priva di destinazione urbanistica per effetto della diversa perimetrazione del centro storico, così come individuata dal presente P.P.C.S., è prevista la destinazione "Agricola normale" come disciplinata dall'art. 16 del Testo Coordinato delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Generale.

**CAPO VIII**

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI**

**Art. 38- GENERALITA'**

Per le procedure di concessione ed autorizzazione edilizia si fa riferimento al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – Artt. 10-23, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Con riferimento alle previsioni del P.R.G. all'interno del centro storico, sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica (D.Leg. 29 ottobre 1999, n. 490 - art.51, comma 2), nel rispetto delle prescrizioni riportate nel presente testo e negli strumenti urbanistici vigenti (PTPR, PTPG, PRG), tutti gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380, lett. c, d, e, f, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle lett. a e b dello stesso art. 3, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia quando non prevedano la modifica, anche parziale, dell'aspetto esteriore del fabbricato.

Per tutti gli edifici ritenuti di interesse storico artistico, come individuati nella Tav. A01 del P.P.C.S. ed interessati da interventi di Restauro e risanamento conservativo (C), gli interventi sugli stessi sono sottoposti alla preventiva autorizzazione di cui al D.Leg. 29 ottobre 1999, n. 490 - art.23.

**Art. 39 - DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO**

Unitamente alla richiesta di autorizzazione ovvero alla presentazione di una D.I.A., per lavori interessanti qualsiasi edificio ricadente nel presente P.P.C.S., oltre alla documentazione di carattere puramente amministrativo e alla documentazione prevista dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dovranno essere allegati i seguenti elaborati tecnici:

1. **stralcio di tutti gli strumenti urbanistici** di qualsiasi livello gravanti sull'area (P.T.P.R. - P.T.P.G - P.R.G.) oltre allo stralcio del presente P.P.C.S., con individuazione dell'edificio oggetto dell'intervento;
2. **rilievo quotato planimetrico e dei prospetti, in scala 1:200**, esteso all'intorno per un raggio di almeno ml 10.00 dai confini del lotto. Nella planimetria va evidenziata la precisa ubicazione dell'edificio o del lotto oggetto di interventi, la toponomastica delle strade o piazze adiacenti;
3. **rilievo quotato in scala almeno 1:100 dell'edificio** o del lotto oggetto dei lavori, comprensivo di piante ai vari livelli (compresa la pianta del piano di copertura con indicazione della tipologia e dei materiali impiegati), prospetti e almeno 2 sezioni significative; tali elaborati dovranno essere completi di indicazioni significative e chiare sulle tecnologie impiegate, relativamente sia alle strutture verticali che a quelle orizzontali, nonché sugli elementi caratterizzanti l'edificio dal punto di vista architettonico, tecnologico o dei materiali;
4. **documentazione fotografica dello stato di fatto** mediante fotografie delle dimensioni 10x15;

5. **grafici di progetto contenenti i prospetti dell'edificio in scala 1:200** inseriti nel profilo esteso all'intorno per un raggio di almeno ml 10.00 dai confini del lotto di cui al precedente punto 2;
6. **grafici di progetto quotati, in scala almeno 1:100, estesi all'edificio** o al lotto oggetto dei lavori, comprensivi di piante ai vari livelli (compresa la pianta del piano di copertura), prospetti e almeno 2 sezioni significative. Tali elaborati dovranno essere completi di indicazioni significative e chiare sulle scelte progettuali, sulle tecnologie che si intende impiegare nell'ambito dei lavori stessi, relativamente sia alle strutture verticali che a quelle orizzontali; dovranno inoltre essere indicati tutti gli interventi che riguardano elementi di facciata o di finitura dell'involucro, quali tipologia e colore degli intonaci, tipologia, materiale e colore degli infissi, ecc.;

**7. relazione tecnica contenente:**

- illustrazione dettagliata dello stato dell'edificio, delle condizioni delle strutture, delle destinazioni d'uso, delle trasformazioni e delle sovrapposizioni succedutesi nel tempo, ove siano leggibili o documentate;
- illustrazione dettagliata delle operazioni che si intendono eseguire e dei materiali da impiegare per la manutenzione, per il consolidamento delle strutture e per le sostituzioni e l'adeguamento tecnologico ai sensi delle vigenti norme;

Per tutti gli edifici ritenuti di interesse storico artistico, come individuati nella Tav. A01 del P.P.C.S. ed interessati da interventi di Restauro e risanamento conservativo (C) gli elaborati dovranno essere opportunamente adeguati alle *Istruzioni generali per la redazione di progetti di restauro nei beni architettonici di valore storico-artistico in zona sismica (Circolare Ballardini - Testo integrato con le osservazioni e prescrizioni espresse nel voto n.564 del 28/11/1997 dell'Assemblea Generale del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici)*.

Rimane comunque facoltà del Comune di richiedere eventuali elaborati integrativi di quelli sopra indicati.

**Art. 40 - VERIFICA IN CORSO D'OPERA**

Le autorizzazioni per interventi sugli edifici del centro storico di Alvito vengono rilasciate con riserva di verifiche in corso d'opera da parte di membri dell'Ufficio Tecnico.

Qualora nel corso dei lavori oggetto della autorizzazione si presentino problemi di carattere statico, o emergano elementi di carattere architettonico prima sconosciuti, la cui conservazione sia pregiudicata dall'intervento di progetto, è fatto obbligo al titolare della autorizzazione e al direttore dei lavori di presentare una variante al progetto originario.

Il titolare della autorizzazione in tal modo può richiedere un sopralluogo da parte del responsabile dell'Ufficio Tecnico per definire gli orientamenti per la presentazione della variante al nuovo progetto.

---

**CAPO IX**

**NORME TRANSITORIE E FINALI**

**Art. 41 - OBBLIGO DI EFFETTUARE GLI INTERVENTI**

In base all'indagine sul degrado del tessuto edilizio in particolari edifici, il Sindaco può ingiungere ai proprietari degli immobili interessati di effettuare gli interventi necessari, mediante ordinanze, con le quali stabilisce i termini entro i quali devono essere presentate le richieste dei relativi provvedimenti abilitativi, ove previsti, e/o i termini entro i quali gli interventi devono essere iniziati e completati. A seguito dell'inutile decorrenza dei termini stabiliti il Comune può procedere ai sensi delle disposizioni di legge.

**Art. 42 - NORMA TRANSITORIA**

Gli interventi e le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data

di adozione del P.P.C.S. non sono soggette alle nuove disposizioni, purché l'inizio dei lavori avvenga entro un anno dalla data del rilascio del permesso o nei termini previsti per la D.I.A. e la relativa ultimazione entro tre anni dall'inizio.

La parte eventualmente non realizzata a tale data verrà assoggettata alla disciplina delle presenti norme.

Ad ogni modo fino alla definitiva approvazione del presente P.P.C.S. sono consentiti su tutti gli edifici esclusivamente i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria (A) - art. 7 delle presenti N.T.A.;
- manutenzione straordinaria (B) - art. 8 delle presenti N.T.A.;
- restauro e risanamento conservativo (C) - art. 9 delle presenti N.T.A.;

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo contemplano la possibilità di procedere al cambio di destinazione d'uso nell'ambito di quelle compatibili con le caratteristiche morfologiche, tipologiche e distributive dell'edificio, nonché di quelle previste per la Zona A dal vigente P.R.G.

I suddetti interventi non devono comportare alcuna modificazione dell'aspetto esteriore del fabbricato, né la sua sagoma o cubatura.

#### **Art. 43 - NORMA FINALE**

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni di legge statali e regionali e ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

  
