

Versione 1.4 del 30/01/2014

# COMUNE DI SANT'ANGELO IN VADO

## Piano Particolareggiato per il Centro Storico del capoluogo. Variante

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Documento redatto dall'Ufficio Tecnico Associato "Massa Trabaria" – Settore Urbanistica

- P.P.C.S. approvato definitivamente con atto di C.C. n. 39 del 11/07/2005;
- Variante adottata con deliberazione di G.C. n. 80 del 30/05/2013 e definitivamente approvata con deliberazione di G.C. n. ... del ...

## TESTO DEFINITIVO

IL REDATTORE  
RESPONSABILE UTA  
Settore Urbanistica  
(Geom. Daniel Luis Bartolucci)



Piano particolareggiato per il centro storico (PPCS) – Norme tecniche di attuazione (NTA) –  
VARIANTE  
(Versione 1.4 del 30/01/2014)

**INDICE DELLE NTA**

**1. DISPOSIZIONI GENERALI**

- 1.1. Campo di applicazione delle norme
- 1.2. Durata ed efficacia del Piano Particolareggiato
- 1.3. Elaborati costitutivi del Piano Particolareggiato
- 1.4. Parametri urbanistici edilizi
- 1.5. Allegati alle N.T.A.

**2. DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO**

- 2.1. Generalità
- 2.2. Manutenzione Ordinaria (M.O.)
- 2.3. Manutenzione Straordinaria (M.S.)
  - 2.3.1. TIPO A: Manutenzione Straordinaria per interventi di Restauro Scientifico (M.S./A)
  - 2.3.2. TIPO B: Manutenzione straordinaria per interventi di Restauro e Risanamento Conservativo (M.S./B)
  - 2.3.3. TIPO C: Manutenzione straordinaria per interventi di Ristrutturazione Edilizia (M.S./C)
- 2.4. Restauro e Risanamento Conservativo (R.R.)
  - 2.4.1. Restauro Scientifico di Tipo A (R.R./A)
  - 2.4.2. Restauro e risanamento conservativo di Tipo B (R.R./B)
  - 2.4.3. Restauro e risanamento conservativo di Tipo C (R.R./C)
- 2.5. Ristrutturazione edilizia (R.E.)
  - 2.5.1. Ristrutturazione Edilizia condizionata (R.E./A)
  - 2.5.2. Ristrutturazione Edilizia integrale (R.E./B)
- 2.6. Demolizione senza ricostruzione (D)
- 2.7. Ampliamento regolamentato (A)

**3. UNITA' MINIME DI INTERVENTO**

- 3.1. Generalità
- 3.2. Unità Minime di Intervento (U.M.I.)
- 3.3. Onerosità degli interventi

\\server\narchpers\UFFICIO TECNICO COMUNALE\02 - Urbanistica e Territorio\11 - Piani Attuativi\P.P.C.S\07 - VARIANTE N.T.A\Versione 1.4\PPCS\_NTA\_Variante\_vers 1.4\_definitivo.doc



#### 4. ATTUAZIONE DEL PIANO

- 4.1. Intervento diretto
- 4.2. Interventi sulle facciate principali
- 4.3. Interventi sulle opere esterne

#### 5. DESTINAZIONI D'USO

- 5.1. Generalità
- 5.2. Uso Pubblico
  - 5.2.1. Uso Civico (C)
  - 5.2.2. Uso Religioso (UR)
  - 5.2.3. Istituzioni Religiose (IR)
  - 5.2.4. Uso Tecnologico (T)
- 5.3. Uso Urbano
  - 5.3.1. Uso Residenziale (R)
  - 5.3.2. Uso terziario-commerciale (TC)
  - 5.3.3. Uso terziario-servizi (TS)
  - 5.3.4. Uso misto (M)
  - 5.3.5. Uso autorimessa e deposito (D)
  - 5.3.6. Uso accessorio (A)
- 5.4. Uso produttivo
  - 5.4.1. Uso produttivo-artigianale (P)
  - 5.4.2. Uso ricettivo (RC)
- 5.5. Usi non ammessi
- 5.6. Cambiamento di destinazione d'uso

#### 6. CRITERI D'INTERVENTO E PRESCRIZIONI TECNICHE

- 6.1. Generalità
- 6.2. Elementi strutturali
  - 6.2.1. Fondazioni
  - 6.2.2. Murature portanti
  - 6.2.3. Archi e volte in muratura
  - 6.2.4. Solai
  - 6.2.5. Strutture di copertura
- 6.3. Elementi e materiali di finitura
  - 6.3.1. Coperture
  - 6.3.2. Elementi di facciata
  - 6.3.3. Insegne pubblicitarie, arredo stradale e affini



## 7. CONTROLLO CROMATICO DELLE FACCIATE PRINCIPALI

- 7.1. Generalità
- 7.2. Coloriture degli edifici sulle piazze
- 7.3. Coloriture dei restanti edifici
- 7.4. Contiguità cromatiche ammesse
- 7.5. Interventi di M.O. e M.S.
- 7.6. Deroghe al controllo cromatico

## 8. DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- 8.1. Sanzioni
- 8.2. Deroghe
- 8.3. Norme transitorie
- 8.4. Norme finali

## 1. DISPOSIZIONI GENERALI

### 1.1 Campo di applicazione delle norme

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono relative al Piano Particolareggiato per il Centro e la Zona Storica (P.P.C.S.) del Centro Storico del capoluogo del Comune di Sant'Angelo in Vado (PU), quale piano attuativo di cui all'art.4, comma 1 della L.R. 05/08/1992, n.34 e s.m.i., in esecuzione di quanto prescritto dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, e si estendono al territorio così come delimitato negli Elaborati grafici del presente P.P. (vedi Tav. 2.1. degli Elaborati di rilievo dello stato di fatto).

### 1.2 Durata ed efficacia del Piano Particolareggiato

Il presente elaborato di Variante alle N.T.A. del P.P. ha validità giuridica decennale dalla data di approvazione definitiva ai sensi dell'art. 30 della L.R. 05/08/1992, n.34 e s.m.i. e le prescrizioni in esso contenute hanno efficacia nei confronti dei privati e delle pubbliche amministrazioni, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

Decorso il termine di cui al precedente comma, il P.P. diventa inefficace per le parti la cui attuazione presupponga interventi espropriativi e coercitivi, rimanendo tuttavia fermo, a tempo indeterminato, l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, le prescrizioni planivolumetriche e le categorie di intervento stabilite dal P.P. stesso.



### 1.3 Elaborati costitutivi del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati, datati giugno 2003:

#### 0. ELABORATI DESCRITTIVO-NORMATIVI

- 0.1. Relazione generale
- 0.2. Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)
- 0.2/A. Cartella colori ammessi (Allegato alle N.T.A.)

#### 1. ELABORATI DI INQUADRAMENTO

- 1.1. Estratto aerofotogrammetrico; Estratto del piano regolatore generale; Estratto catastale

#### 2. ELABORATI DI RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

- 2.1. Stato di fatto delle superfici edificate; Stato di fatto delle superfici non edificate
- 2.2. Rilievo degli alzati principali
  - 2.2.a. Comparti 1-2-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13
  - 2.2.b. Comparti 14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24
- 2.3. Indagine fotografica

#### 3. ELABORATI DI INDAGINE

- 3.1. Lettura storica dell'impianto urbano
- 3.2. Classificazione delle proprietà dell'edificato e individuazione vincoli e tutele
- 3.3. Classificazione tipologica
- 3.4. Destinazioni d'uso dei piani terra
- 3.5. Destinazioni d'uso dell'edificato
- 3.6. Stato di conservazione del patrimonio edilizio
- 3.7. Lettura cromatica e valutazione delle superfici principali dell'edificato

#### 4. ELABORATI DI PROGETTO

- 4.1. Comparti e Unità Minime di Intervento; Categorie di intervento consentite
- 4.2. Destinazioni d'uso consentite dei piani terra
- 4.3. Destinazioni d'uso consentite dei piani superiori
- 4.4. Interventi sulle facciate principali
  - 4.4.a. compartì 1-2-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13
  - 4.4.b. compartì 14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24

### 1.4 Parametri urbanistici edilizi



**URBANISTICA**

Per la definizione dei parametri e degli indici urbanistico-edilizi, il P.P. assume quella di cui al Titolo III del Regolamento Edilizio Comunale e, per quanto non in contrasto con le presenti N.T.A., quelli di carattere igienico-sanitario di cui al Regolamento Edilizio Comunale suddetto. Le destinazioni d'uso di cui alle tavole 4.2 e 4.3 rivestono carattere indicativo e non prescrittivo rimandando per l'applicazione specifica agli articoli di cui al punto 5 delle presenti N.T.A..

**1.5 Allegati alle N.T.A.**

Costituisce parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione la *CARTELLA DEI COLORI AMMESSI*, (Elaborato 02/A), nella quale sono riportati i colori ammissibili sia per le facciate, sia per gli elementi decorativi, sia per i serramenti esterni. I colori inclusi in detta *CARTELLA*, le combinazioni e le giustapposizioni ammissibili fra tali colori, di cui alla Tav. 4.7. degli Elaborati di progetto, rivestono carattere prescrittivo.

**2. DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE D'INTERVENTO**

**2.1 Generalità**

Le Categorie di Intervento assunte dal presente Piano Particolareggiato assumono quelle previste dal Regolamento Edilizio Comunale vigente e ne precisano alcune sottoarticolazioni.

**2.2 Manutenzione Ordinaria (M.O.)**

Per tutti gli edifici esistenti, ricompresi nel perimetro del presente Piano Particolareggiato, è consentita la Manutenzione Ordinaria così come definita dal vigente R.E.C., prescrivendo il mantenimento delle unità immobiliari senza variazione dei volumi e delle superfici, dei materiali e degli elementi decorativi esterni. Le colorazioni di facciata devono essere conformi al piano del colore.

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria sono soggetti a preventivo atto di assenso della Soprintendenza se prescritto, limitatamente ai casi in cui l'edificio sia stato individuato nella categoria di intervento del Restauro Scientifico di cui al paragrafo 2.4.1.

**2.3 Manutenzione Straordinaria (M.S.)**

Per tutti gli edifici ricompresi nel perimetro del presente Piano Particolareggiato è consentita la Manutenzione Straordinaria così come definita dal vigente R.E.C., prescrivendo il mantenimento delle unità immobiliari senza variazione dei volumi e delle superfici, dei



URBANISTICA

materiali e degli elementi decorativi esterni.

Le colorazioni di facciata devono essere conformi al piano del colore.

Al fine di meglio corrispondere alla tutela dei fabbricati in funzione delle loro caratteristiche architettoniche, gli interventi di Manutenzione Straordinaria risultano così sottoarticolati:

*Tipo A:* Manutenzione Straordinaria per interventi di Restauro Scientifico – M.S./A.

*Tipo B:* Manutenzione Straordinaria per interventi di Restauro e Risanamento Conservativo – M.S./B.

*Tipo C:* Manutenzione Straordinaria per interventi di Ristrutturazione Edilizia – M.S./C.

**2.3.1. Tipo A: Manutenzione Straordinaria per interventi di Restauro Scientifico – M.S./A**

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria di Tipo A sono possibili per tutte le unità edilizie ricomprese nel perimetro del presente Piano Particolareggiato e risultano prescrittivi per quelle assoggettate a Restauro Scientifico (R.R./A).

Fermi restando i commi 1, 2, 3, 4, 5, 7 dell'art. 9 del R.E.C., gli interventi di Manutenzione Straordinaria di Tipo A specificano, mantenendone la nomenclatura, i contenuti dei punti di cui all'art.9 comma 6 del R.E.C. stesso, come di seguito riportato:

- 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, di orditura e di quote (d'imposta e di colmo), senza modificare il materiale esistente;
- c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, senza modificare il materiale esistente e senza modifiche di quota e orditura;
- d) ... non ammesso;
- e) la demolizione e la ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, senza modificare il materiale esistente, ovvero, in caso di utilizzo di materiali diversi, adottando tecniche reversibili;
- f) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, senza modificare il materiale esistente;
- g) ... non ammesso;
- h) ... non ammesso;
- i) il rifacimento del manto di copertura del tetto, senza modificare il materiale esistente;
- l) il rifacimento di pavimenti, intonaci, infissi e rivestimenti con caratteristiche identiche all'esistente;
- m) la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche uguali a quelli esistenti e mantenendo il disegno originario;
- n) l'inserimento di vespai, di isolamenti termoacustici e di impermeabilizzazioni, purché tutti occultati alla vista;
- o) ... non ammesso;
- p) ... non ammesso.



**2.3.2. TIPO B: Manutenzione Straordinaria per interventi di Restauro e Risanamento Conservativo – M.S/B**

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria di Tipo B non sono ammessi per le unità edilizie assoggettate a Restauro Scientifico, mentre sono consentiti per le unità edilizie assoggettate a Restauro e Risanamento Conservativo e a Ristrutturazione Edilizia.

Fermi restando i commi 1, 2, 3, 4, 5, 7 dell'art. 9 del R.E.C., gli interventi di Manutenzione Straordinaria di Tipo B specificano, mantenendone la nomenclatura, i contenuti dei punti di cui al comma 6 del R.E.C. stesso, come di seguito riportato:

- 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, di orditura e di quote (d'imposta e di colmo), senza modificare il materiale esistente, ovvero, in caso di utilizzo di materiali diversi, adottando tecniche reversibili;
- c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, senza modifiche di quota e orditura, senza modificare il materiale esistente, ovvero, in caso di utilizzo di materiali diversi, adottando tecniche reversibili;
- d) ... non ammesso;
- e) la demolizione e la ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
- f) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
- g) l'inserimento ex-novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
- h) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze e comunque non in contrasto con quanto stabilito negli elaborati di Piano Particolareggiato;
- i) il rifacimento del manto di copertura del tetto, senza modificare il materiale esistente;
- l) il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti esterni senza modificare il materiale esistente, nonché dei tinteggi esterni utilizzando le colorazioni previste negli elaborati del Piano Particolareggiato;
- m) la sostituzione di infissi esterni, con possibilità di messa in opera di vetro-camera, ma non è ammessa l'installazione di doppio infisso;
- n) l'inserimento di vespai, di isolamento termoacustici e di impermeabilizzazioni, purché tutti occultati alla vista;
- o) il ripristino delle sistemazioni esterne e delle recinzioni;
- p) la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari interni in mancanza o inefficienza di quelli esistenti.





**2.3.3. Tipo C: Manutenzione Straordinaria per interventi di Ristrutturazione Edilizia – M.S./C**

Gli interventi di Manutenzione Straordinaria di Tipo C si applicano esclusivamente alle unità edilizie ricomprese nel P.P. per le quali sono ammessi gli interventi di Ristrutturazione Edilizia.

Fermi restando i commi 1, 2, 3, 4, 5, 7 dell'art. 9 del R.E.C., gli interventi di Manutenzione Straordinaria di Tipo C specificano, mantenendone la nomenclatura, i contenuti dei punti di cui al comma 6 del R.E.C. stesso, come di seguito riportato:

- 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'imposta e di colmo);
- c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, senza modifiche **sostanziali** di quota **con tolleranza massima di cm 10 per nuove pavimentazioni**;
- d) la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
- e) la demolizione e la ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
- f) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
- g) l'inserimento ex-novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
- h) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze e comunque non in contrasto con quanto stabilito negli elaborati di Piano Particolareggiato;
- i) il rifacimento del manto di copertura del tetto con materiale diverso;
- l) il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti esterni con caratteristiche diverse, nonché dei tinteggi esterni utilizzando le colorazioni previste negli elaborati del Piano Particolareggiato;
- m) la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi;
- n) l'inserimento di vespai, di isolamento termoacustici e di impermeabilizzazioni;
- o) le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
- p) la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti;
- q) la realizzazione di soppalchi che non determinino aumento di superficie utile (altezza libera inferiore a 2,20 metri), fermo restando che, negli edifici produttivi, non sono considerate aumento di superficie utile le strutture metalliche autoportanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli, compresi i corselli di servizio fino ad una larghezza massima di 1,80 metri e le strutture grigliate per l'appoggio degli impianti tecnologici.



## 2.4 Restauro e Risanamento Conservativo (R.R.)

Come definito nell'art. 10 del R.E.C. gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo sono *"tutti quelli finalizzati alla conservazione dell'organismo edilizio ed al miglioramento della funzionalità dello stesso in relazione a destinazioni d'uso con esso compatibili, anche diverse da quelle precedenti."*

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".

Al fine di meglio corrispondere alla tutela dei fabbricati in funzione delle loro caratteristiche architettoniche, gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo risultano così sottoarticolati.

### 2.4.1. Restauro Scientifico di Tipo A (R.R./A)

Tale categoria di intervento è prevista per le unità edilizie di elevato valore storico, artistico ed ambientale e comunque per tutti quelli vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (vincolo diretto). Riguarda gli edifici da conservare integralmente.

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

Essi devono inoltre tendere al ripristino dei valori originali.

Ogni modificazione deve avvenire solo con metodi e con le cautele del restauro scientifico, applicando tutte le disposizioni previste nella "Carta del restauro".

Non è consentito alcun aumento di volume ed è prescritta l'eliminazione di tutte le superfetazioni ritenute incongrue e aggiunte di elementi estranei alla struttura dell'edificio, quale risulta dalla sua stratificazione organica in età anteriore al 1900, fatti salvi comunque gli interventi specifici autorizzati da parte della competente Soprintendenza

Per le unità edilizie sottoposte a tale intervento sono inoltre ammessi esclusivamente gli interventi di Manutenzione Ordinaria e di Manutenzione Straordinaria di Tipo A.

Gli interventi di Restauro Scientifico riguardano le seguenti opere:

- a) consolidamenti, ripristini e rinnovi risultano precisati come segue:
- consolidamento e ripristino delle fronti interne ed esterne dell'edificio con conservazione degli elementi di valore stilistico;



**URBANISTICA**

- consolidamento e ripristino degli ambienti interni con l'utilizzo di materiali di recupero e adottando tecniche reversibili;
  - ricostruzione filologica di parti demolite o crollate;
  
  - consolidamento con sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali costitutivi dell'edificio ed utilizzando materiale analogo;
  - conservazione o ripristino degli spazi liberi;
- b) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologica, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardino e orti) e quindi da eliminare;
- c) l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti per le esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico-sanitari, locale caldaia, canne fumarie, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;
- d) il ripristino delle preesistenti aperture congrue con l'organismo edilizio, anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno, nel caso in cui sia documentabile una traccia storica.

**2.4.2. Restauro e Risanamento Conservativo di Tipo B (R.R./B)**

Tale categoria di intervento è riferita alle unità edilizie di buon valore architettonico, con incorporate trasformazioni o restauri accettabili e in armonia con il contesto urbano. In particolare essa riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme (pareti, coperture, serramenti, ecc.) e delle caratteristiche tipologiche, strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali.

Si tratta di costruzioni facenti parte del tessuto urbano originario che conservano inalterati i caratteri della propria epoca di costruzione, non avendo subito sostanziali rimaneggiamenti nel corso degli ultimi anni o che sono stati soggetti ad interventi di restauro o di trasformazione da valutarsi positivamente.

E' prescritta la salvaguardia assoluta delle facciate esistenti con tutte le precauzioni per la loro conservazione ed eliminazione degli eventuali elementi estranei presenti.

Di norma dovranno essere conservati e consolidati l'impianto strutturale (membrature portanti verticali e orizzontali) e gli elementi decorativi di rilievo. Per esigenze tecnico-pratiche è consentito un minimo spostamento (massimo cm 50) della quota dei solai che non siano voltati o di pregevole fattura, purché questo non comporti una modifica al numero dei piani o alla posizione delle aperture esterne, ammettendo, se necessario e per ovviare all'eventuale abbassamento dei parapetti, il posizionamento di ringhiere in ferro da collocare all'interno dell'apertura stessa.

E' prevista la possibilità di modificare l'impianto distributivo interno.



URBANISTICA

Sono altresì ammesse, purché ottenibili con le modifiche consentite dal presente articolo, la partizione e l'accorpamento delle unità immobiliari o porzioni di esse, all'interno della stessa UMI o delle UMI contermini a condizione che non si interferisca con elementi storici, artistici o documentari e non si comprometta l'aspetto di unitarietà esterna dell'unità di riferimento o di vani di pregio e che non sia necessario per questo realizzare aperture o altre modifiche esterne.

In tale senso è permessa, dove necessario, l'installazione degli impianti igienici e cucine dotati di impianto di aerazione e ventilazione anche forzata.

Per le unità edilizie sottoposte ad intervento di Restauro e Risanamento Conservativo di Tipo B sono ammessi tutti gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Manutenzione Straordinaria, nonché gli interventi previsti per il Restauro Scientifico.

Gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo di Tipo B specificano, mantenendone la nomenclatura, i contenuti dei punti di cui al comma 3 dell'art. 10 del R.E.C., come di seguito riportato:

- a) consolidamenti, ripristini e rinnovi risultano precisati come segue:
  - consolidamento e ripristino delle fronti esterne dell'edificio con conservazione degli elementi di valore stilistico;
  - consolidamento e ripristino delle fronti interne dell'edificio;
  - consolidamento, modifica e ripristino degli ambienti interni;
  - ricostruzione filologica di parti demolite o crollate
  - il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione degli elementi strutturali costitutivi dell'edificio ed utilizzando quando possibile materiale reversibile;
  - il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, rivestimenti interni, utilizzando materiali congrui con i caratteri storici dell'edificio;
  - conservazione o ripristino degli spazi liberi;
- b) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologica, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardino e orti) e quindi da eliminare, anche mediante la riorganizzazione filologica della parte compromessa;
- c) l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti per le esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico-sanitari, canne fumarie ed esalatori, locale caldaia, ascensori, logge e terrazzi) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio; solo negli edifici sottoposti ai vincoli previsti dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., sarà necessaria l'autorizzazione degli Enti preposti alla tutela dei vincoli. Logge e terrazzi saranno comunque possibili solo se preesistenti o nel caso in cui sia documentabile una traccia storica.
- d) il ripristino delle preesistenti aperture congrue con l'organismo edilizio, e comunque concordemente con quanto stabilito dal Piano Particolareggiato.



### 2.4.3. Restauro e Risanamento Conservativo di Tipo C (R.R./C)

Tale categoria di intervento è riferita alle unità edilizie di buon valore architettonico, con incorporate trasformazioni o restauri accettabili e in armonia con il contesto urbano.

Si tratta di costruzioni facenti parte del tessuto urbano originario che conservano i caratteri della propria epoca di costruzione, e in cui eventuali rimaneggiamenti non ne hanno alterato sostanzialmente i caratteri storici e architettonici.

E' prescritta la salvaguardia delle facciate esistenti attraverso l'eventuale ripristino delle preesistenti aperture congrue con l'organismo edilizio, oppure l'apertura di nuove finestre, solo se prevista negli elaborati grafici. Dovranno essere conservati e consolidati tutti gli elementi costruttivi e decorativi di rilievo.

E' prevista la possibilità di modificare l'impianto distributivo interno.

Sono altresì ammesse, purché ottenibili con le modifiche consentite dal presente articolo, la partizione e l'accorpamento delle unità immobiliari o porzioni di esse, all'interno della stessa UMI o delle UMI contermini a condizione che non si interferisca con elementi storici, artistici o documentari e non si comprometta l'aspetto di unitarietà esterna dell'unità di riferimento o di vani di pregio e che non sia necessario per questo realizzare aperture o altre modifiche esterne che non siano preesistenti.

In tale senso è permessa, dove necessario, l'installazione degli impianti igienici e cucine, dotati di impianto di aerazione e ventilazione anche forzata.

Per le unità edilizie sottoposte ad intervento di Restauro e Risanamento Conservativo di Tipo C sono inoltre ammessi gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Manutenzione Straordinaria, nonché gli interventi previsti per il Restauro e Risanamento Conservativo di Tipo A e B, e per il Restauro Scientifico.

Gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo di Tipo C specificano, mantenendone la nomenclatura, i contenuti dei punti di cui al comma 3 dell'art. 10 del R.E.C., come di seguito riportato:

a) consolidamenti, ripristini e rinnovi risultano precisati come segue:

- consolidamento e ripristino dei fronti esterni dell'edificio con conservazione degli elementi di valore stilistico;
- consolidamento e ripristino delle fronti interne dell'edificio;
- consolidamento, modifica e ripristino degli ambienti interni;
- ricostruzione filologica di parti demolite o crollate
- adeguamento dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e delle linee di gronda, a meno che la sua modifica non sia espressamente prevista dagli elaborati grafici di piano;
- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la



**URBANISTICA**

- posizione degli elementi strutturali principali costitutivi dell'edificio ed utilizzando quando possibile materiale reversibile;
- il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci e rivestimenti interni;
  - conservazione o ripristino degli spazi liberi;
- b) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologica, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardino e orti) e quindi da eliminare, anche mediante la riorganizzazione filologica della parte compromessa;
- e) l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti per le esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico-sanitari, canne fumarie ed esalatori, locale caldaia, ascensori e divisori prefabbricati leggeri, logge e terrazzi) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali fondamentali dell'organismo edilizio; solo negli edifici sottoposti ai vincoli previsti dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., sarà necessaria l'autorizzazione degli Enti preposti alla tutela dei vincoli. Logge e terrazzi saranno comunque possibili solo se preesistenti o nel caso in cui sia documentabile una traccia storica, oppure qualora comportino una composizione architettonica migliorativa sotto il profilo del rispetto dei canoni tradizionali;
- c) il ripristino delle preesistenti aperture congrue con l'organismo edilizio, anche con eventuali modificazioni dell'impianto distributivo interno, nonché l'apertura di nuove finestre solo nel caso in cui si possa documentarne la preesistenza oppure se espressamente riportato negli elaborati grafici del Piano Particolareggiato per quanto riguarda i fronti esterni, mentre sono sempre consentite nuove aperture sui fronti interni purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto.

**2.5 Ristrutturazione Edilizia (R.E.)**

Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia sono 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 – oltre a quanto consentito per il restauro e risanamento conservativo – comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica o l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive della singola o di più unità immobiliari, ivi inclusi l'eventuale trasferimento di parte della superficie utile da un'unità ad un'altra o l'accorpamento o la suddivisione di più unità immobiliari, anche comprese in UMI diverse purché contigue.

Per le unità edilizie sottoposte ad intervento di Ristrutturazione Edilizia sono ammessi tutti gli interventi di Manutenzione Ordinaria e di Manutenzione Straordinaria, nonché gli interventi riferiti al Restauro e Risanamento Conservativo.

Al fine di meglio corrispondere alla tutela dei fabbricati in funzione delle loro caratteristiche architettoniche, gli interventi di Ristrutturazione Edilizia sono così sottoarticolati.



### 2.5.1 Ristrutturazione Edilizia condizionata - R.E/A

Tale categoria di intervento si applica alle unità edilizie antiche o recenti di valore modesto, contenenti comunque elementi architettonici costituenti valore di documento. Riguarda gli edifici per i quali interessa la conservazione di alcuni elementi esterni come facciate, parti di struttura, ecc., ovvero elementi di arredo urbano esterno. Si tratta in genere di edifici di vecchio impianto, parte integrante del tessuto urbano originario, che hanno subito considerevoli rimaneggiamenti negli ultimi decenni, soprattutto per quanto concerne i caratteri di facciata (porte, finestre, intonaci ecc.) o di costruzioni relativamente recenti che, per impianto volumetrico e distributivo, si inseriscono in continuità tipologica ed ambientale con la zona circostante.

Per le unità edilizie sottoposte a tale categoria di intervento sono consentite la Manutenzione Ordinaria, la Manutenzione Straordinaria, nonché tutti gli interventi di Restauro e Ripristino Conservativo. Pertanto a tali unità edilizie non è consentita esclusivamente la Ristrutturazione Edilizia Integrale.

Tale tipo di intervento prevede:

- a) rifacimento dell'ossatura portante sia orizzontale che verticale con variazione planimetrica e altimetrica della originaria posizione degli elementi strutturali, così come previsto nelle tavole grafiche;
- b) demolizione di coperture, volte, solai, scale, muri portanti, fondazioni, fatto salvo il mantenimento della facciata principale, così come riportato nelle tavole grafiche;
- c) demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche dei sistemi statici e/o delle relative componenti;
- d) demolizione e ricostruzione dei solai, delle scale e della copertura senza modifiche di quota di quest'ultima, oppure come espressamente indicato nelle tavole grafiche;
- e) costruzione di nuovi solai, scale, coperture, volte, muri portanti, fondazioni;
- f) demolizione parziale di un singolo edificio, fatto salvo il mantenimento della facciata principale, e sua ricostruzione senza aumenti volumetrici, e mantenendo il numero dei piani preesistenti, a condizione che l'intervento non muti l'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito;
- g) sopraelevazioni e ampliamenti conformi a quanto previsto dalle tavole grafiche;
- h) realizzazioni di nuove aperture sulle murature perimetrali così come previsto dalle tavole grafiche per le facciate rilevate;
- i) realizzazioni di nuove aperture sulle murature perimetrali per le altre facciate non rilevate;
- j) riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali nonché dei servizi di uso comune.

### 2.5.2 Ristrutturazione Edilizia integrale - R.E/B



**URBANISTICA**

Tale categoria di intervento si riferisce alle unità edilizie in stato di grande degrado e/o di recente costruzione e prive di interesse storico e artistico. E' ammessa la demolizione e la ricostruzione, senza incremento di volume e superficie utile e nell'ambito dell'impianto planimetrico e tipologico originario, senza aumento del numero di piani e/o delle altezze di gronda e colmo.

Per le unità edilizie sottoposte a tale categoria di intervento sono inoltre consentite la Manutenzione Ordinaria, la Manutenzione Straordinaria, nonché tutti gli interventi di Restauro e Ripristino Conservativo, e quelli relativi alla Ristrutturazione Edilizia condizionata.

Tale tipo di intervento prevede:

- a) rifacimento dell'ossatura portante sia orizzontale che verticale con variazioni planimetriche e altimetriche dell'originaria posizione degli elementi strutturali, senza variazione di volume e numero di piani e mantenendo gli allineamenti delle fronti principali;
- b) demolizione di coperture, solai, volte, scale, muri portanti e fondazioni;
- c) demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche dei sistemi statici e/o delle relative componenti;
- d) demolizione e ricostruzione dei solai, delle scale e della copertura, anche con modifiche di quote e comunque conformemente alle caratteristiche dei materiali impiegati, nel rispetto delle tradizioni locali e come riportato nelle tavole grafiche;
- e) costruzione di nuovi solai, scale, coperture, volte, muri portanti e fondazioni;
- f) demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione senza aumenti volumetrici, mantenendo il numero di piani preesistenti e la sua altezza massima, a condizione che l'intervento non muti l'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito;
- g) sopraelevazioni e ampliamenti conformi a quanto previsto nelle tavole grafiche;
- h) realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali.
- i) riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune.

**2.6 Demolizione senza ricostruzione (D)**

Gli interventi di Demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi ritenuti incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione, da attuarsi in sede di attivazione delle previsioni del presente P.P. , concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico.

**2.7 Ampliamento regolamentato (A)**

Gli interventi di Ampliamento regolamentato riguardano le unità edilizie (o porzioni di esse) per le quali si rende necessaria una ridefinizione dei volumi, al fine di riequilibrare l'assetto architettonico dell'edificio. L'indicazione e l'entità degli ampliamenti e del numero dei piani consentiti previsti, con valore prescrittivo, sono quelli risultanti dalle sagome limite di ingombro (sia di pianta che di alzato) indicate negli Elaborati grafici di progetto.





### 3. UNITA' MINIME DI INTERVENTO

#### 3.1 Generalità

Al fine di dare attuazione alle previsioni del P.P. sono state individuate le Unità Minime di Intervento (U.M.I.).

#### 3.2 Unità Minime di Intervento (U.M.I.)

L'Unità Minima di Intervento (U.M.I.), estesa ad una o più unità immobiliari, costituisce la minima entità urbanistico-edilizia, cui riferire singoli progetti unitari.

Esse sono state individuate e quindi suddivise mantenendo come riferimento la facciata principale degli edifici.

Questo per l'impossibilità di risalire alla precisa definizione dei confini delle proprietà. Per cui tutti i proprietari di una singola U.M.I. sono tenuti ad estendere le prescrizioni del presente Piano Particolareggiato all'intera area di loro pertinenza.

Entro il perimetro di ciascuna U.M.I. possono coesistere anche più categorie di intervento e/o più destinazioni d'uso.

Le U.M.I. sono cartograficamente delimitate nella Tav. 4.1. degli Elaborati di progetto.

E' consentito l'accorpamento tra più UMI contigue.

E' consentito il frazionamento delle singole UMI in più unità immobiliari.

#### 3.3 Onerosità degli interventi

Fermo restando le U.M.I. e le categorie d'intervento consentite, qualora gli interventi prevedano la modifica (accorpamento o frazionamento) delle Unità Immobiliari Catastali, il contributo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. 380/2001 relativo ai vari tipi di Titolo abilitativo edilizio, è indipendente dalle categorie d'intervento previste dal presente P.P. e pertanto il competente ufficio comunale per l'edilizia verificherà di volta in volta l'eventuale onerosità (art.16 D.P.R. 380/01) o gratuità (art.17 D.P.R. 380/01) dell'intervento, a prescindere dalla eventuale diversa qualificazione data dal presente P.P.



#### 4. ATTUAZIONE DEL PIANO

##### 4.1 intervento diretto

Il Piano Particolareggiato si attua mediante intervento edilizio diretto subordinato alla presentazione di un progetto unitario, esteso almeno ad una U.M.I. e sottoscritto da tutti gli aventi titolo dell'Unità Minima stessa. Sono fatti salvi gli interventi di Manutenzione Ordinaria (M.O.), come definita all'art. 2.2. delle presenti N.T.A.

Con l'approvazione del progetto unitario esteso all'intera U.M.I., può essere consentita l'approvazione di un programma di intervento articolato in fasi, ciascuna delle quali soggetta a specifico Titolo abilitativo edilizio. Non sono comunque consentiti interventi parziali di modifica delle facciate esterne salvo quanto stabilito dal successivo art. 8.2. Sono ammessi progetti estesi a più UMI fra loro adiacenti.

Gli interventi, anche se limitati alla Manutenzione Ordinaria, afferenti:

- gli edifici vincolati con specifico decreto;
- gli edifici tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004;

Come individuati nella Tav. 3.2 degli Elaborati di indagine, nonché gli edifici sottoposti a Restauro Scientifico di cui alla Tav. 4.2 degli Elaborati di progetto, debbono essere inoltrati alla competente Soprintendenza per la preventiva autorizzazione

Gli interventi, anche se limitati alla Manutenzione Straordinaria, afferenti:

- gli edifici di rilevanza storica.

Come individuati nella Tav. 3.2 degli Elaborati di indagine, nonché gli edifici sottoposti a Restauro Scientifico di cui alla Tav. 4.2 degli Elaborati di progetto, debbono essere inoltrati alla competente Soprintendenza per una preventiva valutazione.

##### 4.2 intervento sulle facciate principali

La Tav. 4.4. degli Elaborati di progetto (suddivisa nelle Tavv. 4.4.a e 4.4.b ), riporta gli interventi ammessi sulle facciate principali.

Ove espressamente indicato nella tavola suddetta, è consentita la riapertura con ripristino di finestre già precedentemente esistenti e delle quali si ritrovi traccia.

Ove espressamente indicato nella tavola, è consentita l'apertura di nuove finestre di tipo analogo a quelle esistenti e mantenendo la coerenza stilistica e architettonica del prospetto



**URBANISTICA**

nel suo insieme, ma eseguibili anche in tempi diversi.

Ove espressamente indicato nella tavola, è consentita la ristrutturazione delle facciate o di porzioni di esse mediante la ridefinizione delle facciate stesse. Tale ridefinizione, volta al ripristino di una coerenza stilistica e architettonica della facciata intrinseca e con il suo contesto, dovrà utilizzare tipologie di finestre e di porte già presenti nell'edificio esistente (trascurando quelli presenti nelle facciate da ristrutturare).

Ove espressamente indicato nelle tavole sono consentiti Ampliamenti Regolamentati consistenti in sopraelevazioni delimitate dai fili fissi indicati nelle tavole grafiche stesse.

Nelle tavole grafiche sono inoltre indicati i casi dove le aperture di facciata debbono essere allineate verticalmente sul rispettivo asse, dove siano consentiti allineamenti di colmo e/o di gronda e dove siano previste nuove modanature di facciata. Per gli interventi cromatici sulle facciate, si fa riferimento a quanto riportato nell'art. 7. delle presenti N.T.A. e negli elaborati grafici in esso richiamati.

**4.3 interventi sulle opere esterne**

Per le superfici a verde privato, è di norma vietato l'abbattimento delle alberature esistenti, ed è consentita la messa a dimora di nuove alberature, ovvero la sostituzione di alberature esistenti mediante l'utilizzo di essenze prevalentemente autoctone.

Le superfici a verde privato possono essere pavimentate, limitatamente alle esigenze connesse con la percorrenza delle aree stesse, contenendo quanto più possibile l'estensione delle pavimentazioni e adottando materiali analoghi a quelli già presenti nel contesto.

I muri di cinta degli immobili individuati quali "Palazzi" (Tav. 3.3 degli Elaborati di indagine), debbono essere conservati e ripristinati, nelle porzioni eventualmente mancanti, mantenendone la tipologia costruttiva e dimensionale.

**5. DESTINAZIONI D'USO**

**5.1 Generalità**

Le presenti norme classificano gli usi consentiti per gli immobili che costituiscono le Unità Minime di Intervento del Piano Particolareggiato, secondo le categorie elencate nei successivi articoli.

Le destinazioni d'uso indicate dal Piano alle singole U.M.I. sono riportate nelle Tavv. 4.2 e 4.3 degli Elaborati di progetto e non hanno rilevanza prescrittiva.



URBANISTICA

**5.2 Uso Pubblico**

Gli immobili con tale destinazione d'uso soddisfano i fabbisogni inerenti ai servizi pubblici ed amministrativi, le attività socio-culturali, la vita associativa ed i servizi religiosi.  
L'uso pubblico si articola come segue:

**5.2.1 Uso Civico (c)**

L'uso civico riguarda le U.M.I. inerenti le funzioni civico-amministrative.  
Nelle Tavv. 4.2 e 4.3 degli Elaborati di progetto risultano individuate le U.M.I. destinate ad ospitare le seguenti attività:

- 1) Municipio;
- 2) Teatro;
- 3) Museo;
- 4) Altro.

**5.2.2 Uso religioso (UR)**

L'uso religioso riguarda le U.M.I. inerenti le funzioni di culto in senso proprio e gli spazi ad esse strettamente correlati.

**5.2.3 Istituzioni religiose (IR)**

L'uso ad istituzioni religiose riguarda le U.M.I. inerenti le funzioni sociali gestite da organismi religiosi, quali gli oratori, le residenze ecclesiastiche, la Caritas, le attività conventuali, ecc.

**5.2.4 Uso tecnologico (T)**

L'uso tecnologico riguarda le U.M.I. che ospitano o che sono destinate ad ospitare servizi di carattere tecnologico quali cabine elettriche, centrali telefoniche importanti, ecc.

**5.3 Uso Urbano**

Gli immobili con tale destinazione soddisfano i fabbisogni legati all'attività abitativa e



URBANISTICA

commerciale in genere e si articola come segue.

**5.3.1 Uso residenziale (R)**

L'uso residenziale riguarda l'attività abitativa in senso propriamente detto, di cui al primo capoverso dell'art. 3.05 delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Generale,

**5.3.2 Uso terziario-commerciale (TC)**

L'uso terziario-commerciale riguarda le attività di commercio al dettaglio, proprie della vita urbana di relazione.

**5.3.3 Uso terziario-servizi (TS)**

L'uso terziario-servizi riguarda le attività direzionali e gli uffici di natura non pubblica.

**5.3.4 Uso Misto (M)**

L'uso misto riguarda la compresenza, nella stessa U.M.I., degli usi (o di alcuni di essi) di cui al presente art. 5.3, nonché degli usi produttivi di cui al successivo articolo 5.4, limitatamente all'artigianato artistico ed all'artigianato di servizio volto alla cura della persona e l'uso Civico come definito al punto 5.2.1.

**5.3.5 Uso autorimessa e deposito (D)**

L'uso autorimessa e deposito riguarda le attività di complemento dell'attività abitativa, ricovero mezzi o logistica.

**5.3.6 Uso accessorio (A)**

L'uso accessorio riguarda le attività collaterali e accessorie a quelle principali ospitate da tettoie di protezione, ovvero da opere precarie e/o provvisorie.



URBANISTICA

**5.4 Uso Produttivo**

Gli immobili con tale destinazione soddisfano i fabbisogni inerenti il riconoscimento o l'incentivazione delle attività produttive in genere e turistico-ricettive in particolare, entrambe compatibili con il tessuto urbano.

**5.4.1 Uso produttivo-artigianale (P)**

L'uso produttivo-artigianale riguarda le attività artigianali di tipo artistico o di servizio alla produzione, alla residenza o alla persona, compatibili con le esigenze del proprio intorno urbano.

**5.4.2 Uso ricettivo (RC)**

L'uso turistico riguarda le attività ricettive (a gestione privata o religiosa), aperti al pubblico (ancorché con appositi regolamenti), che forniscano alloggio in camere, corredate o meno di spazi e dotazioni collettive.

**5.5 Usi non ammessi**

Nell'utilizzo degli immobili come sopra specificato, sono vietati tutti gli usi in contrasto con le norme igienico-sanitarie sancite dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

In particolare, per gli edifici accessori, è fatto esplicitamente divieto di utilizzo per ricovero di animali da cortile, nonché per il deposito e lo stoccaggio di materiali di scarto, maleodoranti o comunque nocivi alla pubblica salute.

Il deposito e lo stoccaggio di materiali dovrà comunque ottenere sempre la preventiva autorizzazione da parte degli organi preposti al relativo controllo.

**5.6 Cambiamento di destinazione d'uso**

Il cambio di destinazione d'uso, anche se non connesso a trasformazioni fisiche e laddove consentito dalle presenti norme, è subordinato a Titolo abilitativo edilizio.

Il cambio di destinazione d'uso è anche consentito nel caso in cui vi siano aggregazioni di UMI diverse, così come previsto dalle presenti norme ed è anch'esso subordinato a Titolo



URBANISTICA

abilitativo edilizio.

Il P.P. favorisce comunque l'uso residenziale nel centro storico, accogliendo al contempo tutte quelle attività non in contrasto con la vocazione abitativa dello stesso (Direzionali, Terziarie, Commerciali, Produttive artigianali e di servizio, Culturali, Religiose, Pubbliche, Tecnologiche). Risultano pertanto escluse tutte le altre, anche se temporanee.

Pertanto non comportano variante al P.P. le variazioni di destinazione d'uso comunque compatibili con le indicazioni di cui al primo capoverso dell'art. 3.05 delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Generale, che testualmente recita:

*ITali zone sono destinate prevalentemente alla residenza. Da esse sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, supermercati e grandi magazzini; stalle, porcilaie, pollai e scuderie; laboratori artigiani e ogni altro impianto o attrezzatura che produca odori e rumori molesti e che sia in contrasto con il carattere della zona. Sono pure esclusi gli istituti di pena, gli ospedali, le case di cura: gli edifici di questo tipo esistenti possono essere soggetti a manutenzione, ma non possono essere demoliti e ricostruiti con analoga destinazione*

## 6. CRITERI D'INTERVENTO E PRESCRIZIONI TECNICHE

### 6.1 Generalità

Al fine di tutelare il patrimonio edilizio oggetto del Piano Particolareggiato, vengono di seguito definiti criteri e modalità di intervento sulle componenti strutturali e sugli elementi architettonici più significativi dell'edificato.

Pur essendo possibile che i criteri di seguito elencati non esauriscano l'intera casistica che si possa presentare, essi assumo carattere di linea-guida per casi similari non esplicitamente trattati.

### 6.2 Elementi strutturali

#### 6.2.1 Fondazioni

Sono consentiti tutti gli interventi sulle fondazioni volti a garantire la stabilità dell'edificio e del suo intorno, con particolare riguardo all'adeguamento sismico.

Sono pertanto consentiti:

- saggi geognostici e di verifica della stabilità e dello stato di consistenza delle fondazioni e dei terreni interessati;
- interventi di bonifica e consolidamento delle opere di fondazione esistenti;



**URBANISTICA**

- interventi di sottofondazione o di rinforzo eseguiti anche con tecnologie avanzate (micropali, iniezioni, ecc.).

**6.2.2 Murature portanti**

Al fine di verificare le reali condizioni di degrado delle murature portanti, nonché l'effettivo quadro fessurativo, è consentita l'asportazione anche integrale degli intonaci, fatti salvi i casi di pertinenza di edifici vincolati ai sensi della D.lgs. 42/2004.

Viene pertanto precisato che:

- per le murature che presentino superfici a vista prospicienti spazi esterni, sono consentiti esclusivamente interventi che non alterino né nascondano le caratteristiche originarie di finitura (mattoni a vista, pietra a vista, murature miste in pietra e laterizio);
- per le restanti murature sono consentiti interventi di consolidamento anche modificativi della finitura dei paramenti esterni, previsti intonacati;
- gli interventi di sola demolizione, o di demolizione con ricostruzione, totali o parziali di murature portanti debbono essere preventivamente motivati con una idonea relazione tecnica strutturale che giustifichi l'intervento da attuare;
- qualora l'intervento di demolizione o di demolizione con ricostruzione interessi murature con paramento a faccia a vista, l'opera di ricostruzione dovrà mantenere le caratteristiche originarie ed essere eseguita con l'impiego di materiali di recupero, provenienti dalla preventiva demolizione stessa, eventualmente integrati con materiali di nuovo approvvigionamento aventi caratteristiche dimensionali ed estetiche simili.

**6.2.3 Archi e volte in muratura**

Tutte le strutture orizzontali in muratura di pietra o laterizio come archi o volte, vanno conservate e consolidate, con divieto assoluto di demolizione anche parziale, fatti salvi i casi di manifesta irrecuperabilità della struttura medesima, appositamente accertata e motivata con una idonea relazione tecnica strutturale che giustifichi l'intervento da attuare;

Gli interventi di conservazione e consolidamento potranno essere effettuati mediante l'utilizzo di qualsiasi tecnica operativa ritenuta idonea, ivi compreso l'inserimento di fibre di carbonio e di catene o tiranti atti ad eliminare le spinte laterali delle strutture voltate, purché non vengano alterati gli aspetti estetico-architettonici, né la geometria del manufatti interessati dall'intervento stesso.

**6.2.4 Solai**





URBANISTICA

I solai con struttura lignea e quelli del tipo a voltine e travi metalliche, vanno conservati e consolidati in tutti quei casi in cui la relativa categoria di intervento ammessa non ne consenta lo spostamento delle quote d'imposta.

In questi casi è ammessa la sostituzione di singole componenti strutturali con altre di analoghe caratteristiche.

Sono consentiti interventi di consolidamento anche mediante ricostituzione delle sezioni lignee originarie con tecnologie opportune (resine) o mediante l'inserimento di strutture ausiliarie metalliche, anche con funzione di catene, purché non venga alterato l'aspetto di insieme del manufatto, nonché interventi di irrigidimento e controventatura ottenuti agendo con opportune tecniche sulle solette di estradosso esistenti o di nuova formazione.

Nei casi in cui le relative categorie di intervento non prescrivano il mantenimento della posizione dei solai, è ammessa la sostituzione di dette strutture anche mediante l'impiego di materiali e tecnologie diverse da quelle esistenti, ivi incluso il legno lamellare.

Le modifiche all'orditura dei solai sono consentite solo per dimostrate esigenze strutturali, motivate con una idonea relazione tecnica strutturale che giustifichi l'intervento da attuare;

### 6.2.5 Strutture di copertura

Le coperture con struttura lignea vanno conservate e consolidate nei casi in cui siano previste le categorie di intervento denominate R.R./A. e R.R./B.

Sono consentiti interventi di consolidamento anche mediante ricostituzione delle sezioni lignee originarie con tecnologie opportune (resine) o mediante l'inserimento di strutture ausiliarie metalliche, anche con funzione di catene, purché non venga alterato l'aspetto d'insieme del manufatto. In tali casi è altresì prescritto il mantenimento dei cornicioni esistenti, ovvero, in mancanza di questi, la realizzazione degli sporti di gronda mediante strutture lignee con sovrastrutture in pannelle di cotto, ovvero interamente in cotto.

Al fine di eliminare le spinte orizzontali sono consentite le modifiche di orditura, l'inserimento di catene, la sostituzione delle travi principali con capriate, la realizzazione di cordoli perimetrali in c.a. con effetto cerchiante, da eseguire alla sommità delle murature portanti, con l'obbligo, per gli edifici con paramento esterno a vista, di mantenere detti cordoli in arretramento rispetto al filo di facciata così da consentire la continuità dei materiali di facciata e la conservazione dei cornicioni originari ove esistenti. E' altresì consentito modificare l'orditura della struttura lignea, ad eccezione degli interventi di R.R./A. Nei casi in cui siano previste le categorie di intervento denominate R.R./C, R.E/A, R.E/B e M.S./C., è ammessa la sostituzione di dette strutture anche mediante l'impiego di materiali e tecnologie diverse da quelli esistenti, ivi incluso il legno lamellare, con l'obbligo del mantenimento dello sporto di gronda realizzato mediante struttura lignea con sovrastruttura in pannelle di cotto, ovvero interamente in cotto.

### 6.3 Elementi e Materiali di Finitura



### 6.3.1 Coperture

Per gli interventi sui manti di copertura dei tetti, siano essi di semplice manutenzione, di restauro o anche di ristrutturazione, è fatto obbligo di utilizzo dei coppi tradizionali, con riutilizzo di quelli provenienti dalla scomposizione del manto.

E' ammessa, ove risulti indispensabile, l'integrazione con materiale nuovo, purché di caratteristiche dimensionali e cromatiche analoghe a quello recuperato, limitatamente a modesta quantità, ben assortito con il materiale di recupero e preferibilmente da impiegarsi nella formazione dello strato inferiore del manto.

E' possibile la modifica della pendenza solo nei casi previsti dal Piano e comunque conformemente alle caratteristiche dei materiali impiegati e nel rispetto delle tradizioni locali.

E' consentita la realizzazione di comignoli emergenti dalle falde del tetto nella misura minima possibile, compatibile con le esigenze funzionali. Tali comignoli debbono essere conformi alle tipologie e ai materiali esistenti nel Centro Storico e di dimensioni commisurate alla entità dell'U.M.I.. Sono inoltre consentiti comignoli per caldaie pressurizzate in lamiera di rame e di sporgenza ridotta.

Per le canne fumarie è da preferirsi l'installazione interna, mentre quella esterna è consentita solo se la canna assume l'aspetto di una lesena addossata al muro del quale riprende materiali e finiture. In deroga a quanto sopra è consentita l'installazione di canne in lamiera di rame unicamente nei casi in cui le canne stesse siano ubicate al di fuori della pubblica visuale.

E' ammessa l'installazione sulle falde del tetto di luminelli e lucernari purché complanari alle falde stesse e di dimensioni inferiori a 1,5 mq.

E' altresì ammessa la costruzione di piccoli abbaini purché non in contrasto con le tipologie correnti e comunque fatto salvo il parere positivo specifico del U.T.C..

È consentita l'installazione di antenne analogiche e paraboliche, privilegiando per entrambe, sistemi centralizzati. Per le parabole in particolare, ed i relativi pali metallici di supporto, si prescrive l'utilizzo del colore "terra di Siena bruciata" o similare.

Sono consentiti canali di gronda in lamiera di rame con discendenti pluviali pure in rame mentre il tratto terminale a terra è previsto in ghisa per un'altezza di circa 2 metri.

Non è in nessun caso ammissibile la realizzazione di tasche o terrazzi, di qualsiasi dimensione, sulle falde dei tetti.

Per le coperture piano e i terrazzi esistenti è comunque obbligatorio l'uso di pavimentazioni con colori che si mimetizzino con i manti di copertura tradizionali in coppi.

E' inoltre sempre vietata, a prescindere dalla visibilità dell'intervento dagli spazi pubblici o di uso pubblico, la sostituzione o integrazione del manto di coppi con pannelli solari, fotovoltaici o di altro tipo simile, così come la loro sovrapposizione al manto, ancorché eseguita



mantenendo la stessa pendenza.

L'impermeabilizzazione e/o la coibentazione termica, nel limite di cm 6 senza creare discontinuità in copertura e alterare o aumentare gli sporti di gronda, fra sottomanto e coppi di copertura è sempre possibile.

### 6.3.2 Elementi di facciata

Per le superfici di facciata o porzioni di esse, sono consentite finiture a faccia a vista o ad intonaco civile (con tecniche e materiali della tradizione locale, a base di calce, e con la massima aderenza all'andamento della muratura assecondandone la superficie e le imperfezioni, senza l'uso di fasce e guide), con esclusione rispettivamente di rivestimenti in listelli di cotto, clinker, grès e similari, nonché di intonaci di tipo "strollato" o comunque con superfici artificialmente lavorate al fine di ottenere effetti di bassorilievi marcati.

Nel caso di paramenti in laterizio con faccia a vista, le connesure dei medesimi andranno rifinite con malta di calce, eventualmente arricchita con graniglia minuta o polvere di marmo, tirata a filo della superficie esterna del paramento, e ripulita "a pezza".

Nel caso di paramenti in pietra a faccia a vista, si adotteranno i medesimi criteri operativi sopra descritti, mantenendo le stuccature dei giunti leggermente arretrati rispetto alla superficie esterna, ed evitando in ogni caso la stilatura delle stuccature stesse, le quali andranno sempre rifinite "a pezza".

Tutti gli elementi decorativi di facciata, quali cornici, cornicioni, modanature e lesene, presenti allo stato attuale, ancorché non riportate nelle tavole grafiche di piano, vanno conservati o ripristinati utilizzando lo stesso materiale e la medesima sagomatura dei manufatti esistenti.

Laddove l'inserimento di detti elementi decorativi sia prescritto dal presente P.P., essi andranno realizzati esclusivamente in pietra o in laterizio, nel rispetto delle compatibilità cromatiche di progetto, ed utilizzando materiali analoghi a quelli già presenti nel contesto, ovvero mediante stucchi e intonaci riportati a bassorilievo, limitatamente ai casi di facciate interamente intonacate.

Non è consentita l'incorniciatura verticale e superiore dei vani di porta e finestra con lastre di pietra sottile (marmo, travertino, granito, ecc.).

I portoni principali di accesso alle abitazioni e quelli dei vani accessori (garage, o altro) debbono essere realizzati con superficie a vista in legno naturale, mordenzato o verniciato.

L'eventuale vetratura dei medesimi è consentita unicamente nei sopra-luce.

Le serrande e saracinesche devono essere realizzate con elementi in ferro (verniciato) a struttura reticolare con maglie esagonali ed apertura in senso verticale. Per i serramenti esterni si prescrive l'utilizzo esclusivo di persiane o di scuroni.

Non è ammesso l'utilizzo di profilati in lega di alluminio con finitura anodizzata in qualunque tonalità di colore né per la realizzazione di portoni, né di porte, né di finestre, né di controfinestre, né di serramenti esterni (persiane e scuroni).



URBANISTICA

Non è consentito realizzare balconi su edifici prospicienti la via pubblica.  
È consentito realizzare balconi su facciate "retro" di edifici novecenteschi in presenza di balconi preesistenti, oppure per edifici pre-novecenteschi sempre in presenza di balconi preesistenti e le cui modalità di intervento rientrino nelle categorie R.R./B., R.R./C , R.E./A , R.E./B.

Gli interventi di finitura quali intonaci, tinteggiature, verniciature di infissi dovranno riproporre metodologie, materiali e modalità operative analoghe a quelle preesistenti. Per gli edifici tutelati o di interesse storico, quanto sopra dovrà essere conforme alle direttive della Soprintendenza che venissero impartite in sede di esame dei singoli progetti.  
Le condutture elettriche, telefoniche, ecc., devono, per quanto possibile, essere realizzate interrato e, per le parti fuori terra, l'eventuale soluzione intesa alla sistemazione di apparecchi per l'illuminazione anche pubblica, deve essere presentata unitamente al progetto edilizio.

Non è consentita l'installazione delle unità esterne dei condizionatori d'aria nelle facciate afferenti strade principali e sottoposte alla pubblica visuale.

**6.3.3 Insegne pubblicitarie, arredo stradale e affini**

L'apposizione anche provvisoria di insegne pubblicitarie e opere affini (bacheche, cassette postali, distributori automatici, cartelli pubblicitari, emblemi commerciali pubblicitari, ecc.) è subordinata all'autorizzazione del competente ufficio comunale per l'edilizia.

L'autorizzazione è rilasciata a condizione che l'opera non contrasti con il decoro dell'edificio e dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o di visuale.  
In tali casi il competente ufficio comunale per l'edilizia può ordinare la rimozione d'ufficio a spese del richiedente.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione: disegni almeno in scala 1:20, relazione illustrativa nella quale siano illustrati i materiali e i colori da impiegare, fotografie dove risulti l'ubicazione di quanto richiesto.

E' comunque vietata l'apposizione di insegne "a casonetto" e comunque con illuminazione al neon.

Di norma, pur consentendo eccezionalmente insegne a bandiera (farmacie, parafarmacie, sali e tabacchi, ambulatori medici, uffici postali, servizi pubblici op di interesse pubblico), laterali o di altro tipo valutate di impatto minore sul fabbricato, gli elementi devono essere ubicati al di sopra delle vetrine e poste al di sopra di 3,50 mt. dal piano del marciapiede o di mt. 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista,

Non è possibile posizionare insegne sui parapetti dei balconi e sulle lunette sovrapporta munite di rosta. Sono altresì vietati apparecchi illuminanti esterni alle insegne sporgenti dalla facciata o che possano causare abbagliamento.

Le insegne insistenti su uno stesso prospetto o U.M.I. dovranno essere uniformate nei



**URBANISTICA**

materiali, forme e colorazioni, e distribuite nel numero massimo di una per ogni vetrina.

Le tubazioni dell’acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili devono essere realizzate preferibilmente interrate o incassate e, comunque, non in vista, restando l’osservanza delle norme di sicurezza. Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposte le tubazioni e gli accorgimenti tecnici per raggiungere lo scopo di cui sopra.

**7. CONTROLLO CROMATICO DELLE FACCIATE PRINCIPALI**

**7.1 Generalità**

Gli interventi di natura cromatica che interessano gli edifici vincolati con specifico decreto, di cui alla Tav. 3.2. degli Elaborati di indagine debbono ottenere il preventivo benestare da parte della Soprintendenza.

Per gli interventi cromatici sulle facciate, intese come tinteggiatura delle stesse, dei propri elementi decorativi (lesene, portali, cornici, zoccolature, ecc.) e dei relativi serramenti (persiane, tapparelle, portoni), si fa riferimento alla Cartella dei colori ammessi, allegata alle presenti N.T.A. (Elaborato 0.2/A).

I colori ammessi ed esemplificati in detta Cartella sono quelli della serie “NCS” per le superfici intonacate e della serie “RAL” per gli smalti, dei quali vengono riportate, nell’Elaborato di progetto 4.7, le sigle di origine, in modo tale da renderne univoca l’identificazione.

Tali colori sono:

	FACCIATE		ELEMENTI DECORATIVI		SERRAMENTI
01	NOCCIOLA	101	NOCCIOLA CHIARO	201	MARRONE CHIARO
02	ROSA PESCA	102	GRIGIO VERDE	202	VERDE SCURO
03	ROSA ANTICO	103	GRIGIO PIETRA	203	LEGNO NATURALE
04	ROSA CHIARO	104	AVORIO	204	GRIGIO
05	GIALLO SCURO	105	GIALLO CHIARO	205	VERDE CHIARO
06	GIALLO CHIARO	106	GRIGIO CHIARO	206	MARRONE SCURO
07	CREMA	107	MATTONE		
08	VERDE SALVIA	108	PIETRA		
09	BLU PASTELLO	109	GRIGIO SCURO		
10	MATTONE- PIETRA				



URBANISTICA

Il P.P. prevede due tipi di controllo cromatico delle facciate, entrambi con valore prescrittivo.

### 7.2 Coloriture degli edifici sulle piazze

Fermo restando il disposto del primo comma dell'art. 7, per alcuni edifici ritenuti particolarmente significativi nel tessuto urbano, il P.P. identifica, con valore prescrittivo, i colori da utilizzare per le *facciate*, per gli *elementi decorativi* e i *serramenti*, così come riportato nella Tav. 4.6 degli Elaborati di progetto.

### 7.3 Coloriture dei restanti edifici

Per i restanti edifici (esclusi quelli di cui al punto precedente) il P.P. prevede un controllo cromatico di casualità.

In pratica ciascun avente titolo può scegliere per il proprio immobile il colore della facciata tra quelli appositamente previsti nella Cartella colori (elaborato 0.2/A).

In base al colore scelto per la *facciata*, egli può scegliere, per gli eventuali *elementi decorativi* (se presenti) uno dei colori compatibili con quello della facciata, mentre per i *serramenti*, può scegliere uno dei colori compatibili con entrambi quelli già scelti.

Il tutto secondo le compatibilità cromatiche ammesse di cui alla Tav. 4.7. degli Elaborati di progetto.

Ciò consente il massimo ventaglio di scelte individuali tra insiemi di colori pre-coordinati, evitando quindi possibili "dissonanze cromatiche".

### 7.4 Contiguità cromatiche ammesse

Al fine di impedire dissonanze cromatiche tra gli edifici, il P.P. individua le contiguità cromatiche ammesse per edifici adiacenti, così come riportato nella citata Tav. 4.7. degli Elaborati di progetto.

Gli aventi titolo potranno quindi scegliere il colore per la propria facciata, purché esso sia compatibile con quello (o quegli) eventualmente presenti nelle U.M.I. adiacenti alla propria e oggetto di recenti interventi di coloritura.

### 7.5 Interventi di M.O. e M.S.

Nel rispetto delle compatibilità e delle contiguità cromatiche consentite dal piano, anche nel caso di interventi di Manutenzione Ordinaria (M.O.) e di Manutenzione Straordinaria (M.S.),



**URBANISTICA**

ciascun avente titolo deve sottoporre preventivamente la propria scelta cromatica al competente ufficio comunale per l'edilizia per il necessario benessere.

**7.6 Deroche al controllo cromatico**

Per esigenze particolari, è riconosciuta al competente ufficio comunale per l'edilizia la facoltà di prescrivere soluzioni cromatiche alternative, conformi allo spirito del Piano, senza che ciò si configuri come una deroga normata dall'art. 8.2. delle presenti N.T.A.  
Per le coloriture di edifici vincolati o tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 deve in ogni caso essere richiesto il parere della competente Soprintendenza.

**8. DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

**8.1 Sanzioni**

L'esecuzione di opere in difformità o in contrasto con il presente Piano Particolareggiato comporta le sanzioni di cui alle Leggi vigenti.

**8.2 Deroche**

Possono essere autorizzati interventi in deroga alle presenti norme solo ai sensi delle Leggi vigenti in materia.  
In particolare si richiama il disposto dell'art. 88 del D.P.R. 06/06/2001, n.380 inerente le costruzioni in zona sismica.

Si specifica che in caso di Ampliamenti non vi è l'obbligo del rispetto di quanto previsto dal punto C. 3 di cui al D.M. 16/01/96, nel caso in cui:

l'aumento volumetrico, senza modifica della superficie in pianta, sia reso necessario per adeguare le altezze interne dei singoli piani alle altezze minime previste dalle norme igienico sanitarie in funzione delle rispettive destinazioni d'uso, che non potranno essere contestualmente mutate;

la ricostruzione delle parti crollate avvenga sulla scorta di documentazione atta a comprovare l'esistenza e la consistenza delle stesse, precedentemente all'entrata in vigore della normativa sismica;

Inoltre eventuali interventi di ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione, potranno realizzarsi senza il rispetto del sopraccitato punto C. 3, solamente qualora non venga aumentato il numero dei solai di piano.



URBANISTICA

Nei fabbricati in cui sono ammesse le categorie d'intervento R.R./B - R.R./C. – R.E./A. e R.E./B., nei casi di modifiche al prospetto, il competente ufficio comunale per l'edilizia può valutare l'ammissibilità di interventi in deroga, sempre nel rispetto dei principi ispiratori del P.P. (allineamenti verticali ed orizzontali, proporzioni, dimensioni, equilibrio generale in rapporto alle facciate adiacenti).

**8.3 Norme transitorie**

L'entrata in vigore del presente Piano Particolareggiato e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione comporta la decadenza dei Titoli abilitativi edilizi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro i termini di tempo previsti dei Titoli stessi; tali tempi non sono prorogabili.

Gli edifici e gli interventi di dettaglio, in contrasto con le presenti Norme Tecniche di Attuazione non sono soggette ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni solo per adeguarsi a quanto prescritto dal presente Piano Particolareggiato.

**8.4 Norme finali**

Gli interventi ammessi ai sensi del presente Piano Particolareggiato possono subire gli adeguamenti conseguenti alle prescrizioni emanate dagli Organi Superiori senza che ciò costituisca "ipso facto" difformità al presente Piano, né che ciò comporti la necessità di redazione di una apposita Variante al piano stesso.

