



# COMUNE DI MONTECOSARO

## (PROVINCIA DI MACERATA)

2017

# PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO AGGIORNAMENTO 2017

AGGIORNATO ED INTEGRATO SULLA BASE DELLE INDICAZIONI  
DELLA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE PROT.  
26306 DEL 31/12/2018 E DEL PARERE FAVOREVOLI CON INTEGRAZIONI DEL 16/12/2020



P.P.C.S. MONTECOSARO

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO:

**B**

DATA: OTT 2017

AGG: FEB 2022

PROGETTISTA

DOTT. ING. OMAR MARINI DIOMEDI

COLLABORATORI

GEOM. ROBERTO QUADRI  
GEOM. MARCO SABBATINI

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

**MODULO<sup>3</sup>**

PIAZZA NAZARETH, 2 - LORETO (AN)  
TEL-FAX: 071.7501125  
E-MAIL: MODULO3@ALICE.IT

COMUNE DI MONTECOSARO  
PROVINCIA DI MACERATA

PIANO  
PARTICOLAREGGIATO  
DEL  
CENTRO STORICO

AGGIORNAMENTO 2017

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

AGGIORNATE ED INTEGRATE SULLA BASE DELLE INDICAZIONI  
DELLA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI  
E PAESAGGIO DELLE MARCHE PROT. 26306 DEL 31/12/2018  
E DEL PARERE FAVOREVOLE CON INTEGRAZIONI DEL 16/12/2020

## Sommario

<b>SOMMARIO .....</b>	<b>2</b>
<b>TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>4</b>
ARTICOLO 1 – AMBITO DI VALIDITÀ DELLE NORME.....	4
ARTICOLO 2 – ELABORATI DI PIANO.....	4
<b>TITOLO 2 – DESTINAZIONE D’USO .....</b>	<b>5</b>
ARTICOLO 3 – DESTINAZIONI D’USO CONSENTITE.....	5
<b>TITOLO 3 – MODALITÀ GENERALI DI INTERVENTO .....</b>	<b>6</b>
ARTICOLO 4 – CATEGORIE DI IMMOBILI E CATEGORIE DI INTERVENTO .....	6
ARTICOLO 5 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IMMOBILI DI CATEGORIA “A”.....	10
<i>Elenco degli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004</i> .....	10
<i>Caratteristiche tipologico - distributive</i> .....	10
<i>Caratteristiche degli elementi edili</i> .....	10
<i>Aperture</i> .....	10
<i>Prescrizioni di carattere generale</i> .....	10
ARTICOLO 6 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IMMOBILI DI CATEGORIA “B”.....	11
<i>Caratteristiche tipologico - distributive</i> .....	11
<i>Caratteristiche degli elementi edili</i> .....	11
<i>Aperture</i> .....	11
ARTICOLO 7 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IMMOBILI DI CATEGORIA “C” .....	11
<i>Caratteristiche tipologico - distributive</i> .....	11
<i>Aperture</i> .....	12
ARTICOLO 8 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IMMOBILI DI CATEGORIA “D” .....	12
<i>Caratteristiche tipologico - distributive</i> .....	12
<i>Aperture</i> .....	12
<i>Altezze nette interne</i> .....	12
<i>Caratteristiche delle strutture portanti</i> .....	12
<i>Caratteristiche degli elementi edili</i> .....	12
<i>Caratteristiche igienico sanitarie</i> .....	13
ARTICOLO 9 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IMMOBILI DI CATEGORIA “E” .....	13
<i>Altezze nette interne</i> .....	13
ARTICOLO 10 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IMMOBILI CATEGORIA “F” E “I” .....	13
<i>Caratteristiche delle strutture portanti</i> .....	13
<i>Caratteristiche degli elementi edili</i> .....	13
ARTICOLO 11 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IMMOBILI DI CATEGORIA “Q” .....	13
<i>Aperture</i> .....	13
ARTICOLO 12 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IMMOBILI DI CATEGORIA “W” .....	13
<i>Premessa</i> .....	13
<i>Altezza massima</i> .....	14
<i>Caratteristiche delle strutture portanti</i> .....	14
<i>Caratteristiche degli elementi edili</i> .....	14
ARTICOLO 13 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IMMOBILI DI CATEGORIA “Y”.....	14
ARTICOLO 14 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IMMOBILI DI CATEGORIA “X1” .....	14

ARTICOLO 15 - NORME PARTICOLARI .....	15
<i>Indicazioni di carattere generale</i> .....	15
<i>Eliminazione degli elementi di contrasto</i> .....	15
<i>Balconi</i> .....	15
<i>Balconi a tasca o incassati nella copertura</i> .....	15
<i>Gazebo</i> .....	15
<i>Pergolati</i> .....	16
<i>Dehors</i> .....	16
➤ Definizione di “dehors” .....	16
➤ Dimensioni e criteri generali di collocazione .....	17
➤ Prescrizioni di carattere generale .....	17
ARTICOLO 16 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI .....	18
<i>Manutenzione ordinaria</i> .....	18
<i>Manutenzione straordinaria</i> .....	18
<i>Restauro conservativo</i> .....	19
<i>Risanamento conservativo</i> .....	20
➤ Norme morfo – tipologiche per gli elementi strutturali .....	20
➤ Norme per gli elementi costruttivi .....	21
<i>Ristrutturazione edilizia</i> .....	21
➤ Norme morfo – tipologiche degli elementi strutturali .....	22
<b>TITOLO 4 – FINITURE E PARTICOLARI FUNZIONALI .....</b>	<b>23</b>
ARTICOLO 17 – NORME DELLE FINITURE .....	23
<i>Facciate e superfici esterne</i> .....	23
<i>Coperture</i> .....	23
<i>Canali e discendenti</i> .....	24
<i>Infissi e serramenti</i> .....	24
<i>Parimentazioni esterne e recinzioni</i> .....	24
<i>Elementi di pregio</i> .....	24
ARTICOLO 18 – AREE VERDI PUBBLICHE E PRIVATE .....	24
ARTICOLO 19 – PARTICOLARI FUNZIONALI .....	25
<i>Soglie e riquadrature</i> .....	25
➤ Divieti .....	25
➤ Tipi ammessi .....	25
<i>Ringhiere e balconi</i> .....	25
➤ Divieti .....	25
➤ Tipi ammessi .....	25
<i>Tende</i> .....	25
<i>Insegne</i> .....	25
➤ Divieti .....	25
➤ Tipi ammessi .....	25
ARTICOLO 20 – ELEMENTI TECNOLOGICI .....	26
<i>Impianti tecnologici</i> .....	26
<i>Antenne satellitari</i> .....	26
<i>Pannello fotovoltaici o solari termici sulle coperture degli edifici</i> .....	26

## **Titolo 1 – Disposizioni generali**

### **Articolo 1 – Ambito di validità delle norme**

Le aree e gli immobili soggetti alle presenti norme sono tutti quelli compresi all'interno della perimetrazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.) del Comune di Montecosaro, di cui i presenti elaborati costituiscono un aggiornamento.

Tutti gli interventi su aree, edifici e manufatti ricadenti all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato, indicato nel seguito come PPCS, devono essere conformi alle prescrizioni delle presenti norme e degli elaborati grafici di PPCS.

Le tavole di progetto sono disegnate su base ricavata dal P.P.C.S. del 1994 oggetto di aggiornamento.

In caso di contrasto tra misure reali e misure dedotte dalla mappa catastale, fanno fede le aree e le misure effettivamente rilevate.

### **Articolo 2 – Elaborati di piano**

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico Aggiornamento 2017 si compone dei seguenti elaborati:

- Allegato A: Relazione Illustrativa
- Allegato B: Norme Tecniche di Attuazione
- Tavola 1. Planimetria di progetto. Quadro d'unione. (Rapp.1:500)
- Tavola 2. Planimetria di progetto. Quadrante Nord Ovest. (Rapp.1:200)
- Tavola 3. Planimetria di progetto. Quadrante Nord Est. (Rapp.1:200)
- Tavola 4. Planimetria di progetto. Quadrante Sud Ovest. (Rapp.1:200)
- Tavola 5. Planimetria di progetto. Quadrante Sud Est. (Rapp.1:200)
- Tavola 6. Prospetti schematici di progetto categorie “e” e “w”. (Rapp.1:200)

## **Titolo 2 – Destinazione d’uso**

### **Articolo 3 – Destinazioni d’uso consentite**

Nel centro Storico oltre alla residenza vera e propria, sono consentite tutte quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e con essa compatibili che integrano e completano gli insediamenti abitativi.

A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:

- quelle a carattere commerciale (*negozi e punti di vendita al dettaglio, etc.*);
- quelle relative ai pubblici esercizi (*caffè bar, pasticceria, ristoranti, etc.*);
- quelle a carattere artigianale di servizio (*oreficerie, parrucchierie, lavanderie, etc.*) escluse le attività artigianali inquinanti e/o moleste;
- quelle relative a uffici pubblici o d’interesse pubblico (*uffici di quartiere, sedi locali di partiti o associazioni, ambulatori, uffici postali, sportelli bancari e di assicurazioni*, nonché ad uffici privati (*studi professionali, laboratori di analisi, uffici e studi di tipo finanziario amministrativo etc.*))
- locali per lo spettacolo, la ricreazione e lo svago (*cinema, sale di ritrovo, etc.*);
- attrezzature ricettive a carattere alberghiero (*pensioni, case albergo, etc.*).

Tutte le attività sopra elencate devono essere di limitate dimensioni e compatibili con la viabilità, la disponibilità di parcheggi e la capacità del centro storico di reggere il carico urbanistico derivante da dette attività.

## Titolo 3 – Modalità generali di intervento

### Articolo 4 – Categorie di immobili e categorie di intervento

	Categorie di immobili		Categorie di intervento
<b>a</b>	<p><u>Edifici di elevato valore storico architettonico ed ambientale.</u>  <u>Immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.</u></p> <p>L'esterno e l'interno devono essere conservati. Sono consentite parziali opere interne ed esterne per la restituzione allo stato di fatto originale se accertato. Tali opere, a norma di legge, dovranno avere la preventiva approvazione della competente Sovrintendenza.</p> <p>Gli interventi sono volti essenzialmente alla conservazione dell'organismo edilizio e al ripristino delle eventuali parti alterate, nonché al miglioramento della funzionalità dello stesso in relazione a destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche.</p>	<b>Art. 5</b>	<p>Manutenzione ordinaria.</p> <p>Manutenzione straordinaria.</p> <p><b>Restauro conservativo.</b></p>
<b>b</b>	<p><u>Edifici di alto valore storico architettonico ed ambientale che possiedono elementi costruttivi di pregio (marcapiani, lesene, cornicioni, cornici, etc.).</u></p> <p>Le facciate presentano un'architettura pregevole con aperture regolari ed allineate.</p> <p>Gli interventi sono volti alla conservazione dell'organismo edilizio, in particolare delle sue parti originarie, nonché al miglioramento complessivo della qualità architettonica e della funzionalità dello stesso.</p> <p>E' fatto obbligo di conservare l'aspetto integrale della facciata, le strutture portanti dell'edificio e, ove esistano, gli androni, le scale e i saloni.</p> <p>Si debbono lasciare inalterati i volumi e le coperture.</p> <p>Sono consentite parziali nuove opere per la restituzione allo stato originario qualora se esso può essere documentato.</p>	<b>Art. 6</b>	<p>Manutenzione ordinaria.</p> <p>Manutenzione straordinaria.</p> <p><b>Restauro conservativo.</b></p> <p><u>Ristrutturazione edilizia</u>  <u>(limitatamente al cambio d'uso).</u></p>
<b>c</b>	<p><u>Edifici di buon valore storico architettonico ed ambientale che possiedono elementi costruttivi gradevoli (marcapiani, cornicioni, cornici, piattabande etc.).</u></p> <p>Le facciate presentano un'architettura gradevole con aperture regolari ed allineate.</p> <p>E' fatto obbligo di conservare l'aspetto della facciata, il</p>	<b>Art. 7</b>	<p>Manutenzione ordinaria.</p> <p>Manutenzione straordinaria.</p> <p><b>Restauro conservativo.</b></p>

	<p>volume e le coperture.</p> <p>Sono consentite modifiche dell'assetto distributivo interno.</p> <p>E' prescritta la restituzione allo stato originario, se documentato, mediante l'eliminazione delle superfetazioni e delle sovrastrutture che alterano i caratteri storico architettonici dell'edificio.</p>		<p>Risanamento conservativo.</p> <p><u>Ristrutturazione edilizia</u></p> <p><u>(limitatamente al cambio d'uso).</u></p>
<b>d</b>	<p><u>Edifici che non presentano grande valore storico architettonico e normale valore ambientale.</u></p> <p>Si presentano talvolta in cattivo stato di conservazione e non possiedono elementi costruttivi di particolare pregio.</p> <p>Spesso le facciate si presentano rimaneggiate.</p> <p>E' fatto obbligo di conservare il volume e le coperture.</p> <p>Sono consentite modifiche dell'assetto distributivo interno.</p> <p>E' ammessa l'apertura di nuove forature, purché sia mantenuto o ripristinato l'allineamento con quelle esistenti.</p> <p>E' consentita la modifica delle altezze interne d'interpiano con il mantenimento dell'attuale quota di gronda.</p>	<b>Art. 8</b>	<p>Manutenzione ordinaria.</p> <p>Manutenzione straordinaria.</p> <p><b>Restauro conservativo.</b></p> <p>Risanamento conservativo.</p> <p>Ristrutturazione edilizia.</p>
<b>e</b>	<p><u>Edifici di categoria "d" per i quali è consentito l'innalzamento della quota di gronda fino a quella del fabbricato contiguo.</u></p> <p>E' consentita la modifica delle altezze interne ed una traslazione della quota di gronda fino all'altezza della più bassa unità edilizia contigua.</p> <p>Per il resto valgono le prescrizioni della voce "d".</p>	<b>Art. 9</b>	<p>Manut. ordinaria.</p> <p>Manutenzione straordinaria.</p> <p><b>Restauro conservativo.</b></p> <p>Risanamento conservativo.</p> <p>Ristrutturazione edilizia.</p>
<b>i</b>	<p><u>Edificio recente o ristrutturato di recente in contrasto con l'ambiente per gli elementi architettonici esterni, ma non per ubicazione e volume.</u></p> <p>Sono consentite opere di ristrutturazione che non alterino la sagoma dell'edificio.</p> <p>Nel caso di demolizione e ricostruzione è possibile realizzare la struttura portante mediante le tecniche costruttive diverse dalla muratura portante.</p> <p>Le caratteristiche degli elementi edilizi e le finiture sono quelle indicate nelle norme del PPCS.</p>	<b>Art. 10</b>	<p>Manutenzione ordinaria.</p> <p>Manutenzione straordinaria.</p> <p><b>Restauro conservativo.</b></p> <p>Risanamento conservativo.</p> <p>Ristrutturazione edilizia.</p>
<b>q</b>	<u>Edifici tecnologici (serbatoio dell'acquedotto, cabine elettriche, etc.).</u>	<b>Art. 11</b>	Manutenzione ordinaria.

	Sono consentiti interventi volti a riqualificare i fronti e spostamenti verticali delle aperture con il mantenimento degli allineamenti.		Manutenzione straordinaria.  <b>Restauro conservativo.</b> Risanamento conservativo.
<b>u</b>	<u>Demolizione senza ricostruzione di corpi annessi e superfetazioni in contrasto con l'ambiente urbano.</u>		
<b>w</b>	<u>Aree attualmente inedificate o con edifici in rovina nelle quali è consentita la nuova edificazione, ovvero la realizzazione di interventi di demolizione e ricostruzione</u> per il completamento dell'impianto urbanistico esistente o dell'ambiente urbano.	<b>Art. 12</b>	Manutenzione ordinaria. Manutenzione straordinaria.  <b>Restauro conservativo.</b> Risanamento conservativo. Ristrutturazione edilizia. Nuova costruzione.
<b>x2</b>	<u>Arearie attrezzato per il gioco.</u> Tali aree sono destinate a spazi attrezzati per il gioco di ragazzi, anche con impianti stabili purché a cielo libero e a carattere non agonistico; in esse è vietata qualsiasi costruzione con la sola eccezione dei manufatti relativi agli impianti a cielo libero di cui sopra.		
<b>ap</b>	<u>Arearie di pertinenza di un o più unità edilizie</u> In queste aree è prevista la realizzazione di opere di sistemazione esterna (pavimentazioni, elementi di recinzione e delimitazione, etc.) in accordo con le prescrizioni del Piano.		
<b>y</b>	<u>Arearie di servizio di una o più unità edilizie.</u> In queste aree è prevista la sistemazione a verde da parte dei proprietari delle unità prospicienti. Qualora siano prospicienti la strada di circonvallazione, potranno essere realizzati percorsi pedonali di collegamento tra la via e le unità immobiliari soprastanti.	<b>Art. 13</b>	

**Arese su suolo pubblico**

	<b>Categorie di immobili</b>		<b>Categorie di intervento</b>
<b>x1</b>	<p><u>Arese a verde pubblico a giardino “Giardini del Cassero”.</u>  <u>Bene Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.</u></p> <p>Tali aree sono destinate alla creazioni di giardini di quartiere e di Centro Storico e di spazi per le attività di gioco e tempo libero non organizzate.</p>		
<b>x3</b>	<p><u>Manufatti a destinazione bar / ristoro “Giardini del Cassero”</u></p> <p>L'attuale struttura coperta (GZB), della superficie di 50 mq, può essere utilizzata anche per la realizzazione di una nuova struttura in aderenza al chiosco bar esistente (513), per un'altezza massima di 3.50 m, misurata all'estradosso.</p> <p>Detti manufatti, per forma, dimensione e finiture dovranno essere ben inseriti nell'ambiente circostante. Sono altresì ammessi gazebo, aperti sui 4 lati, costituiti da elementi leggeri fra loro assemblati rimovibili previo smontaggio e non per demolizione e muniti di copertura ombreggiante.</p>		
<b>V<sub>pr</sub></b>	<p><u>Arese su suolo pubblico a servizio di una o più unità edilizie.</u></p> <p>Tali aree libere su suolo pubblico sono destinate a corti, orti e giardini privati a servizio di una o più unità edilizie..</p>		
<b>V<sub>pu</sub></b>	<p><u>Arese su suolo pubblico destinate a giardino.</u></p> <p>Tali aree sono destinate alla creazione di giardini di quartiere e di Centro Storico e di spazi per le attività di gioco e tempo libero non organizzate. In esse è vietata qualsiasi costruzione con la sola eccezione di manufatti di arredo esterno per il gioco dei bambini.</p>		

## **Articolo 5 – Prescrizioni particolari per immobili di categoria “a”**

### **Elenco degli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004**

**A** – Chiesa di San Lorenzo Martire.

**B** – Chiesa di Sant’Agostino.

**C** – Chiesa delle anime.

**MURA URBICHE** – Le antiche mura urbane sono presenti sul lato sud est del Centro Storico, per un tratto della lunghezza di circa 55 metri.

**119** – Palazzo “Laureati” (Decreto Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 16/06/1995)

**202/400** – Palazzo Comunale (Ex Convento Agostiniano).

**216** – Palazzo “Cesarini Sforza” (Decr. Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 23/10/2005)

**217** – Teatro delle Logge (Proprietà Comunale).

**331/330/391/397** – Porta San Lorenzo e sue pertinenze (Decreto Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 03/10/1980).

N.B. Elenco aggiornato alla data di pubblicazione delle presenti N.T.A.

### **Caratteristiche tipologico - distributive**

E’ prescritto il ripristino degli ambienti interni che presentano elementi tipici significativi (volte, decorazioni, ecc.) e la conservazione o il ripristino dei peculiari caratteri decorativi (lesene, cornicioni, marcapiani, ecc.).

E’ prescritta l’eliminazione delle superfetazioni e delle sovrastrutture che alterano i caratteri storico-architettonici dell’edificio.

E’ prescritto il mantenimento o ripristino dell’ubicazione dei collegamenti verticali ed orizzontali (androni, blocchi scale, portici, ecc.) con l’uso di materiali e tecniche costruttive coerenti con le strutture preesistenti.

E’ prescritto il mantenimento dei moduli costruttivi originali.

### **Caratteristiche degli elementi edilizi**

Per quanto riguarda gli edifici storici realizzati con tecniche edilizie tradizionali è vietata di norma la demolizione con o senza ricostruzione delle strutture portanti e dei solai di tipo tradizionale, delle volte (strutturali o incannucciate) ed elementi costruttivi significativi.

### **Aperture**

Non è consentita la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti che comportino un’alterazione delle facciate prospettanti su spazi pubblici o che abbiano caratteristiche incongrue, per dimensioni e tipologia degli infissi, rispetto all’edificio stesso e agli edifici immediatamente circostanti. Resta ferma la possibilità di realizzare interventi volti al ripristino, filologicamente documentato, di aperture preesistenti.

### **Prescrizioni di carattere generale**

Gli interventi individuati ai sensi del regolamento di cui al D.P.R. n° 31 del 13/02/2017 dovranno

essere sottoposti alla preliminare autorizzazione della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio ai sensi del D. Lgs. 42/2004. Ai sensi dell'articolo 52 del R.D. 2537/1925, ogni attività edilizia sui beni culturali deve essere affidata ad un professionista architetto abilitato che dovrà garantire la supervisione ed il coordinamento di tutte le attività progettuali e direzionali. Per gli interventi di restauro degli apparati decorativi il progetto dovrà essere a cura di restauratori qualificati ai sensi dell'art. 29, comma 6 del D. Lgs. 42/2004.

## **Articolo 6 – Prescrizioni particolari per immobili di categoria “b”**

---

### **Caratteristiche tipologico - distributive**

E' prescritto il ripristino degli ambienti interni che presentano elementi tipici significativi (volte, decorazioni, ecc.) e la conservazione o il ripristino dei peculiari caratteri decorativi (lesene, cornicioni, marcapiani, ecc.).

E' prescritta l'eliminazione delle superfetazioni e delle sovrastrutture che alterano i caratteri storico-architettonici dell'edificio.

E' prescritto il mantenimento o ripristino dell'ubicazione dei collegamenti verticali ed orizzontali (androni, blocchi scale, portici, ecc.) con l'uso di materiali e tecniche costruttive coerenti con le strutture preesistenti.

E' prescritto il mantenimento dei moduli costruttivi originali.

### **Caratteristiche degli elementi edilizi**

Per quanto riguarda gli edifici storici realizzati con tecniche edilizie tradizionali è vietata di norma la demolizione con o senza ricostruzione delle strutture portanti e dei solai di tipo tradizionale, delle volte (strutturali o incannucciate) ed elementi costruttivi significativi.

### **Aperture**

Non è consentita la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti che comportino un'alterazione delle facciate prospettanti su spazi pubblici o che abbiano caratteristiche incongrue, per dimensioni e tipologia degli infissi, rispetto all'edificio stesso e agli edifici immediatamente circostanti. Resta ferma la possibilità di realizzare interventi volti al ripristino, filologicamente documentato, di aperture preesistenti.

## **Articolo 7 – Prescrizioni particolari per immobili di categoria “c”**

---

### **Caratteristiche tipologico - distributive**

E' prescritta l'eliminazione delle superfetazioni e delle sovrastrutture che alterano i caratteri storico-architettonici dell'edificio;

E' consentita la modifica dell'assetto distributivo interno, con conseguente possibilità di ricomposizione della proprietà edilizia, anche con l'aggregazione di più unità d'intervento.

### **Aperture**

Non è consentita la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti che comportino un'alterazione delle facciate prospettanti su spazi pubblici o che abbiano caratteristiche incongrue, per dimensioni e tipologia degli infissi, rispetto all'edificio stesso e agli edifici immediatamente circostanti. Resta ferma la possibilità di realizzare interventi volti al ripristino, filologicamente documentato, di aperture preesistenti.

## **Articolo 8 – Prescrizioni particolari per immobili di categoria “d”**

---

### **Caratteristiche tipologico - distributive**

E' consentita la variazione del sistema di accessibilità verticale e orizzontale;

E' consentita la modifica dell'assetto distributivo interno, con conseguente possibilità di ricomposizione della proprietà edilizia, anche con l'aggregazione di più unità d'intervento.

### **Aperture**

Quando i prospetti del fronte stradale siano privi di unitarietà compositiva, dietro parere vincolante della Commissione Edilizia, possono essere consentiti interventi volti a riqualificare i fronti anche mediante nuove aperture con il mantenimento degli allineamenti orizzontali e verticali.

Per le fronti interne prospicienti cavedi, chiostrine o cortili sono ammesse nuove forature, al solo scopo di migliorare le condizioni igieniche e funzionali degli immobili, purché sia assicurato all'insieme della facciata un carattere unitario.

Sono ammessi spostamenti verticali delle forature preesistenti, con mantenimento o ripristino del carattere unitario del fronte.

### **Altezze nette interne**

E' consentita la modifica delle altezze nette interne dei piani con il mantenimento dell'attuale quota di gronda.

### **Caratteristiche delle strutture portanti**

Nei casi di nuova costruzione di strutture portanti si dovrà attentamente valutare, di volta in volta, la tipologia strutturale da adottare, salvaguardando il più possibile la continuità e l'uniformità strutturale degli aggregati storici in cui il fabbricato è inserito (ad es. per aggregati a schiera o in linea).

### **Caratteristiche degli elementi edilizi**

E' prescritta la demolizione senza ricostruzione dei corpi accessori dell'unità edilizia principale, la cui eliminazione concorra all'opera di risanamento funzionale degli spazi liberi o delle aree destinate a verde pubblico o a verde privato. Le aree rese libere assumono la stessa destinazione d'uso delle zone che le ingloba. Sono prescritti interventi di demolizione senza ricostruzione dei corpi annessi, delle superfetazioni, sopraelevazioni o balconi indicati nella cartografia di piano particolareggiato.

### **Caratteristiche igienico sanitarie**

E' ammessa la costruzione in sostituzione delle superfetazioni esistenti, di blocchi servizio (wc, bagno, vano cucina, impianti termici) da inserire nella volumetria complessiva degli immobili, dal lato prospiciente chiostri o cortili interni.

La copertura dell'elemento aggiunto dovrà essere a falda inclinata.

L'intervento dovrà contribuire al ripristino dell'unitarietà compositiva degli spazi liberi.

La loro realizzazione è comunque condizionata al rispetto delle norme del Codice Civile ed alle vigenti Norme Tecniche sulle Costruzioni.

### **Articolo 9 – Prescrizioni particolari per immobili di categoria “e”**

---

#### **Altezze nette interne**

E' consentita la modifica delle altezze interne ed una traslazione della quota di gronda fino all'altezza della più bassa unità edilizia contigua.

Per il resto valgono le prescrizioni della precedente voce “d”.

### **Articolo 10 – Prescrizioni particolari per immobili categoria “f” e “i”**

---

#### **Caratteristiche delle strutture portanti**

Nei casi di nuova costruzione di strutture portanti si dovrà attentamente valutare, di volta in volta, la tipologia strutturale da adottare, salvaguardando il più possibile la continuità e l'uniformità strutturale degli aggregati storici in cui il fabbricato è inserito (ad es. per aggregati a schiera o in linea).

#### **Caratteristiche degli elementi edilizi**

Le caratteristiche degli elementi edilizi e le finiture sono quelle indicate nelle norme di cui al titolo 4.

### **Articolo 11 – Prescrizioni particolari per immobili di categoria “q”**

---

#### **Aperture**

Quando i prospetti del fronte stradale siano privi di unitarietà compositiva, dietro parere vincolante della Commissione Edilizia, possono essere consentiti interventi volti a riqualificare i fronti anche mediante nuove aperture con il mantenimento degli allineamenti orizzontali e verticali.

Sono ammessi spostamenti verticali delle forature preesistenti, con mantenimento o ripristino del carattere unitario del fronte.

### **Articolo 12 – Prescrizioni particolari per immobili di categoria “w”**

---

#### **Premessa**

La costruzione di nuovi edifici in aree attualmente inedificate o con edifici in rovina sarà valutata di

volta in volta sulla base di un'approfondita analisi storica del contesto urbano, nel rispetto di eventuali aree a verde o non edificate dell'originario assetto storico.

Tra gli elaborati grafici di progetto dovrà essere presente una vista di insieme dell'area interessata dall'intervento per valutare l'inserimento dell'edificio nel contesto già edificato.

### **Altezza massima**

L'altezza massima dell'edificio non può superare quella degli edifici circostanti, sia al colmo che in gronda. Valgono in ogni caso le prescrizioni riportate nella cartografia di piano particolareggiato.

### **Caratteristiche delle strutture portanti**

Nei casi di nuova costruzione di strutture portanti si dovrà attentamente valutare, di volta in volta, la tipologia strutturale da adottare, salvaguardando il più possibile la continuità e l'uniformità strutturale degli aggregati storici in cui il fabbricato è inserito (ad es. per aggregati a schiera o in linea).

### **Caratteristiche degli elementi edilizi**

L'edificio deve avere l'aspetto tipico della zona.

Le caratteristiche degli elementi edilizi e le finiture sono quelle indicate nelle norme di cui al titolo 4.

La copertura deve essere a falde inclinate con manto di coppi, con inclinazione non superiore al 33%.

Per il parametro esterno si prescrive l'uso della faccia vista in mattoni anticati o l'intonaco con caratteristiche e colorazioni in armonia con gli edifici circostanti.

## **Articolo 13 – Prescrizioni particolari per immobili di categoria “y”**

Aree di servizio di una o più unità edilizia.

Per queste aree è prevista la sistemazione a verde.

Qualora siano prospicienti la strada di circonvallazione, potranno essere realizzati percorsi pedonali di collegamento tra la via e le unità immobiliari soprastanti. La realizzazione di tale percorsi dovrà armonizzarsi con l'ambiente circostante.

Le aperture di accesso ai percorsi dovranno avere larghezza massima di 1.20 m ed altezza massima di 2.40 m; l'architravatura e le spallette dovranno essere realizzate a vista con mattoni vecchi e usando le tecniche usuali della zona. L'apertura dovrà essere chiusa mediante cancello in ferro o ferro battuto, con colorazione nelle tonalità grigio-nero del ferro opaco, oppure con portone in legno.

## **Articolo 14 – Prescrizioni particolari per immobili di categoria “x1”**

Gli interventi individuati ai sensi del regolamento di cui al D.P.R. n° 31 del 13/02/2017 dovranno essere sottoposti alla preliminare autorizzazione della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio ai sensi del D. Lgs. 42/2004. Ai sensi dell'articolo 52 del R.D. 2537/1925, ogni attività edilizia sui beni culturali deve essere affidata ad un professionista architetto abilitato che dovrà garantire la supervisione ed il coordinamento di tutte le attività progettuali e direzionali. Per gli interventi di restauro degli apparati decorativi il progetto dovrà essere a cura di restauratori qualificati ai sensi dell'art. 29, comma 6 del D. Lgs. 42/2004.

## **Articolo 15 - Norme particolari**

---

### **Indicazioni di carattere generale**

Nella definizione delle lavorazioni comprese nelle varie categorie di intervento sugli edifici del centro storico si dovranno prevedere opere compatibili con la salvaguardia del valore storico di tali immobili e con la conservazione delle caratteristiche architettoniche storiche e/o tradizionali (tipologia, tecniche e materiali costruttivi, strutture verticali e orizzontali, componenti ed elementi stilistici, elementi distributivi, finiture e apparati decorativi), prediligendo interventi di restauro, recupero e riparazione ed evitando o limitando al massimo interventi di demolizione, sostituzione, rifacimento.

### **Eliminazione degli elementi di contrasto**

Nessuna autorizzazione per interventi sugli immobili potrà essere rilasciata senza che il proprietario si impegni ad eliminare gli elementi in contrasto così come indicato nelle prescrizioni particolari relative a ciascuna categoria di immobile.

#### **Balconi**

Non sono ammessi balconi, né parapetti di balconcini delle finestre a ringhierino.

#### **Balconi a tasca o incassati nella copertura**

Non sono ammessi balconi a tasca o incassati nella copertura.

#### **Gazebo**

Nelle corti, nei giardini esclusivi e nelle aree scoperte, esclusivamente al piano terra, è consentita l'installazione di gazebo a servizio della residenza, limitatamente ad uno per unità immobiliare.

Tali manufatti sono costituiti da elementi leggeri, fra loro assemblati, e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione.

Oltre al rispetto delle norme del Codice Civile, di quelle igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, la realizzazione di tali manufatti deve attenersi alle seguenti prescrizioni:

- altezza massima esterna (misurata come da vigente R.E.C.) = ml 3.00;
- superficie coperta massima = mq 20.00;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno colore naturale, ferro o ferro battuto colorazione nelle tonalità grigio-nero del ferro opaco;
- la struttura non deve avere grondaie e pluviali e non può essere tamponata;
- la struttura può essere coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, con esclusione di elementi in laterizio o metallo;
- la struttura deve avere pianta regolare (strettamente correlata alla forma dell'edificio).

Le opere realizzate ai sensi del presente articolo dovranno essere accompagnate da atto d'obbligo in forma autentica di vincolo di destinazione e di pertinenzialità all'immobile principale con l'impegno di portare a conoscenza di tale obbligo i futuri acquirenti e gli aventi causa.

## **Pergolati**

Nelle corti, nei giardini esclusivi e nelle aree scoperte, esclusivamente al piano terra, è consentita l'installazione di pergolati a servizio della residenza, limitatamente ad uno per unità immobiliare.

La realizzazione di tali manufatti deve comunque rispettare, oltre le norme del Codice Civile, quelle igienico-sanitarie vigenti, quelle del Codice della Strada, quelle di vincoli specifici e quelle sovraordinate alle disposizioni comunali, con le seguenti prescrizioni:

- altezza massima esterna (misurata come da vigente R.E.C.) = ml. 3.00 (e comunque non superiore all'altezza della parete del fabbricato di pertinenza);
- superficie coperta massima = mq 20,00;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno colore naturale, ferro o ferro battuto colorazione nelle tonalità grigio-nero del ferro opaco;
- la struttura deve essere realizzata a sostegno di piante rampicanti, teli permeabili e stuioie e non può avere copertura impermeabile; trattasi quindi di intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione;
- la realizzazione dei pergolati non dovrà pregiudicare le condizioni di aerazione ed illuminazione dei locali abitabili esistenti.

Le opere realizzate ai sensi del presente articolo dovranno essere accompagnate da atto d'obbligo in forma autentica di vincolo di destinazione e di pertinenzialità all'immobile principale con l'impegno di portare a conoscenza di tale obbligo i futuri acquirenti e gli aventi causa.

## **Dehors**

### **➤ *Definizione di “dehors”***

Sul suolo pubblico, nelle aree antistanti le attività di ristorazione o commerciali, è consentita a titolo temporaneo la collocazione di elementi di varia tipologia inerenti l'arredo urbano, individuati come “dehors”.

Per “dehors” si intende l'insieme degli elementi (mobili o facilmente smontabili) posti temporaneamente in modo funzionale ed armonico su suolo pubblico e che costituiscono, delimitano ed arredano lo spazio annesso ad un locale commerciale o di somministrazione.

I “dehors” hanno lo scopo di potenziare la qualità delle attività di ristorazione o commerciali mediante la predisposizione di adeguati spazi esterni per l'intrattenimento della clientela, garantendo nel contempo la fruibilità dello spazio pubblico urbano, la tutela del tessuto urbano storico, dei beni storico-culturali che su di esso insistono e assicurando il corretto uso urbanistico ed edilizio del territorio, nel rispetto dei principi generali di sicurezza, di riqualificazione dell'ambiente urbano e di promozione turistica.

Gli elementi che costituiscono il “dehors” sono quelli di seguito indicati:

- tende;
- ombrelloni;
- tavoli, sedie, poltroncine;
- fioriere ed elementi di delimitazione;

- pedane;
- stufe ad irraggiamento;
- impianto di illuminazione;
- cestini per raccolta rifiuti.

#### ➤ **Dimensioni e criteri generali di collocazione**

La superficie massima consentita del “dehors” non potrà essere superiore a due volte la superficie di somministrazione, con un minimo garantito di mq 12,00.

I “dehors” devono essere installati garantendo la maggiore attiguità possibile all’esercizio. E’ consentita un’occupazione di spazi limitrofi entro il limite complessivo del 30% in più rispetto alla proiezione dell’esercizio, previo assenso scritto dei titolari degli esercizi limitrofi e dei condomini adiacenti. Tale percentuale può essere elevata al 40% negli spazi pedonalizzati. Per proiezione si intende la trasposizione all’esterno delle pareti interne dell’esercizio perpendicolari all’asse stradale.

La profondità massima nel caso di strade veicolari con marciapiedi è pari allo spazio di sosta più la parte di marciapiede occupabile; in tutti i casi deve essere lasciato complessivamente, ai fini della viabilità, almeno uno spazio libero non inferiore a metri 3,50 e comunque tale da non costituire impedimento per la circolazione. Nei portici la profondità massima consentita è pari ad un terzo della profondità interna del portico a partire dal filo di fabbrica, arrotondata al mezzo metro per eccesso. La distanza dai passi carrai non deve essere inferiore a metri 1,50.

Le strutture dei “dehors” devono essere costituite da montanti e travi in legno colore naturale, ferro o ferro battuto colorazione nelle tonalità grigio-nero del ferro opaco a sostegno di coperture leggere. Esse devono essere realizzate per poter resistere alle azioni degli agenti atmosferici e devono essere rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. Le coperture devono essere realizzate con elementi leggeri, sono vietate le coperture con elementi in laterizio.

Al fine di garantire il rispetto del Codice della Strada e la fluidità dei percorsi pedonali, le autorizzazioni sono soggette al parere vincolante del Comando di Polizia Municipale. E’ vietata qualsiasi occupazione che violi il Codice della Strada.

#### ➤ **Prescrizioni di carattere generale**

Gli elementi e gli arredi costituenti i “dehors” dovranno essere uniformati nel rispetto di cromie e materiali coerenti con la tutela del centro storico. In generale non si dovranno prevedere chiusure laterali e, qualora necessarie, dovranno essere limitate ad un’altezza contenuta evitando la chiusura totale delle strutture. Si raccomanda di evitare la costruzione dei “dehors” in aderenza a immobili tutelati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., ivi comprese le mura urbane.

## **Articolo 16 – Definizione degli interventi**

---

Tutti gli interventi devono realizzati nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni.

### **Manutenzione ordinaria**

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione degli elementi costruttivi e delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria, tra l'altro, riguardano:
  - a) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino e anche la sostituzione integrale, purché con uguale materiale e senza modificare la volumetria delle coperture;
  - b) la riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti ed infissi, sia interni sia esterni;
  - c) il rifacimento di intonaci, tinteggi, rivestimenti, pavimenti e infissi, all'interno delle unità immobiliari anche con caratteristiche diverse dai precedenti;
  - d) la riparazione o sostituzione di canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
  - e) la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
  - f) la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
  - g) la riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per i servizi igienici e tecnologici;
  - h) ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso dell'edificio.

### **Manutenzione straordinaria**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché, alla realizzazione e integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici.
2. Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione, ai sensi del precedente comma 1, debbono mantenere, ricostituite nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.
3. Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.
4. I servizi igienico sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità.
5. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.
6. Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro, riguardano:
  - a) il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;

- b) il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'impresa e di colmo);
- c) la demolizione e ricostruzione dei solai ma senza modifiche di quota;
- d) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi con o senza modifiche di materiali;
- e) l'inserimento ex-novo di intonaci, di rivestimenti e di pavimenti all'interno delle unità immobiliari;
- f) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
- g) il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni
- h) l'inserimento dei vespai, di isolamenti, termoacustici e di altre impermeabilizzazioni.

### **Restauro conservativo**

Gli interventi di restauro conservativo consistono in un insieme sistematico di opere che possono coinvolgere tutte le componenti dell'organismo edilizio (formali, strutturali, distributive, tecnologiche), sempre però nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso.

Gli interventi di restauro conservativo, riguardano, tra l'altro, le seguenti opere:

- a) consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai di piano e copertura, balconi); vanno considerate come parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che pur risultando conseguenti ad alte razioni dell'impianto originario sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;
- b) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini e orti) e quindi da eliminare;
- c) inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico-sanitari, locale caldaia, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;
- d) riordino delle aperture, anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno.

La modifica della destinazione d'uso è consentita, purché ammessa dalle presenti norme di attuazione e compatibile con il carattere storico-artistico dell'edificio e la sua struttura e tipologia originaria.

Gli interventi di restauro conservativo dovranno altresì conformarsi alle seguenti prescrizioni:

- a) dovranno essere eliminate le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestono interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- b) conservazione delle facciate esterne ed interne dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);
- c) conservazione dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di volta e di pregevoli solai in legno);
- d) conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione nella forma, in quanto legata alla morfologia fondamentale dell'edificio;

- f) conservazione e, ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici;
- g) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- h) possibilità di utilizzare un'altezza minima di vani abitabili pari a ml. 2,40, in caso non sia raggiungibile tale altezza minima stabilita, dovrà essere escluso l'uso abitativo dei locali in questione;
- i) Possibilità di usare soffitte e sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- l) sono possibili: i consolidamenti, con parziale sostituzione nel caso non siano recuperabili, senza modificare la posizione o la quota (come sono, dove sono), degli elementi strutturali nel caso di volte o di travi di particolare valore: delle murature portanti sia interne che esterne, dei solai e delle volte, delle scale, del tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
- m) non sono concessi:
  - le alterazioni delle coperture e dei profili;
  - i terrazzi incassati nei tetti;
  - i compensi di volume;
  - l'alterazione delle partiture della facciata.

### **Risanamento conservativo**

1. Sono interventi di risanamento conservativo tutti quelli finalizzati alla conservazione dell'organismo edilizio e al miglioramento della funzionalità dello stesso in relazione a destinazioni d'uso con esso compatibili, anche diverse da quelle precedenti.
2. Tali interventi consistono in un insieme sistematico di opere che possono coinvolgere tutte le componenti dell'organismo edilizio (formali, strutturali, distributive, tecnologiche), sempre però nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso.
3. Gli interventi di risanamento conservativo, allorché siano aggregati in un “insieme sistematico”, riguardano, tra l'altro, le seguenti opere:
  - a) consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai di piano e copertura, balconi); vanno considerate come parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che - pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario - sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;
  - b) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande,) che devono essere eliminate;
  - c) inserimento di elementi accessori e impianti accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico- sanitari, locale caldaia, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;
  - d) riordino delle aperture, anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno.

#### **➤ Norme morfo – tipologiche per gli elementi strutturali**

- a) E' ammessa la demolizione e ricostruzione della scala solo se necessario per le sue precarie condizioni statiche e/o se non originaria ed incoerente con la tipologia dell'edificio. La nuova scala

deve essere ricostruita come quella originaria sia come forma che come materiali.

- b) Sono ammesse limitate modifiche alle dimensioni ed al posizionamento della scala interna, solo se quella originaria è inadeguata alla funzionalità dell'edificio per l'esigua larghezza o per l'eccessiva pendenza.
- c) E' ammessa la realizzazione di soppalchi, nel rispetto delle norme del Regolamento edilizio comunale e delle Norme Tecniche per le Costruzioni, anche con la eliminazione del solaio di sottotetto.
- d) I solai di piano e di copertura se realizzati in legno debbono essere mantenuti.

#### ➤ **Norme per gli elementi costruttivi**

- a) E' consentita la realizzazione di interventi di consolidamento delle fondazioni, l'uso del cemento armato è possibile solo se non sono praticabili altre tecniche di rafforzamento.
- b) E' consentita la idropulitura delle murature ed il consolidamento mediante iniezione di idonee malte.
- c) E' consentita la realizzazione di solette armate collaboranti con i solai lignei di interpiano e di copertura.
- d) E' consentita la sostituzione di solai in latero-cemento con solai in legno o acciaio con voltine in laterizio.
- e) E' consentito l'uso di tiranti e catene in metallo.
- f) E' consentito realizzare cordolature ed architravature in c.a. solo se strettamente indispensabili e a condizione che siano ricoperte dal paramento murario o, dietro parere vincolante della Commissione Edilizia, siano intonacate con motivi e/o colori tipici del luogo.

#### **Ristrutturazione edilizia**

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia semplice quelli finalizzati alla trasformazione dell'organismo edilizio (per un miglioramento della sua qualità ed il soddisfacimento di nuove esigenze funzionali), con un insieme sistematico di opere che, pur senza arrivare alla completa demolizione e ricostruzione, possono giungere alla definizione, anche attraverso modifiche piano-volumetriche, di un organismo sostanzialmente diverso da quello originario.
2. Le opere di modifica e sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi o impianti non sono condizionati né alla destinazione né alla tipologia originariamente proprie dell'edificio.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, possono riguardare, tra l'altro, le seguenti opere:
  - a) rifacimento dell'ossatura portante sia orizzontale che verticale con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
  - b) demolizione e ricostruzione di coperture, solai, volte, scale, muri portanti, fondazioni;
  - c) demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche dei sistemi statici o con spostamenti;
  - d) demolizione e ricostruzione dei solai, delle scale e della copertura, anche con modifiche di quote;
  - e) costruzione di nuovi solai, scale, coperture, volte, muri portanti, fondazioni;
  - f) realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali;
  - g) riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune.

➤ **Norme morfo – tipologiche degli elementi strutturali**

- a) E' ammessa la demolizione e ricostruzione della scala.
- b) Le coperture devono essere a falde spioventi, con una pendenza compresa tra il 30% ed il 33%.
- c) Le bucature sulle facciate devono seguire, per posizionamento e dimensioni, una logica compositiva, e funzionale, rispettosa di coerenti proporzioni con le facciate stesse.
- d) Qualsiasi bucatura deve avere una distanza minima di 0,50 m dal cornicione.
- e) Non sono consentite bucature a nastro, sia verticali, sia orizzontali, sono consentite bucature circolari ed ellittiche a condizione che una logica compositiva coerente.

## **Titolo 4 – Finiture e particolari funzionali**

### **Articolo 17 – Norme delle finiture**

---

#### **Facciate e superfici esterne**

La conservazione ed il restauro delle facciate e delle superfici esterne sono realizzate sulla base di una valutazione analitica delle tecniche, dei materiali e delle loro successive trasformazioni ed evoluzioni. Il ripristino dell'intonaco su superfici in pietra o in laterizio a vista, appartenenti ad edifici storici, è consentito solo se rispondente all'esigenza di un restauro filologico rigoroso e sarà eseguita secondo tecniche e materiali tradizionali. La rimozione degli intonaci antichi o tradizionali è, di norma, vietata. Per stabilire le coloriture su edifici monumentali, pur non vincolati ai sensi degli articoli 10 e 12 del D. Lgs. n. 42/2004, ci si atterrà comunque ad una metodologia scientifica, con possibilità di eseguire anche saggi stratigrafici ed indagini iconografiche storiche. In mancanza di dati significativi relativi alle coloriture originarie, ci si atterrà quantomeno a tinte proprie delle terre naturali nella gamma degli ocra, da realizzare a latte di calce, previe campionature in situ che saranno valutate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Per interventi di finitura parietale esterna quali intonacature e tinteggiature è previsto l'impiego di malte di calce naturale compatibile con le murature storiche; gli intonaci siano di tipologia tradizionale, di minimo spessore. Anche per la stuccatura di giunti in paramenti a facciavista è previsto l'impiego di malte a base di calce naturale, di idonea granulometria e cromia.

Non sono ammessi cappotti termici.

#### **Coperture**

La manutenzione, il restauro e il ripristino delle coperture devono essere eseguite in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali, estese alla conservazione degli elementi accessori e decorativi (comignoli, pinnacoli, gronde, doccioni), fatti salvi gli adeguamenti necessari allo loro impermeabilizzazione, coibentazione, con esclusione delle modifiche delle quote di imposta, di gronda, di colmo e delle pendenze, fatti salvi eventuali adeguamenti necessari per coibentazione /o necessità strutturali, ivi compresi miglioramenti sismici da valutare di volta in volta in base alle caratteristiche storico architettoniche dell'edificio.

Sono comunque esclusi tetti ventilati, non coerenti con tipologie tradizionali di copertura e sopraelevazioni superiori a 20 cm.

Il rifacimento o la manutenzione dei manti di copertura deve essere eseguito, di norma, con tecniche e materiali che assicurino il mantenimento della situazione preesistente. Si prescrive l'impiego di tecniche e materiali tradizionali ad eccezione dei casi in cui sia dimostrabile l'esistenza di manti o rivestimenti diversi.

Nel caso di manto di copertura in coppi di tipo tradizionale, dovranno essere preferibilmente utilizzati coppi vecchi di recupero almeno per la porzione estradossale o quantomeno coppi di laterizio di coloriture proprie dei luoghi.

Anche i comignoli saranno realizzati con tecniche e materiali propri della tradizione locale.

In corrispondenza delle coperture degli edifici classificati “a”, “b” e “c” non è consentita la realizzazione di altane, abbaini, finestre, balconi, terrazzi a tasca o “a vasca”. E' fatto salvo il mantenimento di piccoli abbaini o altri elementi esistenti storici e la possibilità di realizzare finestre “filo falda” di dimensioni contenute ad un “passo d'uomo” (nel limite massimo di cm 60 x 80), nel numero massimo di 1 per ciascuna unità immobiliare, comprensive di opportune funi “salvavita”. Non è consentita altresì l'apposizione di pannelli fotovoltaici e di tegole/coppi fotovoltaici. L'apposizione di pannelli solari termici potrà essere consentita solamente in quei casi ove siano completamente occultati da visuali panoramiche e/o pubbliche vie o piazze etc..

### **Canali e discendenti**

E' consentito l'uso di lattoneria in rame, o in alluminio verniciato color rame, e di sezione curvilinea o circolare.

Non sono ammessi canali e discendenti in PVC.

### **Infissi e serramenti**

Il rinnovo degli infissi e dei serramenti esterni è subordinato all'obbligo di impiegare materiali, tecniche e modelli riconducibili alla tradizione locale ed al divieto di adoperare materiali plastici, sintetici, alluminio anodizzato e leghe metalliche in genere.

I portoni, portoncini, cancellate, inferriate ed altri elementi di chiusura o protezione di aperture e vani, espressione della tradizione locale, devono essere conservati e restaurati; laddove siano recuperabili, dovranno essere realizzati con tecniche e materiali simili agli originali.

### **Pavimentazioni esterne e recinzioni**

Le pavimentazioni esterne (accioltati, lastricati, ammattonati) e gli elementi di recinzione o delimitazione (muri, staccionate, barriere) che siano espressione della tradizione locale, sono mantenuti, restaurati e ripristinati nella loro estensione e consistenza materiale, di struttura, di disegno, escludendo interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non riconducibili alla tradizione locale.

### **Elementi di pregio**

Gli elementi di pregio come ad esempio i particolari architettonici quali cornici, cornicioni, modanature, portali, vanno comunque mantenuti e valorizzati. Ove necessario, gli interventi di recupero saranno eseguiti con tecniche e materiali idonei e compatibili con la loro conservazione nel rispetto dei materiali e delle tecniche originarie.

## **Articolo 18 – Aree verdi pubbliche e private**

---

Le aree verdi pubbliche e private devono essere mantenute e conservate: sono ammissibili esclusivamente gli interventi volti al loro ripristino filologicamente documentato o, in mancanza di riferimenti storici, di riqualificazione. Le essenze arboree e floristiche di maggior pregio devono essere conservate e mantenute con l'esecuzione di tutte le necessarie operazioni fitosanitarie necessarie.

## **Articolo 19 – Particolari funzionali**

---

### **Soglie e riquadrature**

#### **➤ *Divieti***

Sono vietate le soglie in granito, in lamiera e in marmo colorato.

Sono vietate le riquadrature di qualsiasi materiale applicato sulla spalletta delle aperture in particolare se sporgente e di colorazione e materiale diverso dalla parete dell'edificio.

#### **➤ *Tipi ammessi***

Sono ammesse soglie in pietra grigia e in marmo chiaro finitura lucida e opaca, graniglia bianca, graniglia grigia.

Sono ammesse soglie in cemento lisciato e rifinito.

Sono ammesse soglie in laterizio.

Sono ammesse finestre senza soglia applicata.

Sono ammesse cornici alle finestre delle tipologie e colorazioni reperibili nel contesto.

### **Ringhiere e balconi**

#### **➤ *Divieti***

Sono vietate ringhiere in alluminio.

Sono vietate ringhiere in legno.

Sono vietate le solette dei balconi con finitura in calcestruzzo a vista.

#### **➤ *Tipi ammessi***

Si ammettono nuove ringhiere in ferro e ferro battuto.

Le colorazioni ammesse per le ringhiere sono solo quelle nelle tonalità grigio-nero del ferro opaco.

### **Tende**

L'installazione di tende o velari è consentita a condizione che gli stessi non occultino elementi architettonici o decorativi di pregio, siano inseriti all'interno dell'imbotte del vano d'apertura e non comportino un'alterazione estetica delle facciate.

### **Insegne**

#### **➤ *Divieti***

E' vietato l'uso di scatole luminose rettangolari in plexiglas con scritte e disegni comunque collocate.

#### **➤ *Tipi ammessi***

E' consentito l'uso di lettere o scritte ritagliate metalliche scatolari retroilluminate finitura satinata o verniciate bianche-nere e antracite.

Sono ammesse lettere o scritte ritagliate in tubo al neon.

E' ammessa la realizzazione di insegne dipinte a fresco sul muro sopra la vetrina.

Le "insegne a bandiera" sono ammesse se realizzate in ferro battuto con dimensioni inferiori a

80x60 cm e collocate in maniera tale che l'altezza della parte inferiore della targa riferita al piano della strada o del marciapiede sia superiore a cm 300. La sporgenza massima dalla parete dell'edificio sarà pari a cm 120.

## **Articolo 20 – Elementi tecnologici**

---

### **Impianti tecnologici**

E' ammesso l'adeguamento e l'inserimento di impianti tecnologici a servizio degli edifici o delle costruzioni, purché non ne alterino o peggiorino l'aspetto esteriore o la struttura e sia adottato ogni accorgimento utile a mitigarne la percezione e l'ingombro.

Non è ammesso sistemare a vista sulle pareti esterne degli edifici tubi di scarico, canne di ventilazione, tubazioni dell'acqua e del gas, cavi elettrici, canne fumarie e altre canalizzazioni di qualsiasi tipo.

Nei casi di elementi a vista esistenti è necessario provvedere una o più delle seguenti soluzioni:

- realizzare idonei incassi nella muratura opportunamente rivestiti;
- scegliere un percorso o una collocazione alternativa non deturpante per il decoro della facciata;
- procedere alla tinteggiatura dei cavi/tubi col medesimo colore della zona di facciata su cui poggiano nel caso sia impossibile attuare le scelte sopra riportate.

E' possibile realizzare canne fumarie che non prospettano direttamente sulle pubbliche vie solo se queste risultino completamente assimilate al contesto sia dal punto di vista cromatico che della composizione architettonica.

Non è possibile applicare in facciata unità esterne per impianti di condizionamento. Tali elementi dovranno obbligatoriamente essere invisibili dalla pubblica via.

Le nicchie contenenti i contatori delle forniture elettriche, idriche e del gas domestico dislocati in facciata devono essere chiuse con sportellini recanti la medesima finitura della zona ove si trovano.

### **Antenne satellitari**

Sono vietate le antenne a parabola installate direttamente sulle facciate o sui balconi prospicienti le pubbliche vie. Sono ammesse installazioni sulle falde di copertura e sulle facciate all'interno delle corti. Sono sempre preferibili impianti condominiali rispetto alle singole installazioni.

### **Pannello fotovoltaici o solari termici sulle coperture degli edifici**

Non sono ammessi pannelli fotovoltaici o solari termici sulle coperture degli edifici.