

**PIANO DI RECUPERO - ZONA A 1 CENTRO STORICO –
COMUNE DI BOLZANO**

NORME DI ATTUAZIONE

TESTO APPROVATO DALLA GIUNTA PROVINCIALE CON DELIBERA NR. 6461
DEL 22.10.1990

IL DIRETTORE D'UFFICIO
- Arch. Josef Innerkofler

COMUNE DI BOLZANO
ZONA DI RECUPERO — ZONA A1 CENTRO STORICO

NORME DI ATTUAZIONE

Art 1
Definizione dell'ambito di intervento

Il presente piano ha per oggetto le aree corrispondenti alla zona A1 del Centro Storico del Comune di Bolzano, così come definite graficamente nella tavola 1, scala 1 : 5.000 dal PUC. Queste aree vengono sottoposte alle presenti norme e alle prescrizioni degli elaborati grafici vincolanti tavola 4/1 e tavola 4/2 ad eccezione dei termini segnati nei piani e nella legenda come indicativi.

Art 2
Elaborati del piano

Il piano si compone dei seguenti elaborati:

- 1) Tavola 1 — Perimetrazione della zona di recupero in scala 1:5.000;
- 2) Tavola 2 — Rilievo di stato di fatto in scala 1 : 200;
- 3) Tavola 3 — Assetto della proprietà
- 4) Tavola 4/1 — Normativa.

La Tavola **4/1** estesa a tutta la zona A1 indica: limite di zona, minime unità di intervento, aree di intervento di ristrutturazione urbanistica, nuove costruzioni, demolizioni, destinazione degli spazi liberi, definizione delle aree coperte, parcheggi, viabilità.

- 5) Tavola **4/2** - Normativa.

La Tav. 4/2 Norm. riprende isolato per isolato le indicazioni di cui alla Tav. 4/1 completandola con i seguenti dati:

numero degli alloggi esistenti, numero degli alloggi da recuperare, sezioni dei singoli edifici o complessi edificiali e tipi edilizi.

- 6) Tavola 5 — Planivolumetrica

Questa Tavola che presenta un'ipotesi finale ha valore puramente indicativo.

Art. 3
Valore e durata del piano

L'approvazione del piano di recupero equivale a: dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essa previste

Esso ha durata illimitata e per le opere predisposte all'esproprio vale il disposto di cui all' art. 49, 2° comma L.P. 21.01.1987 nr. 4.

Art. 4.
Ufficio di coordinamento

Per l'attuazione del piano di recupero può essere istituito un apposito ufficio di coordinamento secondo quanto previsto dall'art. 61 L.P. 34/80.

Art 5

Minima unità di intervento di recupero

Ogni intervento di recupero indipendentemente dalla suddivisione della proprietà fondiaria ed immobiliare, dovrà essere esteso all'intero insieme di volumi edificati, sottoterra e fuoriterra, e di superfici inedificate, compresi all'interno delle singole minime unità di intervento.

Tali minime unità di intervento, che costituiscono complessi unitari per le loro caratteristiche tipo—morfologiche oppure per le loro correlazioni strutturali, distributive o funzionali, sono graficamente evidenziate nelle Tavole 4/1 e 4/2.

Integrazione art. 5. - DELIBERA G.M. 5946 DEL 23.12.1997:

Possono essere effettuati interventi di recupero, limitatamente ad un singolo edificio o parte di esso qualora lo stato di conservazione o impedimenti riguardanti la divisione della proprietà non rendano possibile, o necessario, il recupero dell'intera singola minima unità di intervento.

Art.6

Interventi su edifici esistenti

a) Interventi di manutenzione ordinaria:

quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

b) Interventi di manutenzione straordinaria:

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) Interventi di restauro e di risanamento conservativo:

quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio,

c/bis) Risanamento con ristrutturazione limitata:

interventi con ristrutturazione limitata sono quelle opere che comportano anche la riorganizzazione funzionale e strutturale degli edifici comprendendo la possibilità di spostamento di volumi e superfici all'interno delle singole minime unità di intervento e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio.

d) Interventi di ristrutturazione edilizia:

quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

Integrazione all'art. 6 punto d) - Deliberazione G.M. n. 293 del 22.05.2012:

Nel rispetto dei parametri urbanistici costituiti dalla superficie coperta, dal volume e dall'altezza esistenti, oppure stabiliti nel Piano normativo, il numero dei piani non è vincolante.

Art 7

Nuove costruzioni (sopraelevazioni di piani)

Le nuove costruzioni previste dal Piano normativo —Tavola 4/1 e 4/2 sono regolamentate relativamente a:

- a) superficie coperta;
- b) numero dei piani;
- c) metri cubi;
- d) destinazione d'uso;

l'edificio deve essere realizzato all'interno della linea di massima edificazione prevista dal Piano normativo a rispettare gli indici prescritti.

Integrazione Art. 7/bis - Deliberazione G.M. n. 380 del 20.05.2015:

Art 7/bis

Prescrizioni particolari per interventi di sopraelevazione e/o di modifica di copertura

Al fine di consentire un utilizzo funzionale ai fini abitativi della cubatura preesistente, di quella aggiuntiva derivante dal piano di recupero e di quella derivante dal sistema di incentivazione per riqualificazione energetica (bonus cubatura), nelle zone sottoposte al presente piano di recupero e soggette a interventi di cui alla lett. d) dell'art. 59 LUP viene prevista la possibilità di realizzare sopraelevazioni e/o modifiche della copertura fino a una distanza tra edificazioni non inferiori a 3 metri e comunque non oltre l'allineamento con l'esistente e comunque nel rispetto dei parametri urbanistici di piano.

Art 8

Demolizione

1) demolizione con ricostruzione.

Riguarda edifici sprovvisti di caratteristiche tali che non giustificano la conservazione. Per questi edifici è ammissibile la demolizione e la ricostruzione entro i limiti planivolumetrici indicati nelle tavole normative 4/1 e 4/2;

2) demolizione senza ricostruzione.

Riguarda gli edifici e parti di edifici che insistono su spazi destinati a restare liberi da edificazione, oppure compromettono il razionale utilizzo degli organismi edilizi di cui fanno parte. Sono vietate le aggiunte di qualsiasi genere ai manufatti in questione, essendo concessa unicamente la loro ordinaria manutenzione, finché non sarà eseguita la demolizione.

La demolizione si attua mediante le seguenti operazioni:

1. demolizione totale:

riguarda edifici o parti di essi ricadenti all'interno di aree destinate a verde pubblico e privato, al traffico veicolare e pedonale oppure a parcheggio pubblico. Per le aree destinate ad uso pubblico la demolizione è prescritta sia nel caso che dette aree vengano acquisite al patrimonio pubblico, sia nel caso che il loro uso pubblico venga regolato mediante apposita convenzione.

2. demolizione parziale:

riguarda edifici per i quali deve essere modificata la volumetria con l'abbattimento, senza ricostruzione di alcune parti di essi allo scopo di corrispondere a particolari esigenze di igiene e salubrità.

Art 9

Interventi di ristrutturazione urbanistica

Interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche

con la modificazione dei disegni di lotti degli isolati e della rete stradale (lettera e) art 13 L.P.N. 52/78). Le aree per le quali è prevista la ristrutturazione urbanistica sono indicate nelle tavole normative 4/1 e 4/2.

Il garage con pubblico accesso, esistente all'interno dell'isolato VII, può essere mantenuto con l'attuale destinazione d'uso, finché l'utilizzo dello stesso potrà essere garantito con lavori di manutenzione del tipo b (art.13 della L.P. nr.52/78).

Per questi interventi deve essere effettuata una pianificazione unitaria ai sensi dell'art.5 di queste norme di attuazione.

Art 10

Aree pubbliche o di uso pubblico.

Vengono definite. aree pubbliche o di uso pubblico tutte le superfici adibite al traffico veicolare e pedonale, parcheggi pubblici e verde pubblico esistenti e previsti, come definiti graficamente nelle tavole 4/1 e 4/2. Queste vengono acquisite al patrimonio pubblico oppure vincolate mediante convenzione da registrarsi nel libro fondiario. A tale scopo il consiglio comunale delibera i programmi annuali o pluriennali che coprono entro l'arco di scadenza del piano di recupero tutto l'ambito del piano stesso.

Interventi su aree inedificate:

gli interventi ammissibili e prescrittivi sulle aree destinate a rimanere inedificate si differenziano a seconda dell'uso previsto per tali aree:

a) aree veicolari ed aree pedonali:

tali aree, opportunamente contrassegnate nelle tavole normative sono da trattarsi ai sensi del I° comma del presente articolo; sono percorsi pedonali quelli che mettono in comunicazione sede stradale con gli spazi interni di uso pubblico, e vengono considerati come facenti parte del sistema viario del centro storico. Essi dovranno essere sistemati convenientemente, illuminati e pavimentati con materiali che dovranno uniformarsi alle caratteristiche ambientali. Nella sistemazione dei fabbricati privati interessati dai percorsi pedonali previsti dal piano, è obbligatoria la formazione dei passaggi aperti al pubblico transito.

b) aree a verde pubblico:

tali aree, opportunamente contrassegnate nelle tavole normative, sono da trattarsi ai sensi del I° comma del presente articolo. Sull'intera superficie è ammissibile solamente la realizzazione di percorsi pedonali ed attrezzature per il riposo delle persone ed il gioco dei bambini. Ogni realizzazione di tale genere deve comunque avvenire nel pieno rispetto di eventuali alberature esistenti. Le superfici non utilizzate per le attrezzature in questione devono essere rinverdate nelle parti ove eventualmente non lo fossero. Dove possibile deve altresì provvedersi alla messa a dimora di alberi di alto fusto. Quando il piano di recupero lo prevede è necessario elaborare un piano per la sistemazione del verde ed eventuali arredi. Sui parcheggi interrati in zona di verde pubblico, esclusi i percorsi pedonali e le piazzole definite dal progetto per la sistemazione del verde, deve essere previsto uno strato di terreno vegetale dello spessore medio di 40 cm.

Art. 11
Verde privato, cortili, spazi interni condominiali

- a) verde privato: tali aree, opportunamente contrassegnate nella tavola 4 sono strettamente legate all'edificio o gli edifici prospicienti.

Integrazione all'art. 11 Lett. a) con Deliberazione G.M. n. 242 del 08.05.2023:

Nell'area di verde privato della P.Ed. 19 C.C. Bolzano (Hotel Mondschein), sono realizzabili percorsi interni, specchi d'acqua (p.es. piscine) ecc. che saranno parte integrante del progetto del verde (come previsto dall'art. 22 delle norme di P.U.C.). Tale progetto deve essere valutato dalla Commissione per il Paesaggio e dall'Ufficio Beni Architettonici ed Artistici.

- b) cortili e spazi interni condominiali: in sede di attuazione del piano di recupero il Comune potrà procedere alla stipulazione di convenzione con i privati che garantiscono l'accessibilità degli spazi interni. Tutti gli spazi liberi attualmente ineditati devono essere rigorosamente rispettati. In sede di attuazione del piano devono essere ripristinati anche gli spazi interni che sono stati alterati od occupati da aggiunte o da superfetazioni, quanto tali costruzioni non si caratterizzano come realizzazioni di qualificato interesse architettonico ed ambientale. E' vietato occupare con costruzioni di qualsiasi genere anche provvisorie, cortili chiostrine e in genere tutti gli spazi liberi, la dove non diversamente indicato nelle tavole del piano.
- c) Nel verde privato, nei cortili e negli spazi interni condominiali è possibile costruire garages interrati esclusivamente per residenti. L'entrata fino ad un massimo di 5 m di larghezza e 4 m di altezza non verrà conteggiata come volume urbanistico.

Integrazione all'art. 11 Lett. C Deliberazione Giunta Provinciale nr. 2231 del 19.06.2000:

Nel sottosuolo delle p. ed. 980 e 981 p.f. 16/1 in C. C. Bolzano sono ammessi magazzini, laboratori, vani tecnici interrati ed il volume dei relativi vani tecnici per la sicurezza ed ascensori fuori terra.

Integrazione all'art. 11 Lett. C Deliberazione Giunta Provinciale nr. 2662 del 17.07.2000:

Nel sottosuolo della p. ed. 114 in C. C. Bolzano sono ammessi locali accessori alla residenza, quali cantine, centrale termica ed impianti tecnici.

Integrazione all'art. 11 Lett. C Deliberazione Giunta Municipale nr. 1556 del 12.07.2001:

Nel sottosuolo delle p. ed. 807, 808, e 647/2 e p. f. 42 e 39/2 in C. C. di Bolzano è consentita la realizzazione di una palestra per attività didattico/sportive del ginnasio, di vani tecnici, corpo servizi e dei relativi volumi fuori terra, per l'accessibilità e per la sicurezza. Per i volumi interrati è previsto il riporto di terra vegetale di spessore non inferiore a 100 cm. Con relativo intervento di rinverdimento e piantumazione.

Art 12
Coperture a verde praticabile.

Per le superfici a verde da realizzarsi sulla copertura di edifici (un solo piano fuori terra) è prescritta la sistemazione di uno spessore minimo di 40 cm di terreno vegetale. La totalità della superficie è soggetta all'obbligo di riottizzazione o alla stipulazione di una convenzione che garantisca l'accessibilità degli spazi agli edifici prospicienti.

Art 13

Arredo stradale

Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono essere eliminate e sostituite con impianti interrati o incassati, o comunque non in vista, ferma restando, l'osservanza delle norme di sicurezza. Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposte le tubazioni e gli accorgimenti tecnici allo scopo di raggiungere il fine di cui sopra. Gli interventi definitivi per gli impianti esistenti devono avvenire per zone omogenee in accordo con l'attuazione del piano. Gli agganci per l'illuminazione pubblica devono armonizzare con l'ambiente ed essere posti, per quanto possibile a sbalzo dei muri degli edifici. Le cabine dei servizi tecnologici per quanto possibili (esistenti o future) devono essere sotterranee o sistemate in modo da non compromettere l'estetica degli edifici. Sono proibite le pubblicità stradali, con esclusione delle insegne dei negozi e quelle di interesse pubblico.

Non è consentita l'apposizione di insegne luminose in contrasto con i valori ambientali.

Art.14

Elementi storico-artistici e ambientali da salvaguardare.

Le insegne, le mostre di vetrine, i frammenti decorativi, architettonici, pittorici e scultorei, lapidi, targhe viarie, ecc., nonché l'arredo interno di negozi ed esercizi commerciali che costituiscono documento significativo di costume e di vita, sono da conservare, salvo autorizzazioni dell'Autorità competente. La rimozione per necessità degli elementi sopraindicati deve essere preventivamente concordata e autorizzata dalla Soprintendenza ai Beni Culturali. Quando nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, il titolare della licenza, il direttore dei lavori, il costruttore e chiunque venisse a conoscenza deve darne immediatamente avviso al Sindaco e alla Soprintendenza ai Beni culturali per i provvedimenti di rispettiva competenza. All'atto dei ritrovamenti le persone sopra indicate devono immediatamente adottare opportune ed adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti, fermi i controlli e le successive determinazioni degli organi competenti. Nell'ipotesi di danno o di pericolo di danno ad un bene culturale o ambientale, i proprietari debbono darne immediata denuncia alla Soprintendenza ai Beni culturali o di demolizione non autorizzata. di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino dello stato originale e la ricostruzione deve avvenire con gli stessi materiali e con le stesse tecnologie.

Art 15

Obblighi di vicinato.

Nelle costruzioni, rifacimenti e restauri, il Comune ha facoltà di imporre ai privati l'esecuzione di opere di consolidamento murarie, nonché ogni altro accorgimento tecnico a garantire la statica degli edifici attigui.

Art. 16

Prescrizioni igieniche particolari per edifici soggetti alla conservazione

Integrazione all'art. 16 - Deliberazione G.M. n. 380 del 20.05.2015:

Al fine di consentire un utilizzo più funzionale dei sottotetti a fini abitativi e garantire una migliore illuminazione ed aerazione dei locali, nelle zone sottoposte al presente piano di recupero viene prevista la possibilità di realizzare abbaini fino a distanza tra edificazioni non inferiore a 3 metri nei limiti della cubatura disponibile e/o di quella derivante dall'eventuale utilizzo del bonus cubatura e comunque nel rispetto dei tipi d'intervento di cui all'art. 59 LUP e dei parametri urbanistici del piano di recupero.

Nel caso in cui non siano realizzabili le norme previste dal regolamento edilizio e d'igiene del

Comune di Bolzano, possono essere applicate le seguenti norme previste per i locali d'abitazione del centro storico, relativamente alle forature esterne dei vani designati a soggiorno, pranzo, camera da letto e cucina, alle scale e dei servizi igienici purché le nuove sistemazioni non siano igienicamente peggiorative delle preesistenti.

Muri Esterni:

Ove lo spessore dei muri o il tipo di materiale utilizzato non garantiscono il rispetto della normativa vigente in materia di contenimento consumi energetici è necessario provvedere al loro ispessimento o rivestimento mediante l'impiego di idoneo materiale coibente per raggiungere i valori richiesti. In ogni caso non debbono risultare alterate le partiture e le caratteristiche architettoniche.

Sottotetti:

Ove le norme tecniche consentano l'utilizzo dei sottotetti o di loro parti ai fini abitativi, l'altezza minima dei sottotetti può essere ridotta a m. 2,05 secondo quanto previsto dal Regolamento in materia di igiene e sanità nell'effettuazione di opere di Risanamento. A tale fine non sono computati gli spazi con altezza inferiore a m 1,50 che possono essere lasciati in diretta comunicazione con i restanti ambienti. Vigono anche per quest'ambiente le norme di isolamento termico e di protezione acustica fissati dal regolamento d'igiene del Comune di Bolzano. L'illuminazione naturale dei sottotetti abitati dovrà essere assicurata mediante aperture di superficie ai fini di un'adeguata ventilazione naturale i locali sottotetto abitati dovranno disporre di riscontro d'aria. L'aerazione naturale delle soffitte non abitate dovrà essere assicurata mediante elementi tradizionali in laterizio o legno opportunamente protetti per evitare l'accesso di volatili o altri animali.

Forature:

Le Forature delle pareti esterne, comprese quelle delle chiostrine, potranno essere conservate o ricondotte alle dimensioni originarie. I vani desti nati a soggiorno, camera da letto e cucina dovranno avere una superficie finestrata secondo quanto previsto dal 2° Regolamento di esecuzione in materia di igiene e sanità.

Cavedi e chiostrine:

E' ammesso il mantenimento e la riprogettazione dei cavedi e chiostrine, anche se in contrasto con il regolamento edilizio comunale. Verso tali ambienti sono ammesse aperture anche per vani abitabili, purché queste costituiscano un miglioramento delle condizioni di illuminazione e aerazione dei locali interessati. In tal caso i cavedi e chiostrine dovranno essere direttamente areati. Deve essere assicurata idonea accessibilità a questi ambienti per permettere una costante pulizia. Questi locali dovranno essere dotati, quando richiesto, di speciali congegni antincendio.

Scale:

Le Scale di collegamento possono essere conservate nelle dimensioni, pendenze e posizioni originarie, anche quando le rampe risultino di larghezza inferiore a m 1,10; è ammesso il ripristino della scala originaria, allorché si ravvisi una comprovata alterazione all'organismo tipologico. In questi casi l'incremento della densità abitativa non può essere superiore al 25%. Sono consentite scale non illuminate e non areate direttamente dall'esterno, purché provviste di idonei sistemi di aerazione e di illuminazione indiretta o artificiale. Le scale interne di collegamento tra i livelli della medesima abitazione saranno consentite con rampa di larghezza non inferiore a m 0,90. Sul vano scale che non presenta caratteristiche di cavedio areato, sono vietate aperture e prese d'aria da vani abitativi, cucine, servizi igienici.

Art 17 **Impianti tecnici e igienici**

Nelle opere e nei lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro é compresa la costruzione di impianti, igienici e di riscaldamento, a condizione che non alterino i caratteri peculiari dell'edificio. Alla stessa condizione potrà essere autorizzata l'installazione di ascensori, anche se comportanti leggere modifiche delle linee esterne ed interne dei profili dei fabbricati, purché l'intervento sia compatibile con i valori storico—ambientali preesistenti. Per l'inserimento degli impianti tecnici ed igienici ed il loro adeguamento può essere previsto se necessario un modesto ampliamento delle cubature esistenti, sempreché non venga compromessa l'estetica dell'edificio.

Art.18 **Concessione edilizia elaborati richiesti**

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'impegno da parte del proprietario alle demolizioni specificate nelle tavole di progetto e all'eliminazione delle sopraelevazioni che si pongono in contrasto con l'ambiente e pregiudicano le condizioni di abitabilità degli edifici vicini concordato preventivamente con l'ufficio di coordinamento.

Progetto esecutivo :— documenti da allegare alla. Richiesta di concessione

Per ogni unità di intervento il progetto deve essere costituito dai seguenti elaborati ad integrazione di quelli previsti dal regolamento edilizio:

- 1) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:50 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e in scala 1:20 per eventuali particolari architettonici costruttivi;
- 2) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso dai fabbricati adiacenti nella scala 1:200 compiutamente quotati;
- 3) rilievo del verde e degli spazi inedificati;
- 4) documentazione storico e storiografica con planimetrie, stampe, documenti storici;
- 5) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e di particolari significativi;
- 6) nel caso di interventi ai sensi della lettera **e)** e **d)** art. 13 L.P.52/78 eventuale rilievo stratigrafico storico-cronologico delle varie strutture dal sotterraneo alla copertura nella scala 1: 500 anche. attraverso uno specifico sondaggio, compatibile con la consistenza dell'edificio, onde evidenziare, attraverso una lettura filologica, i vari processi di trasformazione che l'edificio ha subito, i materiali costruttivi delle varie strutture, il tipo di epoca della loro lavorazione, e, il tipo di terreno;
- 7) nel caso di interventi ai sensi della lettera e) art 13 L.P. 52/78 il progetto esecutivo dovrà essere corredato anche di planivolumetrico e modello 1: 200 con evidenziazioni di demolizioni, ricostruzioni eventuali nuovi volumi e destinazioni d'uso proposte;
- 8) rilievi e descrizioni delle finiture, interne ed esterne, esistenti e significative (infissi, ringhiere, gradini; davanzali, pavimenti, rivestimenti, ecc.);
- 9) progetto esecutivo in scala 1:50 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione grafica differenziata, delle demolizioni e delle nuove opere;
- 10) descrizione delle finiture interne ed esterne come al nr 9 previste nel progetto;
- 11) relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione e precisazione delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, risanamento, ristrutturazione, nuovo impianto, destinazione d'uso dei vari piani, ecc.;
- 12) relazione illustrativa con stralci di dettagli riguardanti ripristini, restauri, ecc.
- 13) progetto inerente le modalità esecutive della rete di smaltimento delle acque nere e meteoriche;
- 14) norme particolari di esecuzione;
- 15) campionatura di materiali da verificare in sito;

16) ipotesi di convenzione da stipularsi in accordo con il Comune prima del rilascio della concessione.

Ogni intervento su edifici ed elementi tutelati potrà essere eseguito solamente dopo preventiva approvazione dell'Ufficio Antichità e Belle Arti.

Zone di rispetto: qualsiasi ristrutturazione edilizia nell'ambito di elementi ed edifici tutelati dovrà essere approvata dall'Ufficio Antichità e Belle Arti. Questo esame verrà svolto indipendentemente dagli interventi previsti dal piano.

Art.19

Edifici vincolati:

A prescindere dal tipo di intervento previsto dal piano, per qualsiasi lavoro od opera da eseguirsi su edifici vincolati deve essere richiesto il necessario benestare della Soprintendenza ai Beni Culturali.

Art. 20

Obbligo alla manutenzione

I proprietari di edifici ricadenti entro il perimetro della zona del centro storico hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi, di salvaguardare il decoro, di non alterarne lo stato fisico. In caso di inadempienza di tale obbligo il Sindaco può imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie.

Art.21

Destinazioni d'uso:

Nella tav. 4/1 normativa nelle sezioni degli edifici sono indicate le destinazioni d'uso così suddivise:

abitativa (accessori all'abitazione);

servizi - terziario;

produttiva - secondario.

Tali destinazioni d'uso possono essere modificate in osservanza del rapporto fissato dall'art. 10 L.P. n.55/78.

Art. 22

Coperture degli edifici.

Modificato con Delibera Giunta Municipale nr. 1420/24169 del 12.06.2001:

Per gli interventi conservativi fino alla lettera c) dell'art.59 della legge urbanistica provinciale nr 13/97 sono prescritte coperture con tetto a falde inclinate con manto di tegole di laterizio.

Nel caso di interventi trasformativi e di nuova costruzione lett. d) e e) dell'art. 59 della legge urbanistica provinciale nr. 13/97 si raccomanda la realizzazione di coperture con disegno e finiture in armonia con il contesto architettonico in cui si opera.

Art. 23

Materiali:

Per gli interventi sugli edifici, sia di ripristino, di consolidamento o di rifacimento delle murature o di nuova costruzione sono ammessi i seguenti materiali:

1) per i muri d'ambito:

pietra locale, muratura di laterizi o in c.a. con intonaco civile. La tinteggiatura da adottarsi deve essere riferita: alla valutazione globale di un tratto di strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme dei colori caratterizzanti l'ambiente;

al recupero (per quanto possibile) delle tracce di tinteggiatura reperibili sulle facciate. Non sono ammesse tinteggiature di superfici o rivestimenti con malta di cemento e colori sintetici lavabili;

2) per gli infissi:

telai in legno o acciaio colorato, con assoluta esclusione di materiale plastico e alluminio.

Art. 24 **Pavimentazioni:**

Le superfici di usura delle strade, piazze, veicoli, passaggi pedonali e passaggi privati devono essere mantenute, ripristinate o eseguite e ove del caso sostituite con l'impiego esclusivo dei materiali tradizionali.

Art. 24/bis: **Criteri di ammissibilità delle acque ad immettere nella fognatura o nel sottosuolo.**

Le acque provenienti da scarichi civili, potranno essere ammesse in fognatura solamente se conformi, per tipo e caratteristiche, a quanto prescritto dalla L.P. n. 63 del 6/9/1973 e successivi regolamenti di esecuzione. Non potranno essere in alcun modo scaricate nelle fognature nere acque provenienti da impianti di condizionamento, refrigerazione e similari.

Le modalità ed i tipi di scarico dovranno inoltre essere conformi al regolamento d'igiene del Comune ed alle altre disposizioni vigenti in materia.

Art. 25 **Compiti dell'Ufficio di coordinamento di cui all'art. 4.:**

Per l'esecuzione dei poteri di vigilanza sulle opere comprese nel perimetro del piano di Recupero, il Sindaco si avvarrà anche dell'Ufficio previsto dall'art. 4 delle presenti norme.

All'Ufficio saranno demandati i seguenti compiti:

- consulenza permanente ai privati per la risoluzione dei singoli problemi di risanamento;
- consulenze ai progettanti indicati dai privati;
- consulenza permanente al Comune e diretta partecipazione ai lavori della Commissione edilizia per l'esame di progetti di recupero, come previsto dalla legge provinciale;
- azione di collegamento tra gli Uffici della Giunta Provinciale e la popolazione.

I membri del Comitato di coordinamento verranno nominati come previsto dall'art. 19/bis legge sull'edilizia residenziale del 25 novembre 1978 nr. 52, della Giunta Provinciale su proposta del Consiglio Comunale.

Il Comitato di coordinamento dura in carica quanto il mandato amministrativo del Consiglio Comunale

Art. 26 **Modalità di attuazione nelle zone di intervento di ristrutturazione urbanistica.**

Nelle zone di intervento di cui alla lettera e dell'art. 13 della L.P.52/78 i proprietari riuniti in consorzio debbono presentare preventivamente all'autorità comunale un progetto di massima,

in scala non inferiore a 1:200, corredato degli elaborati di cui all'art. 20 della L.P. 15/72, delle opere che intendono eseguire, completo delle piante di tutti i piani degli edifici, dei prospetti, delle sezioni e la relazione storica e illustrativa con documentazione fotografica.

L'Amministrazione comunale sentita la Commissione Edilizia esprimerà il suo parere sul progetto. Il consorzio dovrà stipulare una convenzione con il Comune, regolarmente registrata e trascritta, nella quale siano riportate tutte le prescrizioni riguardanti la realizzazione del progetto, gli impegni assunti dal consorzio, e siano inoltre specificate la destinazione d'uso degli immobili, le eventuali cessioni di aree per servizi pubblici, gli oneri di urbanizzazione, i vincoli e le servitù previste dal progetto, e nel caso che il consorzio intenda usufruire di un contributo in base all'art. 24 della L.P. 52/78, verrà pertanto stipulata una convenzione e successivamente potranno essere rilasciate le singole concessioni.

Art. 27

Edifici pubblici o di pubblico interesse e case parcheggio

Delibera della Giunta Municipale nr. 3493 del 22.07.1996.

Edifici e complessi di interesse pubblico, case parcheggio e alloggi protetti per anziani

"Gli edifici, i complessi indicati nel piano come case parcheggio, vengono utilizzati per la sistemazione temporanea di famiglie che devono sgomberare le loro attuali abitazioni per consentire il recupero e/o per la realizzazione di alloggi protetti per anziani e/o per disabili."