

# **NTA Patrimonio edilizio esistente**

**Stato di variante**

**Giugno 2015**

## Disciplina degli interventi in edifici classificati ai sensi dell'art. 5 della L.R. 59/80

### ***INDICE***

articolo	<b>1</b>	<i>Ambito di applicazione</i>	pagina	1
articolo	<b>2</b>	<i>Obiettivi</i>	pagina	2
articolo	<b>3</b>	<i>Presupposti generali di ammissibilità degli interventi</i>	pagina	3
articolo	<b>4</b>	<i>Classificazione degli edifici esistenti</i>	pagina	4
articolo	<b>5</b>	<i>Obiettivi di tutela ambientale</i>	pagina	7
articolo	<b>6</b>	<i>Classificazione di impatto ambientale</i>	pagina	8
articolo	<b>7</b>	<i>Progetti di opere edilizie: modalità e documentazione</i>	pagina	9
articolo	<b>8</b>	<i>Glossario di riferimento</i>	pagina	16
articolo	<b>9</b>	<i>Categorie di intervento ammesse secondo il valore architettonico</i>	pagina	18
articolo	<b>10</b>	<i>Manutenzione ordinaria</i>	pagina	20
articolo	<b>11</b>	<i>Manutenzione straordinaria</i>	pagina	22
articolo	<b>12</b>	<i>Restauro e risanamento conservativo</i>	pagina	24
articolo	<b>13</b>	<i>Ristrutturazione edilizia</i>	pagina	25
articolo	<b>14</b>	<i>Demolizione senza ricostruzione</i>	pagina	29
articolo	<b>15</b>	<i>Criteri generali per gli interventi in contesto ambientale</i>	pagina	30
articolo	<b>16</b>	<i>Interventi in contesto ambientale rilevante e di testimonianza</i>	pagina	32
articolo	<b>17</b>	<i>Interventi in contesto ambientale rilevante</i>	pagina	34

articolo	<b>18</b>	<i>Interventi in contesto ambientale modesto</i>	pagina	36
articolo	<b>19</b>	<i>Volumi tecnici</i>	pagina	37
articolo	<b>20</b>	<i>Sagoma dell'edificio</i>	pagina	38
articolo	<b>21</b>	<i>Logge e porticati</i>	pagina	39
articolo	<b>22</b>	<i>Prospetti</i>	pagina	40
articolo	<b>23</b>	<i>Analisi storico-critico-stilistica</i>	pagina	41
articolo	<b>24</b>	<i>Mutamenti nella destinazione d'uso</i>	pagina	42
articolo	<b>25</b>	<i>Limitazioni alle variazioni di destinazione d'uso</i>	pagina	44
articolo	<b>26</b>	<i>Strutture turistico ricettive</i>	pagina	46
articolo	<b>27</b>	<i>Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali o facenti parte di complessi rurali</i>	pagina	47
articolo	<b>28</b>	<i>Costruzioni temporanee</i>	pagina	49
articolo	<b>29</b>	<i>Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali</i>	pagina	51
articolo	<b>30</b>	<i>Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili</i>	pagina	53
articolo	<b>31</b>	<i>Edifici crollati</i>	pagina	54
articolo	<b>32</b>	<i>Manufatti sanati ai sensi della legge n. 47/85</i>	pagina	55
articolo	<b>33</b>	<i>Aumenti di volume</i>	pagina	56
articolo	<b>34</b>	<i>Parcheggi</i>	pagina	57
articolo	<b>35</b>	<i>Sistemazione delle aree scoperte</i>	pagina	59
articolo	<b>36</b>	<i>Depositi di attrezzi e annessi agricoli</i>	pagina	60
articolo	<b>37</b>	<i>Serre</i>	pagina	64
articolo	<b>38</b>	<i>Criteri di tutela delle superfici</i>	pagina	65
articolo	<b>39</b>	<i>Conformazione delle coperture</i>	pagina	67
articolo	<b>40</b>	<i>Manti di copertura</i>	pagina	68
articolo	<b>41</b>	<i>Abbaini e lucernari</i>	pagina	70
articolo	<b>42</b>	<i>Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori</i>	pagina	72
articolo	<b>43</b>	<i>Aggetti di gronda e giochetti</i>	pagina	74

articolo	<b>44</b>	<i>Canali di gronda e pluviali</i>	pagina	75
articolo	<b>45</b>	<i>Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile</i>	pagina	76
articolo	<b>46</b>	<i>Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici</i>	pagina	78
articolo	<b>47</b>	<i>Composizione architettonica delle facciate</i>	pagina	79
articolo	<b>48</b>	<i>Intonaci</i>	pagina	81
articolo	<b>49</b>	<i>Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale</i>	pagina	83
articolo	<b>50</b>	<i>Elementi architettonici e decorativi in finta pietra</i>	pagina	87
articolo	<b>51</b>	<i>Murature faccia a vista</i>	pagina	89
articolo	<b>52</b>	<i>Tinteggiature</i>	pagina	92
articolo	<b>53</b>	<i>Serramenti esterni</i>	pagina	95
articolo	<b>54</b>	<i>Tutela archeologica</i>	pagina	102
articolo	<b>55</b>	<i>Manutenzione degli edifici</i>	pagina	103
articolo	<b>56</b>	<i>Deroghe</i>	pagina	104
articolo	<b>57</b>	<i>Valorizzazione culturale del patrimonio edilizio esistente</i>	pagina	105
articolo	<b>58</b>	<i>Deroghe per barriere architettoniche</i>	pagina	107
allegato	<b>A</b>	<i>Tecniche di intervento ammesse in assenza di specifica progettazione sugli edifici sottoposti a particolare tutela</i>	pagina	108

Sovicille, il 7 giugno 2001

Il Tecnico incaricato

(dr. arch. Gabriele Capecchi)

## **articolo 1 - *Ambito di applicazione***

- 1.1 L'ambito di applicazione della presente normativa è costituito dal patrimonio edilizio esistente nel Comune di Sovicille: sia esso distribuito all'interno dei centri abitati individuabili nel corrente Piano Regolatore Generale come "*Ambiti edificati o edifici di interesse storico ambientale da sottoporre a restauro e recupero*", sia esso ricadente in ambito extraurbano.
- 1.2 Viene effettuata una distinzione gerarchica degli edifici secondo le diverse collocazioni in:
  - Centro abitato
  - Nucleo edilizio
  - Fabbricato isolato
- 1.3 Oltre che agli agglomerati urbani di particolare interesse storico-architettonico, l'azione di questa normativa è altresì rivolta alla tutela delle aree di pregio ambientale connesse in forma di resede ai fenomeni insediativi e quindi parte integrante della morfologia edilizia consolidata.
- 1.4 Nell'ambito di applicazione, le presenti norme prevalgono su qualunque altra normativa e regolamento comunali.

## **articolo 2 - Obiettivi**

2.1 Relativamente al patrimonio edilizio esistente, individuato ai sensi dell'art. 5 della LR 59/80 e classificato mediante opportuno impianto di schedatura, la presente disciplina persegue i seguenti obiettivi:

- a) privilegiare la soddisfazione della domanda abitativa attraverso il recupero dei centri storici (nelle diverse accezioni territoriali di frazioni, centri minori, aggregati, nuclei e beni isolati nel territorio extraurbano ed aperto), la riqualificazione e il consolidamento dell'esistente;
- b) promuovere la tutela dei complessi edilizi censiti nell'impianto di schedatura generale (ville, giardini, edifici specialistici e ogni altro bene di interesse storico-architettonico), anche mediante opportuna azione di riuso;
- c) conservare i rapporti storicamente consolidati tra beni di interesse storico-architettonico e relative pertinenze, intese come contesto figurativo e ambientale;
- d) conservare gli elementi qualificanti l'organizzazione degli spazi aperti a corredo dei beni di interesse storico-architettonico (viali alberati, giardini storicamente acclarati, viabilità podereale, siepi, ecc.), da ripristinare o reinterpretare criticamente nelle porzioni alterate o perdute;
- e) assicurare negli interventi la persistenza e la riproducibilità di tutte le componenti tipologiche e decorative proprie del sistema insediativo locale;
- f) perseguire standard ottimali di qualità insediativa conservando la qualità architettonica e paesaggistica degli insediamenti;
- g) assicurare la persistenza delle relazioni storicamente definite tra insediamenti e contesto agricolo-naturale circostante.

### **articolo 3 - Presupposti generali di ammissibilità degli interventi**

3.1. La concessione od autorizzazione necessarie alla realizzazione degli interventi consentiti dalle presenti norme, sono condizionate al rispetto dei seguenti criteri, la cui verifica è affidata all'Ufficio Tecnico, salvo i pareri degli altri organi eventualmente competenti ai sensi delle vigenti leggi:

- a) **criterio paesaggistico ed ambientale:** per la più rigorosa tutela di quei valori estetici ed ecologici che rappresentano la giustificazione stessa delle presenti norme;
- b) **criterio urbanistico:** affinché sia impedito un carico insediativo eccessivo e siano ovunque garantiti livelli equilibrati di infrastrutture ed urbanizzazione primaria e secondaria coerenti con l'assetto complessivo del territorio;
- c) **criterio produttivo:** affinché sia garantito il mantenimento della capacità produttiva esistente e potenziale;
- d) **criterio fondiario:** per la prevenzione del frazionamento ed il riaccorpamento delle proprietà; comunque per la promozione di assetti unitari nel rapporto suolo-edificio, all'interno delle varie proprietà;
- e) **criterio storico-culturale:** per la promozione, il ripristino, il recupero e il restauro delle tipologie insediative, originarie e tradizionali e le relative sistemazioni agrarie, forestali ed idrogeologiche.

3.2. Le decisioni degli Organi Comunali, nei casi previsti, dovranno motivatamente tenere conto della verifica dei sopra riportati presupposti generali di ammissibilità degli interventi.

#### **articolo 4 – Classificazione degli edifici esistenti**

4.1 Gli immobili compresi nel patrimonio edilizio esistente e oggetto della presente disciplina sono classificati a norma della L.R. 59/1980 in base a valutazioni di impatto tipologico nel modo seguente:

- a) **edificio di valore rilevante sotto il profilo architettonico e ambientale (R.V.A.A.), in quanto notificato per effetto del D.Lgs. 490/99, titolo I art. 2**, identificando in tal modo i beni più significativi al fine dell'identità storica, culturale, ambientale da questi conservata. In tale classificazione sono inseriti anche gli edifici già vincolati ai sensi dell'art. 5 legge 364/1909, dalla legge 1089/39 e successivi disposti legislativi e comunque catalogati dalla *Soprintendenza per Beni Ambientali e Architettonici* competente territorialmente, entro tale ambito sono altresì compresi anche edifici appartenenti ad Enti, vincolati ai sensi artt. 5 e 19 D.Lgs. 490/99;
- b) **edificio di valore sotto il profilo architettonico e ambientale (V.A.A.)**, identificando in tal modo i beni di particolare interesse per tipicità rispetto al contesto urbano considerato o alla caratteristiche ambientali dell'insediamento, contraddistinti da oggettivi caratteri di eminenza architettonica, eventualmente privi di sostanziali modifiche nell'organizzazione morfologica dell'immobile, oppure individuati da specifico elaborato di schedatura presso il competente Ufficio Catalogo della *Soprintendenza per Beni Ambientali e Architettonici* competente territorialmente, per quanto non sottoposti a notifica ai sensi del D.Lgs. 490/99;
- c) **edificio di valore limitato sotto il profilo architettonico e ambientale (S.V.A.A.)**, identificando in tal modo i beni aventi requisiti di continuità organica con il tessuto urbano del centro storico considerato, in cui l'assetto tipologico originario sia stato parzialmente alterato da interventi recenti e non compatibili con i caratteri originari dell'immobile;
- d) **edificio di valore limitato e non omogeneo sotto il profilo architettonico e ambientale (V.A.A.L.)**, identificando in tal modo i beni che, sebbene disponessero inizialmente dei requisiti di continuità organica con il tessuto storico-urbanistico,

siano divenuti non omogenei nell'impianto tipologico a causa di alterazioni e/o ristrutturazioni recenti;

- e) **edificio con parti di valore sotto il profilo architettonico e ambientale (V.A.A.P.)**, identificando in tal modo i beni parzialmente rimaneggiati nei quali coesistano estremi di valore architettonico insieme a parti di valore nullo;
- f) **edificio di valore nullo sotto il profilo architettonico e ambientale (V.A.A.N.)**, identificando in tal modo i beni eseguiti in epoca recente (posteriore al 1942), i beni di valore profondamente alterati in epoca recente rispetto alla morfologia originaria, i beni totalmente estranei rispetto al contesto ambientale e/o storico-urbanistico di riferimento oppure i beni eseguiti in epoca anteriore al 1942 che non siano oggetto di specifica scheda descrittiva, anche se inseriti in contesti edificati e classificati.

4.2 Le specifiche di classificazione in termini di **edificio di valore nullo** si possono ulteriormente e così motivare a titolo indicativo:

- nell'ambito dei **centri storici** - anche minori - o **frazioni**, nel caso in cui un immobile contemporaneo o realizzato in epoca relativamente recente nonché privo di oggettive peculiarità decorative e/o storico-architettoniche sia strettamente connesso in forma di isolato urbano o comparto edilizio con edifici di pregio o comunque di valore superiore al nullo, al fine di operare in termini di omogeneità urbanistica;
- nell'ambito dei **nuclei**, nel caso in cui un immobile contemporaneo o realizzato in epoca relativamente recente nonché privo di oggettive peculiarità decorative e/o storico-architettoniche sia strettamente connesso ad un edificio di pregio o comunque di valore superiore al nullo, al fine di operare in termini di omogeneità architettonica e nell'ottica del recupero e della riqualificazione edilizia;
- nell'ambito delle **case sparse** all'interno del territorio aperto, nel caso in cui un immobile contemporaneo o realizzato in epoca relativamente recente nonché privo di oggettive peculiarità decorative e/o storico-architettoniche sia strettamente connesso in forma di complesso edilizio dequalificato rispetto alla funzione originaria e calato in **contesto ambientale rilevante e di testimonianza**, con la finalità quindi di monitorare interventi non idonei al contesto territoriale di riferimento.

4.3 In relazione al patrimonio edilizio esistente individuato sul territorio e classificato nei termini descritti ai precedenti commi 4.1 e 4.2, in riferimento alle specifiche descritte e contenute nelle schede prescrittive si specificano i seguenti *Tipi edilizi*:

- **palazzo storico (P)**, immobile di rilevanza urbana, inserito all' 'interno di un tessuto storicizzato o con caratteristiche di centro storico, anche minore;
- **villa (V)**, immobile di rilevanza storica, tipologica e architettonica, posto in contesto diverso da quello urbano con originaria funzione di autonomo controllo territoriale e/o fondiario;
- **edificio torre (T)** , immobile caratterizzato da sequenza di vani sovrapposti, anche integrato da tipologia abitativa più estesa in forma di "casa-torre";
- **edificio turistico ricettivo (H)**, immobile o complesso immobiliare specificatamente individuato dall'art. 28 della presente disciplina;
- **edificio religioso (E)**, immobile caratterizzato dalla persistenza della finalità di culto;
- **casa rurale (RU)**, immobile caratterizzato dalla persistenza della finalità di conduzione e gestione agricola del fondo, anche per le finalità compatibili di agriturismo;
- **annesso agricolo (A)**, accessorio o struttura edilizia, già a corredo della casa rurale, anche in forma dismessa o pregressa e da questa separata;
- **edificio per civile abitazione (C)**;
- **edificio speciale (S)**, immobile caratterizzato da attività e impianti tecnologici collettivi, compatibili con la funzione urbana (depositi idrici, cabine di trasformazione, ecc.);
- **rimessa (R)**, accessorio o struttura edilizia a corredo di edificio per civile abitazione, anche in forma dismessa o pregressa e da questo distinto;
- **edificio a funzione mista (M)**, immobile caratterizzato da contemporanea presenza e/o sovrapposizione di più tipi edilizi.

## **articolo 5 – Obiettivi di tutela ambientale**

- 5.1 I parametri di tutela ambientale sono necessariamente circoscritti alle porzioni di territorio aggregate alle strutture edificate e a queste connesse in forma di resede, spazi verdi organizzati, ecc.. Nelle diverse accezioni i parametri di tutela ambientale regolamentano la salvaguardia del sistema paesaggistico in fregio ai corpi edilizi ovvero colture arboree organizzate e non, viabilità campestre, spazi disegnati, presenze botaniche significative, manufatti e colture storicamente accertabili, terrazzamenti, ciglionamenti, muri di confine e di contenimento, siepi di qualsivoglia forma, *insule* boscate e coltivate e ogni forma di impianto agricolo di rilevanza storico-paesaggistica.
- 5.2 I parametri di tutela ambientale perseguono finalità di riqualificazione del paesaggio mediante:
- a) la ricostituzione, anche parziale, degli elementi degradati del paesaggio agrario sotto il profilo fito-botanico e colturale;
  - b) la dotazione di elementi accessori all'edificato, da ottenere sia mediante il recupero di corpi edilizi esistenti ovvero strutture accessorie dismesse, anche disgiunte dal corpo principale del fabbricato;
  - c) la riqualificazione del sistema edilizio di riferimento mediante interventi, forme e materiali compatibili con la dignità del paesaggio;
  - d) la demolizione di superfetazioni, aggiunte degradanti a annessi rurali dismessi e non compatibili con il riuso del sistema edilizio di riferimento.

## **articolo 6 - *Classificazione di impatto ambientale***

6.1. Gli immobili sono classificati in base a valutazioni di impatto ambientale del bene edilizio nel modo seguente:

- a) ***edificio inserito in contesto ambientale modesto***, identificando in tal modo i beni presenti in un contesto ambientale profondamente alterato con interventi di recente urbanizzazione o comunque assai rimaneggiato nell'organizzazione territoriale e colturale;
- b) ***edificio inserito in contesto ambientale rilevante***, identificando in tal modo i beni presenti in un contesto ambientale che, pur modificato con interventi di urbanizzazione, denoti un assetto territoriale ancora definito dove perduri in parte il mantenimento delle colture tradizionali e prevalenti con parziale dismissione degli annessi rurali e relative pertinenze;
- c) ***edificio inserito in contesto ambientale rilevante e di testimonianza***, identificando in tal modo i beni presenti in un contesto ambientale storicamente consolidato e/o vincolato ai sensi del D.Lgs. 490/1999 (titolo II), L. 431/1985, DCR 296/88 (zone *a* o *b*, *c*, *d*), ecc., dove si conservi l'originale organizzazione del territorio e l'utilizzo degli annessi rurali e relative pertinenze (strade, recinzioni, rimesse per animali, fienili, ecc.).

## **articolo 7 - Progetti di opere edilizie: modalità e documentazione**

### 7.0 CRITERI GENERALI

7.0.1 In ogni edificio singolo, o complesso immobiliare potranno individuarsi - in termini di progettazione e/o di realizzazione - una o più unità di intervento secondo la classificazione degli edifici, i vari tipi di intervento ammessi, la utilizzazione degli edifici, le fasi di realizzazione; tali unità di intervento dovranno comprendere le aree di stretto corredo dell'edificio (*area di pertinenza edilizia*), eventualmente recintabili e consistenti in: giardino, orto, pianale di parcheggio, aia, accessi, e dovranno comunque trovare riferimento obbligatorio nell'ambito di un progetto complessivo ed organico.

### 7.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

7.1.1 Le domande di concessione, di autorizzazione edilizia e Denuncia Inizio Attività - ai sensi art. 4 legge 4 dicembre 1993 n. 493, come modificato dall'art. 2 comma 60 legge 23 dicembre 1996 n. 662 - devono essere corredate dal progetto, costituito dagli elaborati prescritti dalla presente disciplina in funzione di ciascun tipo di intervento.

7.1.2 Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da chi ha titolo a richiedere la concessione edilizia e da un tecnico abilitato alla progettazione del tipo di intervento ricorrente, il quale assume ogni responsabilità relativa.

7.1.3 Il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, quando non indicati sin dal momento della richiesta, devono essere nominati prima del rilascio dell'atto abilitativo e solo in casi eccezionali prima dell'inizio dei lavori. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicate per iscritto al soggetto cui compete il rilascio delle concessioni e autorizzazioni edilizie, contestualmente, dal titolare della concessione edilizia e dagli interessati.

7.1.4 I progetti devono contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne va-

lutare la conformità al P.R.G., alla presente disciplina ed alla restante normativa in materia edilizia ed urbanistica.

7.1.5 La documentazione minima costituente il progetto è determinata dalla presente disciplina in funzione del tipo di intervento.

7.1.6 I singoli elaborati, atti o documenti costituenti il progetto devono avere le caratteristiche di cui ai commi che seguono.

## 7.2 CERTIFICAZIONI, DICHIARAZIONI, NN.OO. E SIMILI

7.2.1 Devono essere allegate al progetto, quando necessarie in funzione dell'intervento progettato, le seguenti certificazioni, dichiarazioni, nulla osta od atti :

a.1) Certificazione di proprietà e/o certificazione storico-catastale, nei casi in cui detti elementi assumano rilevanza al fine di accertare l'ammissibilità dell'intervento progettato.

a.2) Documentazione sulla destinazione d'uso, in atto o passata, costituita da relazione storico-critica o, in assenza di fonti documentarie dirette, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà o assimilabile, nei casi in cui detto elemento assuma rilevanza al fine di accertare l'ammissibilità dell'intervento progettato.

## 7.3 RELAZIONI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

7.3.1 Il progetto deve sempre essere corredato dalla seguente documentazione :

b.1) Relazione tecnico-illustrativa contenente l'identificazione dell'immobile, l'illustrazione del progetto, la dimostrazione di conformità del medesimo alla presente disciplina, alle prescrizioni del P.R.G e delle altre norme in materia edilizio-urbanistica, gli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto. La stessa relazione dovrà inoltre contenere le caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati nell'intervento, se del caso con riferimento alle indicazioni di materiali sani e certificati, nonché esaustiva dimostrazione di conformità alle prescrizioni in tutti i casi in cui l'intervento sia soggetto alle me-

desime.

b.2) Documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo. Per gli interventi che comportino modificazioni nel rapporto tra l'edificio e l'intorno, la documentazione fotografica dovrà essere estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente per i quali sia prescritta l'analisi storico critico stilistica, la documentazione fotografica di dettaglio dovrà essere estesa a tutti gli elementi menzionati in detta analisi o comunque significativi ai fini della valutazione della qualità del progetto.

7.3.2 Quando necessario in funzione dell'intervento progettato, il progetto deve inoltre essere corredato dalle seguenti ulteriori relazioni :

b.3) Relazione illustrante la conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, corredata della relativa documentazione illustrativa e di esplicita dichiarazione di conformità, in tutti i casi in cui l'intervento, per sua natura o per l'uso dei locali, sia soggetto alla normativa in questione.

b.4) Analisi storico-critico-stilistica, ogni qualvolta ciò sia prescritto dalla presente disciplina o dalle N.T.A. del P.R.G.

b.5) Relazione di carattere geologico e/o geotecnico, nei casi in cui sia prescritta dalla normativa vigente in materia, redatta nelle forme e con i contenuti precisati dalla normativa medesima.

#### 7.4 ELABORATI RELATIVI ALLO STATO ATTUALE

7.4.1 La rappresentazione grafica dello stato attuale deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati :

c.1) Estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento.

c.2) Planimetria in scala 1/200 con indicazione:

- delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato

che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo.

- delle strade, dei parcheggi, degli elettrodotti di alta tensione, dei corsi d'acqua e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze e delle altezze (altezze edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali, corsi d'acqua, servitù pubbliche, ecc.);
- delle aree a giardino e delle alberature di medio e alto fusto;

c.3) Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti (nel caso di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio esistente)

c.4) Pianta di ogni piano dell'edificio (o dell'unità immobiliare interessata dal progetto) nella scala minima 1:100, complete di :

- quote atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata,
- indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori,
- indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto aero-illuminante.

c.5) Sezioni nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio, o dell'unità immobiliare interessata dal progetto, con indicazione dell'altezza dell'edificio, della altezza interna netta di ciascun piano nonché delle altezze minima e massima di eventuali porzioni con copertura inclinata. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni dovranno inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui. Potrà ammettersi una rappresentazione grafica semplificata delle sezioni, con la sola indicazione delle altezze interne, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente di modesta en-

tità e riferiti a singole unità immobiliari, per loro natura non suscettibili di comportare modificazioni della sagoma.

- c.6) Prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto. Potrà omettersi la rappresentazione dei prospetti che non siano interessati da modifiche. Sempre per detti interventi, quando i medesimi siano di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, potrà ammettersi che la rappresentazione sia limitata alla porzione di prospetto interessata dall'intervento, fermo restando, in ogni caso, l'obbligo di fornire una idonea rappresentazione delle facciate mediante la documentazione fotografica.
- c.7) Eventuali particolari architettonici e decorativi nella scala più idonea alla loro rappresentazione.

## 7.5 ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI PROGETTO

7.5.1 La rappresentazione grafica dello stato di progetto deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati :

- d.1) Planimetria in scala 1/200, come già indicato al punto a.2 ed inoltre con perimetrazione dell'opera progettata ed indicazione delle distanze della medesima dagli edifici adiacenti, dai confini, dalla viabilità, ecc.
- d.2) Profili, come già indicato al punto c.3
- d.3) Tavola dei valori urbanistici contenente :
- rappresentazione schematica del terreno, dell'edificio, degli spazi per parcheggi nonché di ogni altro elemento la cui estensione sia rilevante ai fini dell'ammissibilità dell'intervento, scomposti in figure geometriche elementari debitamente quotate;
  - esplicazione analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dal P.R.G o da altre norme vigenti;
  - comparazione dei valori di progetto con quelli ammessi dal P.R.G., dalla presente disciplina o dalle altre norme di rife-

rimento.

- d.4) Pianta di ogni piano, come già indicato al punto c.4
- d.5) Sezioni, come già indicato al punto c.5
- d.6) Prospetti, come già indicato al punto c.6
- d.7) Eventuali particolari architettonici e decorativi, come già indicato al punto c.7.
- d.8) Progetti delle opere di urbanizzazione primaria, nei casi in cui le medesime siano mancanti o quando ciò sia prescritto dalle N.T.A. del P.R.G. o dalla presente disciplina.
- d.9) Elaborati atti a dimostrare l'assenza delle condizioni di rischio legati a fenomeni di esondazione o ristagno così come previsto dalla D.C.R. 21/6/1994 n. 230, in tutti i casi in cui l'intervento ricada in zona soggetta a detta tutela.

## 7.6 ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI SOVRAPPOSIZIONE

7.6.1 La rappresentazione grafica dello stato di sovrapposizione deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati :

- e.1) Planimetria in scala 1/200 derivante dalla sovrapposizione degli ingombri di cui ai punti c.2 e d.1, con colorazione convenzionale in giallo e rosso (nel caso di interventi che comportino modifica dell'ingombro planimetrico dell'edificio)
- e.2) Profili derivanti dalla sovrapposizione di quelli di cui ai punti c.3 e d.2, con colorazione convenzionale in giallo e rosso (nel caso di interventi che comportino modifica del profilo altimetrico dell'edificio esistente)
- e.3) Pianta di ogni piano, derivante dalla sovrapposizione tra quelle di cui ai punti c.4 e d.4, con colorazione convenzionale in giallo e rosso
- e.5) Sezioni, derivante dalla sovrapposizione tra quelle di cui ai punti c.5 e d.5, con colorazione convenzionale in giallo e rosso
- e.6) Prospetti, derivanti dalla sovrapposizione tra quelli di cui ai punti c.6 e d.6, con colorazione convenzionale in giallo e rosso

## 7.7 ULTERIORI PRESCRIZIONI IN MERITO AL PROGETTO

7.7.1 Ove l'istanza di concessione sia finalizzata all'accertamento di conformità di cui all'art. 13 della L. 47/85, prima del rilascio della concessione a sanatoria dovrà essere prodotta la documentazione attestante la conformità delle opere da sanare alle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica e, più in generale, alla sicurezza statica delle costruzioni. Qualora le opere non risultassero conformi a dette norme, l'istanza di concessione dovrà essere corredata con il progetto delle necessarie opere di adeguamento, per l'esecuzione delle quali sarà assegnato un congruo termine temporale in sede di rilascio della concessione a sanatoria.

## articolo 8 – *Glossario di riferimento*

8.1 In riferimento ai contenuti e ai disposti delle presenti Norme tecniche sono date le seguenti definizioni:

- ***Uso compatibile***; si intende per uso compatibile l'utilizzazione di un determinato edificio o organismo edilizio, anche a fini diversi da quelli per i quali esso fu costruito o ai quali è stato sottoposto lungo la sua "storia", che non sia in contrasto con la permanenza degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti. L'uso è da ritenersi compatibile solo quando sia stato verificato attraverso dimostrazioni esplicite. Tali dimostrazioni devono mettere a confronto gli elementi tecno-morfologici dell'edificio esistente con le operazioni necessarie all'organizzazione spaziale corrispondente all'uso proposto. Fa parte di tale procedimento la verifica degli standards urbanistici corrispondenti a tale uso;
- ***Progetto unitario di massima***; si adotta tale termine per indicare lo strumento progettuale che, a differenti scale, risulta necessario, per dimensioni e gradi di approfondimento, affinché un determinato intervento previsto comprenda tutte le fondamentali relazioni con il contesto e le conseguenti implicazioni funzionali e formali. In alcuni casi corrisponde ad un progetto di massima caratterizzato da maggiore approfondimento dei dettagli riguardanti le sistemazioni esterne e gli elementi progettuali comuni all'insieme dell'intervento, di per sé articolabile in fasi. In altri casi può corrispondere ad un vero e proprio progetto esecutivo esteso a tutta l'area per la quale è fatto obbligo di redigerlo. L'approvazione del *progetto unitario* presentato è comunque, atto presupposto necessario rispetto al rilascio delle concessioni edilizie. L'ambito del *progetto unitario* è indipendente dai limiti delle proprietà delle aree interessate. Qualora le schede prescrittive prevedano, come modalità di attuazione degli interventi, il *Progetto unitario di massima*, sono ammessi, in assenza di *Progetto unitario*, tutti gli interventi sino alla **ristrutturazione di tipo A** compresa. Ogni altro tipo di intervento, purché ammissibile dalla classificazione dell'edificio, richiede il *Progetto unitario di massima*;
- **Interventi soggetti a Piano di Recupero**; qualora le schede prescrittive prevedano, come modalità di attuazione degli interventi, il *Piano di Recupero*, sono am-

messi, in assenza di *Piano di Recupero*, tutti gli interventi sino alla ristrutturazione di tipo B compresa. Ogni altro tipo di intervento, purchè ammissibile dalla classificazione dell'edificio, richiede lo strumento preventivo del *Piano di Recupero*. L'ambito minimo di intervento del Piano di recupero è costituito dall'intero edificio o complesso edificato non fisicamente frazionabile e dall'area ad esso asservita; qualora l'intervento abbia effetti sulle infrastrutture e in generale sull'ambiente circostante, il *Piano di recupero* dovrà essere esteso a tutti gli spazi, anche pubblici, interessati.

## **articolo 9 – *Categorie di intervento ammesse secondo il valore architettonico***

### 9.1 CRITERI GENERALI

9.1.1 Ai fini della presente disciplina si definiscono i seguenti tipi di intervento:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro;
- d) risanamento conservativo;
- e) ristrutturazione edilizia tipo A;
- f) ristrutturazione edilizia tipo B;
- g) ristrutturazione edilizia tipo C;
- h) demolizione senza ricostruzione.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere “a”, “b”, “c”, “d”, “e”, “f”, “g”, “h” costituiscono, nel loro insieme, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dalla presente disciplina.

9.1.2. Per gli edifici, o porzioni di edifici, classificati di valore rilevante (R.V.A.A.), sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c) e d).

9.1.3. Per gli edifici, o porzioni di edifici, classificati di valore (V.A.A.), sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c), d) ed e).

9.1.4. Per gli edifici, o porzioni di edifici, classificati di valore limitato (S.V.A.A.), sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e) ed f).

9.1.5. Per gli edifici, o porzioni di edifici, classificati di valore limitato e non omogeneo (V.A.A.L.), sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f) e g).

9.1.6. Per gli edifici, o porzioni di edifici, classificati di valore nullo (V.A.A.N.), sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), e), f), g), ed h).

Per edifici di valore nullo a servizio della conduzione del fondo realizzati con tecnologie diverse dalle murature tradizionali sono ammessi gli interventi di cui alla lett. a), b) e h).

9.1.7. Per gli edifici, o porzioni di edifici, classificati con parti di valore (V.A.A.P.), sono ammessi gli interventi fino al punto g), ferma restando la prescrizione di

non alterazione o modifica della facciata e del volume (fatta salva la rimozione di superfetazioni degradanti). Per tali interventi il progetto dovrà documentare integralmente le singole parti di valore, proponendone la classificazione. Si escludono interventi volti ad ampliamenti altimetrici esterni e/o rialzamenti, a tutela dei caratteri di rilevanza architettonica e ambientale del contesto territoriale di riferimento.

## **articolo 10 - *Manutenzione ordinaria***

- 10.1 Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti all'articolo 31 lettera "a" della legge 457/78 e, per quanto attiene gli interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, sono sottoposti ad attestazione di conformità ai sensi della lettera "a" comma 2 articolo 4 della L.R. 52/99.
- 10.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria consistono in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed in opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che non incidano sulla struttura dell'edificio. Tra le opere interne di manutenzione ordinaria, che non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli edifici, rientrano:
- a) la pulitura e la sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
  - b) la tinteggiatura, la riparazione e la sostituzione degli infissi e dei serramenti
  - c) la riparazione e la sostituzione dei pavimenti;
  - d) la riparazione e l'integrazione di impianti tecnologici esistenti (idraulico, elettrico, di riscaldamento, di ventilazione ecc.), purché non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio.
- 10.3 Tra le opere esterne di manutenzione ordinaria, che non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli edifici, rientrano:
- a) pulitura, riparazione, sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti. purché eseguiti senza modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche materiali e colori ossia in generale gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti
  - b) tinteggiatura, ripartizione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modifiche di materiali e partiture;
  - c) riparazione e sostituzione di manti di copertura dei tetti senza modifiche di materiali e modalità di posa;

- d) riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie senza modifiche di posizione e caratteristiche dimensionali esistenti;
  - e) riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modifiche di materiali e modalità di posa;
  - f) tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni senza modifiche di materiali, posizione, forma e dimensione.
- 10.4 Per gli edifici classificati di valore rilevante (R.V.A.A.), di valore (V.A.A.), di valore limitato (S.V.A.A.) e di valore limitato e non omogeneo (V.A.A.L.), il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici devono essere effettuati per mezzo di materiali, tecniche e risultati formali uguali o strettamente affini a quelli originari, come oltre specificato nella presente disciplina.
- 10.5 Per gli edifici industriali costituiscono inoltre interventi di manutenzione ordinaria quelli definiti come tali dalla Circolare Ministeriale n. 1918 del 16.11.1977.

## articolo 11 - Manutenzione straordinaria

- 11.1 Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti all'articolo 31 lettera "b" della legge 457/78 e alla lettera "b" comma 2 articolo 4 della L.R. 52/99. Gli interventi di manutenzione straordinaria consistono nelle opere e nelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.
- 11.2 Gli interventi di manutenzione straordinaria individuati nelle linee generali al precedente comma 11.1 non possono comportare modifiche della destinazione d'uso
- 11.3 Tra le opere interne di manutenzione straordinaria, che non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali, a quelle verticali aventi carattere strutturale, né al carattere architettonico e decorativo dell'edificio, rientrano:
- a) modifica apertura e chiusura di porte;
  - b) demolizione e ricostruzione di tramezzi;
  - c) adeguamento delle murature perimetrali delle coperture dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica senza alterazione dell'altezza;
  - d) demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni e dei muri portanti senza modifiche di materiali e compatibilmente con le necessità statiche;
  - e) consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti di solai, volte e scale anche con materiali diversi ma senza modifica di quota;
  - f) rifacimento dell'armatura del tetto senza modifica di forma e di quote (d'imposta e di colmo);
  - g) rifacimento e installazione di impianti idro-sanitari compresa la realizzazione o integrazione dei locali per i servizi igienico-sanitari nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
  - h) rifacimento o installazione di impianti tecnologici termici di ascensore o montacarichi, di sollevamento idrico.
- 11.4 Tra le opere esterne di manutenzione straordinaria, che non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali, a quelle verticali aventi carattere strutturale, né al carattere architettonico e decorativo dell'edificio, rientrano:

- a) rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
  - b) installazione di impianti solari e di frange di calore destinati alla produzione di acqua di aria calda, da intendersi come estensione dell'impianto idrosanitario già in opera;
  - c) sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse dall'esistente e messa in opera di infissi doppi e di inferriate;
  - d) rifacimento e sostituzione delle coperture con materiali diversi da quelli esistenti;
  - e) modifica e realizzazione di recinzioni e di altre sistemazioni di parti esterne;
  - f) inserimento di vespai e scannafossi.
- 11.5 Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile e senza variazione della destinazione d'uso.
- 11.2 Per quanto concerne gli edifici classificati di valore rilevante (R.V.A.A.), di valore (V.A.A.) e con parti di valore (V.A.A.P.), gli interventi descritti nel comma 11.1. devono essere eseguiti secondo i criteri stabiliti negli articoli 12 e 13 della presente disciplina.

## **articolo 12 - *Restauro e risanamento conservativo***

### 12.1 CRITERI GENERALI

12.1.1 Per tutti gli edifici ed aree vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/99, sono ammessi unicamente interventi atti a garantirne la conservazione e dovranno, inoltre, essere preventivamente conseguiti, presso gli Enti preposti alla tutela del vincolo, i nulla-osta o autorizzazioni previsti dalle rispettive legislazioni in materia.

12.1.2 Le restrizioni di cui al comma precedente trovano applicazione anche in caso di vincoli imposti e notificati successivamente all'adozione delle presenti norme e decorrono dalla data di notifica del vincolo. Analogamente, dette restrizioni cessano di sussistere nel caso in cui i vincoli vengano revocati, con effetto dalla data di notifica della revoca del vincolo.

### 12.2 RESTAURO

12.2.1 Gli interventi di restauro sono definiti all'articolo 31 - lettera "c" della legge 457/78 e al primo capoverso della lettera "c" comma 2 articolo 4 della L.R. 52/99. Si definisce come intervento di restauro quello rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili.

12.2.2 Oltre alle opere già indicate come di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, il tipo di intervento comprende tra l'altro:

- a) interventi sulle strutture interne, orizzontali e verticali, portanti e non portanti; sulle aperture e su altre parti esterne, purché nel rispetto degli elementi tecnomorfologici caratteristici;
- b) eliminazione di elementi o parti che alterino l'organismo edilizio nella sua integrità statica e architettonica;
- c) ricostruzione di parti di edificio crollate o demolite; possibile comunque solo in presenza di esauriente documentazione;
- d) conservazione e ripristino di spazi liberi (corti, chiostri, orti, ecc.).

12.2.3. I progetti di restauro dovranno essere accompagnati dalla analisi storico-critico-stilistica che dimostri la compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio.

12.2.4 Sono ammessi interventi che riguardino solo una parte dell'unità edilizia a condizione che l'analisi storico-critico-stilistica dimostri la compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio ed il conseguimento del fine ultimo della sua conservazione e valorizzazione.

### 12.3 RISANAMENTO CONSERVATIVO

12.3.1 Gli interventi di restauro sono definiti all'articolo 31 lettera "c" della legge 457/78 e al secondo capoverso della lettera "c" comma 2 articolo 4 della L.R. 52/99. Si definisce come intervento di risanamento conservativo l'inserimento di quelle opere sistematiche, eseguite mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volte a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti, ovvero il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

12.3.2 Oltre alle opere già indicate come di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro, il tipo di intervento comprende tra l'altro:

- a) modifiche distributive interne tese a restituire coerenza e funzionalità all'organismo edilizio;
- b) installazione di impianti tecnologici riguardanti l'intero organismo edilizio, quali ascensori, montacarichi e simili, impianti idro-sanitari, impianti elettrici e impianti termici centralizzati senza alterazioni della consistenza fisica dell'edificio e modifiche delle superfici e dei volumi esistenti;
- c) inserimento di elementi accessori quali controsoffittature anche praticabili, scale interne, ecc., senza alterazione delle strutture esistenti.

12.3.3 I progetti di risanamento conservativo dovranno essere accompagnati dalla analisi storico-critico-stilistica che dimostri la compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio.

### **articolo 13 - *Ristrutturazione edilizia***

- 13.1 Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono definiti all'articolo 31 lettera "d" della legge 457/78 e alla lettera "d" comma 2 articolo 4 della L.R. 52/99. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.
- 13.2 Ai fini delle presenti norme le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:
- ristrutturazione edilizia tipo A
  - ristrutturazione edilizia tipo B
  - ristrutturazione edilizia tipo C
- 13.3. **Ristrutturazione edilizia tipo A** - gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo A, oltre alle opere delle categorie precedenti, comprendono le opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna dell'organismo edilizio o delle singole unità immobiliari, la modifica del numero delle unità immobiliari stesse e la modifica della destinazione d'uso purchè compatibile, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici coperte, purché le modifiche non influiscano su forma e caratteristiche costruttive degli elementi strutturali; e purché rimangano fermi i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano. Fanno parte delle operazioni ammesse anche la creazione di soppalchi con incremento della superficie utile, la creazione di soffitte praticabili non abitabili, realizzazione di nuove aperture, interventi su solai esistenti senza alterazione delle quote di imposta.
- Gli interventi che prevedono la modifica del numero delle unità immobiliari e della destinazione d'uso non dovranno essere in contrasto con le caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie degli edifici e col carattere urbanistico, storico, ambientale del contesto. Tali interventi sono consentiti solamente quando sia stato verificato, attraverso dimostrazioni esplicite, che l'organizzazione spaziale corrispondente è compatibile con gli elementi tecnomorfologici dell'edificio esistente.

Le dimostrazioni esplicite dovranno essere suffragate dalla seguente documentazione:

- inquadramento topografico e territoriale
- rilievo architettonico dell'edificio
- documentazione fotografica e storica
- relazione sugli obiettivi e sui criteri dell'intervento proposto
- elaborato storico critico che confronta gli elementi tecnomorfologici dell'edificio esistente con gli interventi necessari al sistema tipologico e distributivo propri dell'uso richiesto
- elaborato che dimostri l'uso compatibile e la compatibilità dell'intervento con la dotazione delle infrastrutture e servizi presenti nell'area di intervento.

13.4. **Ristrutturazione edilizia di tipo B** – gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, oltre alle opere delle categorie precedenti, comprendono anche le opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna dell'organismo edilizio o delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici coperte, con possibilità di cambio di destinazione di volumi destinati ad altri usi, di frazionamento delle unità immobiliari esistenti fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e gli elementi costituenti arredo urbano. Fanno parte delle operazioni ammesse le modifiche agli elementi strutturali orizzontali esistenti anche con alterazione delle quote di imposta, interventi sugli elementi strutturali verticali a modifica ed integrazione di quelli esistenti anche al fine dell'adeguamento statico.

13.5. **Ristrutturazione edilizia di tipo C** - gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo C, oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia di tipo A e B, comprendono:

- a) le opere che comportino l'inserimento e l'eliminazione, parziale o totale, di elementi strutturali portanti fino allo svuotamento dell'edificio con possibilità di cambio di destinazione funzionale, senza alterazione dei volumi e delle superfici coperte; il presente intervento è ammesso solo in presenza della integrale conservazione delle strutture perimetrali portanti; per gli interventi edilizi ricadenti in questa classificazione si dovrà osservare il rispetto dei contenuti della L.R. 21/84;
- b) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro pla-

nivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- c) la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- d) le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità, per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali realizzate ai sensi della L.n. 122/1989, il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo rispondente ai requisiti igienico-sanitari senza si costituiscano nuove unità immobiliari, limitatamente agli ambienti sottotetto che costituiscono già pertinenze abitative di una unità immobiliare alla data di approvazione della schedatura del patrimonio edilizio esistente (29.06.2001) nel rispetto dei limiti di altezza e distanze previsti dagli artt. 8 e 9 del D.M. n. 1444/1968. Tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle tipologie presenti e con materiali tradizionali ed omogenei a quelli esistenti.

#### **articolo 14 - *Demolizione senza ricostruzione***

- 14.1 Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono applicati in edifici classificati di valore nullo (V.A.A.N.) o comprendenti parti di valore nullo e ritenuti non compatibili sotto il profilo morfologico e ambientale rispetto al contesto territoriale di riferimento.
- 14.2 Per tali fabbricati o porzione di questi si prescrive la demolizione senza ricostruzione da attuarsi contestualmente al primo intervento soggetto a concessione edilizia, relativo ad ogni singola unità minima d'intervento nella quale è compresa la parte da demolire.
- 14.3 Nel caso in cui la demolizione abbia come obiettivo la riqualificazione di spazi pubblici, tali interventi dovranno necessariamente concorrere all'opera di risanamento funzionale e formale dei fabbricati e delle aree annesse (cortili, giardini, orti, ecc.).
- 14.4 Non sono ammesse demolizioni che modifichino tracciati stradali esistenti ad eccezione dei casi in cui ciò risulti da specifica indicazione del P.R.G. o dello strumento urbanistico attuativo.

## **articolo 15 - Criteri generali per gli interventi in contesto ambientale**

15.1 Ai fini della equilibrata gestione ambientale del territorio comunale si individuano i seguenti ambiti di riferimento:

- a) contesto ambientale rilevante e di testimonianza
- b) contesto ambientale rilevante
- c) contesto ambientale modesto e aree di degrado.

15.2 Finalità del presente articolo è quella di consentire la permanenza della funzione abitativa, nelle diverse accezioni di rurale, residenziale, mista in rapporto agli spazi di pertinenza dei resede. L'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente è ammessa, non soltanto per attività connesse con l'esercizio dell'agricoltura e per la residenza, ma anche per attività culturali, turistico-ricettive e di agriturismo, purché siano compatibili con i caratteri degli edifici e dei luoghi.

Ogni intervento di trasformazione territoriale nelle zone extraurbane di pregio e del territorio aperto, anche privo di prevalente funzione agricola, deve tenere conto delle caratteristiche culturali, ambientali e paesaggistiche del territorio in cui deve inserirsi, tramite la individuazione degli elementi del tessuto rurale presenti nel fondo su cui è previsto l'intervento, da riportarsi in uno specifico elaborato costituente il quadro conoscitivo progettuale. In relazione alle specifiche prescrizioni individuate nelle schede prescrittive, le destinazioni dei resede negli spazi scoperti sono così definite:

- **giardino disegnato (gd)**, giardino storico soggetto a vincolo ex D.Lgs 490/99, titolo I, o comunque storicizzato nelle sue linee guida essenziali, quali trame botaniche, percorsi nei vari materiali, recinzioni, apporti decorativi e plastici (statue, bassorilievi, cordonature etc.), rilevati architettonici (strutture o edifici di modeste dimensioni), esedre, nicchie, fontane e assimilabili (peschiere, elementi idraulici, giuochi d' acqua etc. );
- **parco storicizzato (p)**, superficie analoga alla precedente, ma di più estesa valenza territoriale e caratterizzata da analogo disegno formale-naturalistico;
- **giardino moderno (g)**, superficie di realizzazione anche recente, ma comunque collegabile a un progetto riorganizzativo, corredata di specie botaniche autoctone,

prati, rilevati architettonici e manufatti compatibili con il contesto ambientale di riferimento;

- **area alberata (al)**, superficie popolata di specie arboree di età adulta atte a formare una entità morfologica autonoma, anche storicamente definita (bosco, ragnaia, uccellare, viale, bordure di confine, siepe etc. );
- **resede colture agricole (rc)**, spazio già proveniente dalle colture tradizionali del sito, ma rimasto di valore residenziale nella recente evoluzione del territorio e comunque al servizio della residenza;
- **orto (o)**, spazio analogo al precedente, ma di dimensioni minori;
- **orto-giardino (og)**, spazio a destinazione mista connesso alla residenza e al servizio della stessa;
- **superficie naturale non trattata (sn)**, spazio caratterizzato da coltura spontanea (prato, anche con sparsi elementi arbustivi);
- **superficie trattata (con ghiaia, asfalto, mezzane, ecc.) (st)**, spazio connesso alla residenza interessato da copertura anche parziale di materiale quale ghiaia, asfalto, mezzane etc.;
- **corte (co)**, spazio organizzato e trattato con materiale di copertura di rivestimento connesso alla residenza e al servizio di questa;
- **aia (i)**, spazio analogo al precedente, ma connesso in minor misura alla residenza, per quanto al servizio di questa.

15.3 Tutti gli interventi sui resede, con particolare riferimento alle zone a prevalente funzione agricola, devono assicurare la permeabilità dei suoli, evitando alterazioni che possano comprometterla.

15.4 Sono vietati interventi di demolizione, anche parziale, degli antichi muri a retta e di recinzione.

15.5 É prescritta l'esecuzione degli interventi di sistemazione superficiale dei terreni e di mantenimento dei terrazzamenti, al fine di assicurare la regimazione delle acque e di evitare fenomeni di erosione e di dissesto.

## **articolo 16 - *Interventi in contesto ambientale rilevante e di testimonianza***

- 16.1 Con il termine "contesto ambientale rilevante e di testimonianza " si descrivono i resede posti in aree del territorio comunale caratterizzate da un contesto ambientale storicamente consolidato e/o vincolato ai sensi del D.Lgs. 490/1999 (titolo II), L. 431/1985, DCR 296/88 (categorie *a o b, c, d*), ecc., dove si conservi l'originale organizzazione del territorio e l'utilizzo degli annessi rurali e relative pertinenze (strade, recinzioni, rimesse per animali, fienili, ecc.). Detto territorio comprende le aree collinari del territorio comunale, parte del più vasto sistema storico ed ambientale della collina senese che costituisce, nel suo insieme, una "unità ambientale" meritevole di attenta tutela, caratterizzata da un equilibrio mirabile fra natura dei luoghi e opera dell'uomo, arricchita dalla presenza di edifici e manufatti di grande interesse storico-artistico e documentario.
- 16.2 All'interno dei resede posti in tale ambito è prescritto il mantenimento delle sistemazioni del terreno, delle vegetazioni tradizionali, delle colture arboree di alto e medio fusto tipiche dei luoghi.
- 16.3 Gli interventi sui resede, sulle aree scoperte e sugli spazi di relazione posti in tale ambito tendono alla conservazione e al recupero degli spazi di relazione mediante interventi di consolidamento paesaggistico, da attuarsi con reintegrazione degli impianti botanici autoctoni e delle colture storicizzate, reinnesto di colture di pregio ambientale e restauro filologico degli elementi di arredo al servizio delle residenze.
- 16.4 Sono ammessi gli interventi che prevedano il recupero e il restauro ambientale delle aree degradate, con particolare riferimento alle colture abbandonate, ai depositi di materiali e rottami, nonché interventi di utilizzazione delle aree esterne che non comportino sbancamenti e terrazzamenti di notevole entità. I progetti relativi agli interventi suddetti devono contenere adeguata documentazione d'insieme in cui si evincano le componenti di rilievo fito-botanico attuale, il restauro e recupero botanico, colturale e di disegno territoriale ed essere corredati da adeguata documentazione fotografica.
- 16.5 Sono infine ammessi gli interventi che prevedano opere alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche.

- 16.6 È vietata la installazione di condotte aeree, di piloni, di antenne ripetitrici di grande dimensione. Sono invece ammessi interventi di mantenimento e di adeguamento delle condotte aeree esistenti.
- 16.7 Sono ammessi gli interventi disciplinati agli artt. 34 e 35 purché la relativa documentazione progettuale sia adeguata e valutata a secondo del contesto ambientale di inserimento.

## **articolo 17 - *Interventi in contesto ambientale rilevante***

- 17.1 Con il termine "contesto ambientale rilevante" si descrivono i resedi posti in aree del territorio comunale che, pur modificate con interventi di urbanizzazione e per quanto prive di particolarità vincolistiche di ordine ambientale, denotano un assetto territoriale ancora definito dove perdurano in parte il mantenimento delle colture tradizionali e prevalenti con parziale dismissione degli annessi rurali e relative pertinenze, anche in contiguità con i sistemi fluviali minori.
- 17.2 Ove non specificamente previsto da altri disposti normativi nei resede ricadenti in tale ambito è prescritto il mantenimento dei luoghi con particolare riferimento alle aree che tuttora presentano i caratteri di naturalità tipici degli ambienti fluviali. Le acque fluenti e di falda devono essere oggetto di tutela; ogni intervento che comporti modifiche allo stato dei corpi idrici dovrà essere oggetto di autorizzazione.
- 17.3 Gli interventi sugli insediamenti devono essere tesi al riuso e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, al fine di concorrere alla riqualificazione degli assetti territoriali di maggior pregio paesaggistico.
- 17.4 L'intervento sui resede posti in tale ambito tendono alla conservazione e recupero degli spazi di relazione mediante interventi di consolidamento paesaggistico, da attuarsi con reintegrazione degli impianti botanici autoctoni e delle colture storicizzate, nuove colture di pregio ambientale ed elementi di arredo al servizio delle residenze.
- 17.5 Sono inoltre ammessi gli interventi che prevedano il recupero e il restauro ambientale delle aree degradate, con particolare riferimento alle colture abbandonate, ai depositi di materiali e rottami, nonché interventi di utilizzazione delle aree esterne che non comportino sbancamenti e terrazzamenti di notevole entità.
- I progetti relativi agli interventi suddetti devono contenere adeguata documentazione d'insieme in cui si evincano le componenti di rilievo fito-botanico attuale, le integrazioni botaniche, culturali e di disegno territoriale ed essere corredati da adeguata documentazione fotografica.
- 17.6 Sono infine ammessi gli interventi che prevedano opere alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche.

17.7 Sono ammissibili gli interventi disciplinati agli artt. 34 e 35 purché la relativa documentazione progettuale sia adeguata e valutata a secondo del contesto ambientale di inserimento.

## **articolo 18 - *Interventi in contesto ambientale modesto***

- 18.1 Con il termine "contesto ambientale modesto" si descrivono le aree del territorio comunale, morfologicamente disposte a fondovalle e nella contigua pianura, prive di peculiarità storiche, culturali o ambientali, destinate in gran parte alla produzione agricola e prive di particolarità vincolistiche di ordine ambientale.
- 18.2 Gli interventi sugli insediamenti devono essere tesi al riuso e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e alla riqualificazione degli assetti territoriali di maggior pregio paesaggistico.
- 18.3 L'intervento sui resede posti in tale ambito tendono al recupero degli spazi di relazione mediante interventi di riqualificazione paesaggistica, da attuarsi con impianti botanici autoctoni, colture ed elementi di arredo al servizio delle residenze, previo deposito di progetto d'insieme in cui si evincano i miglioramenti botanici, colturali e di disegno territoriale.
- 18.4 Sono ammissibili gli interventi disciplinati agli artt. 34 e 35.

## **articolo 19 - Volumi tecnici**

19.1 I volumi tecnici sono quelli definiti dalla normativa regionale e/o statale vigente.

19.2 I seguenti volumi tecnici:

- le cabine elettriche;
- gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- gli apparati tecnici per lo smaltimento dei fumi quali comignoli ed estrattori forzati;
- le canne fumarie e di ventilazione;
- gli abbaini esistenti con le caratteristiche prescritte dalla presente disciplina;
- le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

19.3 Ogni altra tipologia di volume tecnico è ammissibile solo se strettamente necessaria e purchè completamente interrata.

**articolo 20 - *Sagoma dell'edificio***

La sagoma è quella definita dalla normativa regionale e/o statale vigente.

**articolo 21 - *Logge e porticati***

Sono definiti dalla normativa regionale e/o statale vigente.

## **articolo 22 - Prospetti**

- 22.1 Si definiscono come prospetti le parti verticali di un edificio che sono esteriori all'immobile e visibili da spazi pubblici o da spazi privati.
- 22.2 Costituiscono modifiche ai prospetti i seguenti interventi:
- a) esecuzione di aggetti ornamentali o integrazione di parti esistenti;
  - b) esecuzione di tettoie a sbalzo.
- 22.3 Gli interventi di cui al comma precedente sono ammessi negli edifici classificati di valore limitato (S.V.A.A.), di valore limitato e non omogeneo (V.A.A.L.) e di valore nullo (V.A.A.N.), purché compatibili con il sistema territoriale di riferimento.
- 22.4 Gli interventi precedentemente descritti saranno soggetti a specifica progettazione che dovrà contenere tutte le indicazioni utili in merito a dimensione, tipologia dei materiali e loro resa coloristica, purché provenienti dalla tradizione locale.
- 22.5 In tutti gli immobili, ad esclusione di quelli classificati di valore nullo, non sono ammesse aggiunte edilizie quali balconi, scale esterne, serre solari e cappotti di isolamento termoacustico esterni.

### **articolo 23 - *Analisi storico-critico-stilistica***

- 23.1 La presente disciplina prescrive in quali casi i progetti degli interventi sul patrimonio edilizio esistente debbono essere corredati da una analisi storico-critica stilistica dell'edificio.
- 23.2 I contenuti di detta analisi dovranno essere i seguenti :
- a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
  - b) analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
  - c) analisi dello stato attuale con individuazione:
    - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
    - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
    - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;
  - d) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta;
  - e) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.
- 23.3 Nel caso di edifici classificati diversamente da edificio di valore rilevante (R.V.A.A.), edificio di valore (V.A.A.) ed edificio con parti di valore (V.A.A.P.) i contenuti della analisi storico-critica potranno essere ristretti ai soli valori tutelati dal tipo di classificazione ricorrente, come meglio specificato nelle norme relative.

## **articolo 24 - Mutamenti nella destinazione d'uso**

24.1 Per quanto afferisce il patrimonio edilizio esistente, fino all'approvazione della apposita disciplina di cui agli artt. 5 e 6 della Legge Regionale 23 maggio 1994, n. 39 nonché della disciplina da emanarsi in attuazione di quanto disposto dall'art. 25 della L. 47/85 come modificato dall'art. 2 comma 60 della L. 662/96, sull'intero territorio comunale e a prescindere dalla qualificazione del tipo di intervento che comporta il mutamento, si considerano mutamenti della destinazione d'uso i passaggi tra l'una e l'altra delle seguenti categorie consolidate:

- RESIDENZIALE, rientrano nella destinazione residenziale: le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo quando che la prevalente superficie dell'unità sia adibita a uso abitativo, quale *abitazione/studio professionale, abitazione/struttura ricettiva extra-alberghiera* (affittacamere, case per vacanze, residenze d'epoca, come indicato nella LR 42/2000 agli artt. 45, 55-58);
- INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, rientrano nella destinazione industriale/artigianale: industrie e laboratori artigiani, corrieri ed aziende di autotrasporto, magazzini di imprese edili, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie ed in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendano nella stessa unità spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda;
- COMMERCIALE, rientrano nella destinazione commerciale: attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e medie strutture), attività commerciali di grande distribuzione (grandi strutture), attività commerciali all'ingrosso, pubblici esercizi e altre attività di servizio alla residenza anche quando esercitate in forma artigianale;
- TURISTICO-RICETTIVE, rientrano nella destinazione turistico-ricettiva: le attività ricettive propriamente dette di cui agli artt. 1 e 24 della L.R. 42/2000 (alberghi, villaggi turistici, ecc.), nonché le attività ricettive extra-alberghiere di cui all'art. 45 in cui si distingue tra strutture ricettive per ospitalità collettiva - quali case per ferie, ostelli, ecc. (artt. 47-50);
- DIREZIONALE, rientrano nella destinazione direzionale: banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, uffici

privati e studi professionali in genere (anche quando utilizzati in modo promiscuo se occupano la prevalente superficie dell'unità immobiliare);

- PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO, rientrano nella destinazione pubblica o di interesse pubblico: i servizi e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura, i servizi e le attrezzature private che rivestano interesse pubblico, ivi comprese le attrezzature ricreative e per il tempo libero;
- AGRICOLA, rientrano nella destinazione agricola; gli edifici o parti di essi adibiti a funzioni direttamente connesse con la produzione agricola o alle attività direttamente connesse, come l'acquacoltura, nonché l'agriturismo regolato ai sensi della LR 76/94;
- PARCHEGGIO, rientrano nella destinazione a parcheggi: le autorimesse singole e collettive, i posti auto scoperti o schermati e in genere qualsiasi spazio privato destinato alla sosta di veicoli;
- VERDE PRIVATO, rientrano nella destinazione a verde privato : le aree scoperte di uso privato, sistemate o meno a verde, che non siano espressamente adibite ad altra destinazione d'uso (agricola, commerciale, di interesse pubblico, ecc.), ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti.

24.2 Non è ammessa la trasformazione a destinazione residenziale di unità immobiliari altrimenti destinate, frazionate dopo l'entrata in vigore della presente, aventi dimensioni inferiori a quanto indicato nell'art. 29.2.1.

24.3 Negli edifici classificati ai sensi dell'art. 5 L.R. n. 59/80 è possibile il cambio di destinazione d'uso purchè le unità immobiliari derivate a destinazione residenziale possiedano i seguenti requisiti:

- a) per interventi eseguiti all'interno dei centri urbani, frazioni maggiori e nuclei, l'unità disponga di superficie utile abitabile minima non inferiore a mq 40;
- b) per interventi eseguiti nelle aree extraurbane, l'unità disponga di superficie utile abitabile minima non inferiore a mq 50.

E' fatto salvo il caso della singola costruzione isolata che già non raggiunge i limiti di cui sopra.

## **articolo 25 - Limitazioni alle variazioni di destinazione d'uso**

- 25.1 Negli *Ambiti edificati o edifici di interesse storico ambientale* individuati dal corrente PRG nei centri urbani, nelle zone agricole di particolare valore ambientale e, più genericamente nel territorio, negli edifici classificati ai sensi dell'art. 5 L.R. 59/80, è prescritta la conservazione ed il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari dell'esistente patrimonio edilizio-urbanistico e del relativo tessuto viario.
- 25.2 È favorito il mantenimento e/o il recupero della funzione residenziale e delle attività tradizionali, migliorando il livello qualitativo della funzione abitativa e la dotazione di servizi pubblici e sociali.
- 25.3 In attesa della disciplina di cui agli artt. 5-6 della L.R. 39/94, per quando disposto dal comma precedente, secondo gli indirizzi provenienti dal P.T.C. della Provincia di Siena nelle zone omogenee individuate dalle NTA del P.R.G. come *Ambiti edificati o edifici di interesse storico ambientale* non sono consentiti generalizzati mutamenti di destinazione che comportino una sensibile riduzione della funzione residenziale, delle attività tradizionali e dei relativi servizi primari.
- 25.4 Ai fini della definizione di cui al comma precedente, si intendono :
- per **funzione residenziale**: le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo;
  - per **attività tradizionali**: le funzioni diverse dalla residenza che presentano un elevato livello di compatibilità con la medesima e che sono caratteristiche del territorio;
  - per **servizi primari alla residenza**: le attività che si pongono in stretta correlazione con la funzione residenziale, da un lato fornendo i servizi necessari al permanere della medesima e dall'altro trovando nella natura residenziale dell'insediamento il presupposto stesso della propria esistenza (negozi e piccole attività commerciali qualificabili come esercizi di vicinato, servizi pubblici e privati, pubblici esercizi, circoli ricreativi, ecc.).
- 25.5 Nell'ambito di dette zone sono pertanto escluse le destinazioni d'uso incompatibili

con la funzione residenziale, quali:

- attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato;
- attività commerciali di grande distribuzione ed attività commerciali all'ingrosso;
- attività industriali ed attività artigianali di superficie complessiva superiore a mq. 250 per ogni unità, compresi i magazzini e depositi;
- ospedali, caserme, istituti di pena e simili;
- attività nocive, dannose o comunque non ammesse da norme vigenti nelle zone residenziali;
- depositi, anche a cielo aperto, di materiali infiammabili, nocivi o maleodoranti;
- allevamenti di animali, impianti sportivi ed ogni attività rumorosa;
- ogni altra funzione comunque incompatibile con la residenza.

**articolo 26 - *Strutture turistico ricettive***

26.1 Le strutture turistico ricettive, poste in edifici classificati ai sensi dell'art. L.R. 59/80 e relativi resedi, comprendono ai sensi delle recenti disposizioni regionali, le seguenti tipologie:

- alberghi;
- residenze turistiche alberghiere;
- le strutture ricettive extra-alberghiere di cui alla LR 42/2000 e successive modifiche e integrazioni.

## **articolo 27 - Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali o facenti parte di complessi rurali**

27.1 Ferme le disposizioni che precedono per quanto attiene al tipi di intervento ammessi in rapporto al valore ambientale ed architettonico degli edifici esistenti e relativi resedi classificati ai sensi dell'art. 5 L.R. 59/80, viene consentita altresì - ove compatibile con le suddette disposizioni - la utilizzazione o riutilizzazione residenziale degli edifici rurali, con le seguenti prescrizioni:

- a) nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità abitative, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte e recinzioni di qualunque natura, quale separazione fisica della costruzione; questa disposizione è valida anche nel caso in cui il Comune, in sede di rilascio della concessione edilizia, identifichi una parte del fondo in forma di pertinenza; ferma restando l'unitarietà della progettazione degli interventi necessari, può essere individuata e realizzata una distinzione tra le varie pertinenze edilizie nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area;
- b) sono ritenuti di valore nullo gli annessi che non siano oggetto di specifica scheda descrittiva, anche se inseriti in contesti edificati e classificati.

27.2 Secondo quanto stabilito nel comma precedente si individuano le seguenti tipologie edilizie, già appartenenti alla tradizione insediativa rurale del territorio:

**27.2.1 Edifici di pendio con abitazione sovrapposta al rustico.** Sono edifici che, per il particolare rapporto col terreno, presentano una duplicità di fronti (di norma, ingresso del rustico a valle ed ingresso dell'abitazione a monte) e diversi spazi aperti (aie) di pertinenza. In questi casi è ammessa la realizzazione di unità abitative anche nel piano a valle. Qualora la funzione agricola al servizio del fondo persista, il rustico può essere riutilizzato come integrazione dell'abitazione e come vani di deposito e di servizio agricolo secondo le modalità stabilite dall'art. 4 L.R. 64/95, integrata dalla L.R. 25/97, e comunque a fronte della presentazione di opportuno *Piano di miglioramento agricolo-ambientale*.

**27.2.2 Annessi separati a due piani.** Si intendono come "annessi separati a due piani" gli edifici già conformati con tale separazione orizzontale interna oppure in possesso dei requisiti minimi richiesti. Tali edifici sono costituiti in genere all'inter-

no del resede da volumi elementari a pianta rettangolare e tetto a capanna con stalla o portico carraio al piano terreno e fienile al primo piano. Tali edifici possono altresì essere riutilizzati a fini conservando, ove esista, la scala esterna laterale di accesso al primo piano, essa dovrà essere riutilizzata come elemento distributore.

**27.2.3 Annessi rustici minori.** I rustici minori sono distaccati morfologicamente dall'edificio principale, quali capanne giustapposte o separate dotate di solo piano terreno, stalle, pollai e porcilaie in muratura, tettoie, forno del pane, pozzo, ecc., e devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive.

## **articolo 28 - Costruzioni temporanee**

- 28.1 Le costruzioni temporanee sono le costruzioni destinate ad un uso limitato e prestabilito nel tempo, atte cioè a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le caratteristiche di dette costruzioni - materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo, etc. - devono essere tali da garantirne una facile rimozione.
- 28.2 La presente norma si applica alle costruzioni temporanee da porsi su aree private non soggette a servitù di pubblico passaggio e a quelle a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale, ancorché gestiti da terzi.
- 28.3 Le costruzioni temporanee su aree di proprietà comunale, su aree pubbliche o su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio vengono autorizzate secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico e comunque fatte salve i disposti prescritti nel corrente Codice della Strada. Le direzioni competenti al rilascio dell'atto autorizzatorio devono assumere parere preventivo dell'Ufficio Urbanistico. Tale parere preventivo non è necessario per costruzioni temporanee richieste per un periodo inferiore a sessanta giorni.
- 28.4 Le costruzioni temporanee sono subordinate al rilascio di apposita autorizzazione edilizia, da richiedersi da parte dei soggetti interessati aventi diritto.
- 28.5 L'autorizzazione indica il periodo di validità, comunque non superiore a tre anni, comprensivo del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione delle costruzioni temporanee e alla rimessa in pristino delle aree interessate.
- 28.6 Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni descritte nel presente articolo.
- 28.7 Le costruzioni temporanee a carattere stagionale e al servizio di pubblici esercizi sono ammesse per un periodo massimo di sette mesi, ferma restando la validità triennale della autorizzazione.
- 28.8 È esclusa l'installazione di qualunque costruzione temporanea all'interno di resede classificati come *giardino disegnato (gd)*, *parco storicizzato (p)* e *viale alberato (al)*, quest'ultimo se posto entro gli ambiti ambientali tutelati ai sensi del D.Lgs. 490/99.

- 28.9 La domanda di autorizzazione edilizia deve essere redatta in carta da bollo, a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area, e deve essere accompagnata, oltre che dalla ordinaria documentazione progettuale, anche dalla seguente e ulteriore documentazione:
- a) dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario e precedente stato dei luoghi;
  - b) perizia di stima sull'entità degli interventi necessari per effettuare le operazioni di cui alla precedente lettera e sul relativo costo;
  - c) polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, per l'importo stimato nella perizia di cui alla precedente lettera b), o comunque fissata dalla Direzione in relazione alla entità o consistenza delle opere con incremento del 30%, a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno di cui alla precedente lettera a); lo svincolo della fideiussione sarà autorizzato dall'Ufficio Tecnico con propria determinazione, su richiesta dell'interessato e previa verifica della avvenuta rimozione del manufatto nonché del completo ripristino dell'originario e precedente stato dei luoghi.
- 28.10 Qualora la costruzione non venga rimossa entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, questa sarà considerata a tutti gli effetti abusiva e quindi soggetta al regime sanzionatorio di cui alla L.R. 52/99 e successive modificazioni. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente diffida ad adempiere, l'amministrazione comunale azionerà la fideiussione prestata ai fini della esecuzione in danno del soggetto inadempiente.
- 28.11 Nel caso di omessa o tardiva richiesta della prescritta autorizzazione è applicata la sanzione amministrativa di lire 1.000.000 (euro 516.45).

## **articolo 29 - Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali**

### 29.0 AMBITO DI APPLICAZIONE

L'ambito di applicazione del presente articolo è rappresentato dal dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali negli interventi edilizi che comportino frazionamento di unità immobiliari.

### 29.1 CRITERI GENERALI

29.1.1 Per superficie di un locale o di un alloggio si intende la superficie calpestabile del medesimo con altezza media non inferiore a quella minima ammessa per il locale interessato, al netto di pilastri, cassetture ed in genere di ogni opera muraria che riduca le dimensioni del vano.

29.1.2 Negli interventi di recupero degli edifici classificati di valore rilevante (R.V.A.A.), di valore (V.A.A.) e con parti di valore (V.A.A.P.), stante la tipologia edilizia storicizzata, è consentito il mantenimento di superfici inferiori a quelle individuate nei commi seguenti, sempre che l'intervento non ne comporti la riduzione e comunque a condizione che eventuali mutazioni dell'uso non comportino peggioramento della situazione preesistente.

### 29.2 DIMENSIONAMENTO DEGLI ALLOGGI

29.2.1 Il frazionamento delle unità immobiliari esistenti è consentito negli edifici classificati ai sensi art. 5 L.R. 59/80 a condizione che l'organizzazione spaziale derivante sia compatibile con gli elementi tecno-morfologici dell'edificio esistente e le unità immobiliari derivate possiedano i seguenti requisiti:

- a) per interventi di frazionamento eseguiti all'interno dei centri urbani, frazioni maggiori e nuclei, l'unità disponga di superficie utile abitabile minima non inferiore a mq 40;
- b) per interventi di frazionamento eseguiti nelle aree extraurbane, l'unità disponga di superficie utile abitabile minima non inferiore a mq 50.

29.2.1 Solo in caso di interventi di frazionamento eseguiti all'interno di edifici con tipologia a casa-torre o assimilabili, sia isolata che a corpo aggiunto, si po-

tranno tuttavia osservare le seguenti disposizioni:

- a) gli spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti; è tuttavia necessario che i medesimi siano progettati e realizzati in modo tale che, qualora fossero delimitati da pareti, siano comunque integralmente rispondenti alle prescrizioni della presente disciplina;
- b) a prescindere dal numero di vani che lo compongono, ciascun alloggio dovrà comunque garantire una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi;
- c) gli alloggi potranno essere anche del tipo monostanza, senza obbligo di dimostrarne la possibile suddivisione;
- d) in tali alloggi i vani da adibire ai servizi igienici devono in ogni caso essere delimitati da pareti.

**articolo 30 - *Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili***

- 30.1 Gli edifici adibiti a funzioni in contrasto con quelle ammesse dal Piano Regolatore Generale e dalla presente normativa non potranno essere oggetto di interventi finalizzati all'ampliamento o al potenziamento delle funzioni in contrasto. Per detti immobili, qualora sia previsto il mantenimento dell'attività in contrasto, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.

**articolo 31 - *Edifici crollati***

- 31.1 É ammessa la ricostruzione di edifici crollati e ruderi la cui consistenza volumetrica e destinazione d'uso sia deducibile da elementi strutturali riscontrabili sul posto.
- 31.2 Le prescrizioni di cui al presente articolo non si applicano in caso di ricostruzioni filologiche riconducibili nei limiti degli interventi di restauro e risanamento conservativo, come descritti nell'articolo 12 delle presente normativa.

**articolo 32 - *Manufatti condonati ai sensi del Capitolo IV della legge n. 47/85***

32.1 I manufatti abusivi condonati ai sensi del Capo IV della L. 47/85 e in possesso di Condono edilizio, potranno essere consolidati e ristrutturati nel sedime, con i volumi e con le destinazioni d'uso condonate.

**articolo 33 – Aumenti di volume**

- 33.1 Salva diversa indicazione delle schede prescrittive, in tutti gli immobili è ammessa la chiusura di parate, logge e porticati, purchè l'intervento sia compatibile con le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile stesso.
- 33.2 In tutti gli immobili è ammesso l'intervento di abbassamento della quota di calpestio fino ad una misura non superiore a m 0.50.
- 33.3 Non è ammessa la realizzazione di nuovi locali interrati o seminterrati da quelli di cui all'art. 19.

## **articolo 34 - *Parcheggi***

- 34.1 Gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati, a servizio degli edifici risultanti da interventi di ristrutturazione, dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'art. 41-sexies della legge 1150/42 come sostituito dal 2° comma dell'art. 2 della legge 122/89 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione), fatti salvi i casi in cui normative specifiche prescrivano superfici superiori.
- 34.2 La dotazione minima deve essere conseguita anche per interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione.
- 34.3 Gli spazi esterni ai fabbricati, da adibirsi a parcheggi privati, costituiscono opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'art. 9, primo comma, lettera f), della legge 28 gennaio 1977 n. 10.
- 34.4 Il volume da considerarsi per la determinazione della minima superficie per parcheggi richiesta è quello risultante dal calcolo del volume utile abitabile.
- 34.5 Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.
- 34.6 In corrispondenza dei posti auto all'aperto sono ammesse le opere necessarie alla schermatura dei medesimi. Dette opere sono ammesse quando rispettino le seguenti condizioni:
- a) non possono essere adibite ad altra funzione che il mero riparo degli automezzi;
  - b) debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;
  - c) non devono essere delimitate da murature (o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi);

- d) i lati del perimetro devono essere completamente aperti e privi di infissi e/o di schermature;
- e) la profondità della eventuale schermatura sia limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli;
- f) non comportino riduzione delle aree permeabili oltre il limite di cui all'art. 4 comma 10 della Delibera Consiglio Regionale n° 230 del 21 giugno 1994 e successive modifiche e integrazioni.

34.9 Con riferimento alla prescrizione di cui alla precedente lettera "b", i progetti delle opere di schermatura dei posti auto dovranno essere corredati dalla documentazione atta a dimostrare il corretto inserimento nel contesto, compatibilmente con il sistema territoriale di riferimento. Detta documentazione deve essere costituita almeno da elaborati grafici di massima insieme a particolari costruttivi, da una documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio e da una relazione illustrativa particolarmente accurata sia per quanto attiene le problematiche di carattere ambientale che per quanto riguarda i materiali, le tecniche, i colori e le finiture da adottare.

### **articolo 35 – Sistemazione delle aree scoperte**

- 35.1 Seppur sottoposte a diversa classe di intervento secondo le N.T.A. del P.R.G., le aree scoperte di pertinenza degli edifici sono sottoposte al regime di tutela di cui alla presente disciplina - prevalente su ogni altra disciplina urbanistica comunale corrente - e sono soggette alle ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.
- 35.2 L'area scoperta strettamente connessa all'edificio di riferimento viene detta «**resede**» ed è perimetrata in termini univoci secondo la tavola grafica annessa alla scheda prescrittiva di riferimento.
- 35.3 Non è consentita la pavimentazione di aree scoperte adibite ad orti o giardini, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti.
- 35.4 Non è consentita l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra e cotto.
- 35.5 Le aree scoperte che rivestano valore tipologico o documentario (aie, cortili e simili) non potranno essere frazionate fisicamente, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia (quali quella con paletti metallici e rete a maglia sciolta) e non dovranno essere interessate da interventi di cui al comma 8.
- 35.6 Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.
- 35.7 L'intervento di sistemazione delle aree scoperte comprende le opere da eseguirsi per l'attrezzatura e la sistemazione di aree scoperte, di pertinenza o meno di edifici esistenti, quando l'intervento non sia conseguente o correlato ad uno degli interventi di cui ai comma precedenti e purché compatibile con il contesto ambientale di riferimento e con l'impianto architettonici ivi inserito.
- 35.8 Il tipo di intervento comprende:
- a) la formazione o modifica di aree pavimentate scoperte, lastrici solari, piazzali e simili;
  - b) l'arredo fisso e l'attrezzatura, per gli usi consentiti dallo strumento urbanistico, degli spazi scoperti di cui sopra;
  - c) la realizzazione di piscine, campi da tennis ed altre attrezzature sportive, privile-

giando a titolo di utilizzo di superficie le aree attualmente utilizzate da annessi rurali dismessi o non finalizzati alla conduzione del fondo;

d) ove concesso dai parametri paesaggistici, le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con costruzione e modifica di muri di sostegno o di recinzione, ma senza demolizione integrale degli stessi.

35.9 Si definisce *sistema viario di riferimento* la configurazione esistente al servizio del resede perimetrato nella specifica scheda prescrittiva e dei complessi edilizi classificati a questi connessi, nonché l'impianto viario esistente.

35.10 Limitatamente agli ambiti regolati dalle presenti norme, gli interventi sul *sistema viario di riferimento* hanno come indirizzo prioritario la manutenzione e la riqualificazione delle strutture, intesa come miglioramento della qualità percettiva; eventuali interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di riqualificazione dovranno essere realizzati in conformità con il nuovo *Codice della strada* e secondo le seguenti prescrizioni:

- a) *pavimentazione stradale*: conservazione e restauro della viabilità poderale e fondiaria mediante ripristino o deposito di materiale ghiaioso, previo consolidamento del sottofondo, delle infrastrutture di sostegno e delle reti di drenaggio e deflusso; è consentito l'inserimento di pavimentazioni stradali diverse da quelle esistenti purché osservanti dei disposti del DCR 230/94 e mediante utilizzo di nuove tecnologie e di materiali che garantiscano livelli di sicurezza e di affidabilità nel tempo, sono comunque escluse le asfaltature di tipo tradizionale;
- b) *muri di sostegno*: ripristino e/o rivestimento dei muri di contenimento - in caso di inderogabili strutture di rinforzo in c.a. - con il sistema della muratura in pietra "faccia a vista", ripulitura e restauro delle murature in pietra esistenti – sia a secco che legati a calce – per il ripristino dell'assetto originario e storicizzato, recupero funzionale delle zanelle di deflusso e integrazione delle stesse, ove necessario o assenti;
- c) *parapetti di ponti e attraversamenti*: ripulitura e ripristino dell'originaria muratura in mattoni o pietra e cimasa (pietra, accoltellato di mattoni, ecc.); conservazione di manufatti moderni solo con finalità di tutela della circolazione stradale, ove non sia possibile diversa soluzione.

## articolo 36 - *Depositi di attrezzi agricoli*

- 36.1 All'interno dei resede classificati in sede di schedatura particolare e prescrittiva come *giardini storici*, *giardini disegnati storicizzati*, spazi di relazione storicizzati (quali aie, viabilità minore, ecc.) e connessi agli edifici oggetto della presente disciplina, non è ammessa la costruzione o posa in opera di depositi di attrezzi, intesi come contenitori a carattere precario e quindi con strutture amovibili.
- 36.2 In altre tipologie di resede e qualora la funzione richiesta non sia altrimenti collocabile all'interno di edifici esistenti, la costruzione o la posa in opera di rimesse di attrezzi intese come contenitori a carattere precario e quindi con strutture amovibili, è ammessa previa istanza di autorizzazione e alle seguenti prescrizioni:
- 36.2.1 **tipologia** - la volumetria fuori terra è consentita solo nella documentata impossibilità di realizzare un annesso parzialmente interrato o comunque disposto secondo la morfologia del suolo a margine di pendii, dislivelli o sistemazioni agrarie esistenti (muri a retta, ciglionature, scarpate, ecc.); la localizzazione dell'annesso deve comunque favorire l'accorpamento della nuova volumetria con manufatti e volumetrie preesistenti;
- 36.2.2 **dimensioni** - gli annessi devono disporre di una sagoma massima di metri 2.00 x 2.00 x 2.50 di altezza, quest'ultima misurata al sottosolaio nel caso di copertura piana e come media nel caso di copertura inclinata.
- 36.3 All'interno di resede classificati come *giardino moderno*, *superficie naturale non trattata* e simili, non sono consentiti annessi al servizio di spazi esterni aventi una superficie inferiore a mq. 2.000.
- 36.4 Limitatamente agli ambiti regolati dalle presenti norme e all'interno di resede già classificati in sede di schedatura particolare e prescrittiva come *orto* e *orto consortile*, purché quest'ultimo sia realizzato secondo i disposti di cui alla *Disciplina specialistica per il territorio aperto* e sia altresì compatibile con eventuali *giardini storici*, *giardini disegnati storicizzati* e spazi di relazione storicizzati (quali aie, viabilità minore, ecc.), valgono le seguenti prescrizioni agli effetti delle dimensioni realizzabili:
- a) per superfici di proprietà inferiori a mq. 600, nessun annesso;

- b) per superfici di proprietà comprese fra i 600 ed 1000 mq., massima superficie utile dell'annesso mq. 4, da realizzare in forma accorpata secondo un disegno fondiario unitario nel caso di *orto consortile*;
- c) per superfici di proprietà superiore ai 1000 mq., massima superficie utile dell'annesso mq. 8, da realizzare in forma accorpata secondo un disegno fondiario unitario nel caso di *orto consortile*.

36.5 Condizione generale per i disposti del comma precedente è la definizione di un progetto che preveda la massima aggregabilità dei nuovi annessi escludendo la formazione di annessi singoli, salvo caso di impossibilità documentata e comunque secondo le seguenti prescrizioni:

- 36.5.1 **materiali:** è consentito l'impiego di materiali omogenei ovvero murature in pietrame o mattoni, legname, stuoie, cannicci; le superfici intonacate non devono essere tinteggiate; pannelli prefabbricati o materiali di riutilizzo possono essere impiegati solo se adeguatamente schermati in modo permanente; è consentita la copertura inclinata in laterizio purché nei materiali della tradizione locale; consentita la copertura con solaio piano ove questo sia ricoperto di terreno vegetale o - nel caso di volumetria seminterrata - quando il solaio costituisca piano praticabile; la pavimentazione interna dell'annesso è prescritta in terra battuta o gettata di cemento;
- 36.5.2 **aperture:** è consentita la chiusura delle aperture con portelloni in legno, cancelli, inferriate, senza superfici vetrate; l'altezza minima del davanzale delle finestre deve essere di ml. 1,70;
- 36.5.3 **sistemazioni esterne:** ai fini dell'inserimento nell'ambiente le sistemazioni esterne devono consentire una schermatura permanente del manufatto tramite il parziale interrimento o l'utilizzazione del dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistente o la creazione di nuove quinte con piantagione di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc.); al fine di evitarne la parcelizzazione all'interno degli *orti consortili* sarà vietato il ricorso a recinzioni fisse mediante l'utilizzo preferenziale di siepi con altezza non superiore a ml. 1,50.

- 36.6 Gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistente limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi.
- 36.7 Qualora il progetto preveda la costruzione di un unico annesso come centro di servizi comuni, le superfici utili di cui sopra possono essere aumentate del 20%.

### **articolo 37 - Serre**

37.1 Le serre con copertura stabile o con copertura solo stagionale di cui alla L.R. n. 64/1995 possono avere localizzazione solo compatibilmente alla normativa di zona, purchè di modeste dimensioni e nella esclusiva funzione di corredo al resede di un immobile classificato ai sensi della presente normativa e sono comunque soggette a rilascio di Autorizzazione edilizia, previo deposito della opportuna documentazione tecnica e progettuale.

## **articolo 38 - Criteri di tutela specifici.**

### 38.1 FINALITÀ DEI CRITERI DI TUTELA SPECIFICI.

38.1.1 Al fine di tutelare e conservare i caratteri architettonici tipici del territorio, sia per quanto riguarda il tessuto urbano storicizzato che per quanto attiene il territorio aperto, qualsiasi intervento su edifici classificati ai sensi dell'art. 5 L.R. 59/80 e relativi resedi, di rilevanza storico-architettonico, tipologica ed anche semplicemente documentaria, è soggetto all'applicazione degli ulteriori criteri di tutela di cui agli articoli che seguono. Il complesso di edifici soggetti all'applicazione delle misure di tutela è costituito dagli edifici classificati di valore diverso dal nullo.

38.1.2 Tali misure di tutela si applicano a qualsiasi intervento sugli elementi di detti edifici che contribuiscono a formare l'immagine complessiva della città e del territorio aperto, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria.

### 38.2 ARTICOLAZIONE DELLE PRESCRIZIONI

38.2.1 Per conseguire detti fini, la presente disciplina prescrive criteri progettuali, materiali e tecniche di intervento, distinguendo tra le varie parti omogenee dell'edificio e tra i singoli elementi che le costituiscono, secondo la seguente articolazione :

- a) Coperture
  - conformazione delle coperture
  - manti di copertura
  - abbaini e lucernari
  - canne fumarie, comignoli e torrini esalatori
  - aggetti di gronda e gioghi
  - canali di gronda e pluviali
  - antenne e parabole televisive
  - pannelli solari ed impianti tecnologici
- b) Superfici di facciata
  - composizione architettonica delle facciate
  - intonaci

- elementi architettonici o decorativi in pietra naturale
  - elementi architettonici o decorativi in finta pietra
  - murature a faccia vista
  - tinteggiature
  - serramenti esterni
  - impianti tecnologici di facciata
  - altri elementi di facciata
- c) Elementi apposti sulle facciate
- insegne
  - tende frangisole
- d) Aree scoperte

38.2.2 Le prescrizioni in merito a ciascuna di dette parti omogenee e per i singoli elementi sono riportate negli articoli che seguono.

### **articolo 39 - *Conformazione delle coperture***

- 39.1 Per gli edifici di valore nullo è ammessa la sostituzione delle coperture piane o semi-piane con coperture a falde inclinate di pendenza entro il 30%, da valutare tuttavia in sede di esame del progetto.
- 39.2 Fermi restando i criteri generali di tutela, negli edifici classificati di valore diverso da nullo si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.
- 39.3 E' prescritto il mantenimento delle coperture esistenti ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria.
- 39.4 Modesti interventi alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria, quali la formazione di lucernari o simili, saranno ammessi solo quando - per dimensione, ubicazione e conformazione - non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto.
- 39.5 Le eventuali finestre da realizzare sulle coperture inclinate sotto forma di lucernari dovranno rispondere, per dimensioni, tipologia e caratteri costruttivi, alle specifiche prescrizioni di cui alla presente disciplina.

## **articolo 40 - *Manti di copertura***

### 40.1 MANTI TIPICI DELLA TRADIZIONE LOCALE

- 40.1.1 I manti di copertura tipici della tradizione locale sono quelli costituiti da:
- a) embrici e coppi, esclusivamente in cotto, disposti in file parallele e ad elementi separati;
  - b) tegole marsigliesi, limitatamente alle tipologie paleoindustriali ed all'architettura del primo Novecento.
- 40.1.2 I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati.
- 40.1.3 Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è obbligatoria la riutilizzo degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire :
- a) con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile;
  - b) mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi embrici e coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.
- 40.1.4 Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi su manti in embrici e coppi o simili) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al comma precedente.
- 40.1.5 Per la realizzazione di sfiati è in genere da evitare l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura. In tali casi deve privilegiarsi l'impiego di tegole speciali della tradizione, opportunamente sagomate (fraticini). Ove ciò non risulti possibile la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura ad intonaco civile.
- 40.1.6 Gli strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde.
- 40.1.7 Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui ai commi precedenti solo

in casi del tutto particolari e sempre che la previsione di progetto sia adeguatamente motivata.

#### 40.2 ALTRI TIPI DI MANTI

40.2.1 Nel caso di edifici di recente costruzione, classificati di valore limitato e non omogeneo (V.A.A.L.) e con parti di valore (V.A.A.P.) e privi di interesse storico-architettonico o documentario, i manti di copertura che, per quanto originari, siano realizzati con materiali e tecniche estranee alla tradizione locale potranno essere modificati e sostituiti con il tradizionale manto in embrici e coppi od altro tipo manto che, per materiale e colore, ben si inserisca nel contesto.

40.2.2 I manti degli edifici con copertura piana, quando vengano mantenuti, devono intonarsi cromaticamente con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate.

## **articolo 41 - *Abbaini e lucernari***

### 41.1 ABBAINI

- 41.1.1 E' obbligatoria la conservazione ed il restauro degli abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario e coevi con i medesimi. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.
- 41.1.2 Nel caso di abbaini o lucernari che presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico (non necessariamente sottoposti a diretta tutela ai sensi del D.Lgs 490/99) sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.

### 41.2 LUCERNARI

- 41.2.1 Per quanto attiene i lucernari giacenti sul piano della falda, è prescritto il mantenimento di quelli di carattere tradizionale mentre potranno essere oggetto di modifiche i lucernari che non presentino caratteri riconducibili a tecniche tradizionali.
- 41.2.2 La costruzione di nuovi lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con altre norme della presente disciplina e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.
- 41.2.3 Lo spostamento di lucernari esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo quando questi non presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui ai comma precedenti.
- 41.2.5 La realizzazione di nuovi lucernari a filo della falda è ammessa se motivata da reali esigenze funzionali per l'aerazione ed illuminazione di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente nonché quelli da realizzare per con-

sentire l'agevole accesso alla copertura. Nel primo caso la luce netta dell'apertura deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del locale sottotetto con riferimento ai minimi assentiti. Per detti lucernari sono categoricamente escluse superfici vetrate di tipo specchiante.

## **articolo 42 - *Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori***

### **42.1 COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI**

- 42.1.1 E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.
- 42.1.2 Negli edifici riconducibili agli stilemi dell'architettura dei primi del Novecento, sono oggetto di tutela formale gli originali comignoli in laterizio. Nel caso di nuovi posizionamenti dovranno essere impiegati comignoli che sappiano riallacciarsi al messaggio formale e materico-cromatico del tempo.
- 42.1.3 La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico.
- 42.1.4 Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.
- 42.1.5 Ove, per i caratteri dell'edificio e del contesto, sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto, può essere ammessa la realizzazione dei nuovi comignoli utilizzando condotte in metallo capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici (rame).
- 42.1.6 Per i torrini esalatori valgono, in generale, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali devono riproporre le forme ed i materiali. E' in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento od altro materiale estraneo alla tradizione nonché di torrini con forma ad H di qualsiasi materiale essi siano.

### **42.2 CANNE FUMARIE**

- 42.2.1 Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edi-

ficio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli e i torrini esalatori.

- 42.2.2 Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete tergale o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.
- 42.2.3 Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tenere conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minor turbativa possibile. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio. Le eventuali soluzioni alternative dovranno essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.
- 42.2.4 In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.
- 42.2.5 In alternativa a quanto sopra, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.
- 42.2.6 Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio o altro materiale nonché con caratteri costruttivi difforni da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici; in tali casi le canne fumarie dovranno comunque essere tinteggiate del medesimo colore della facciata.
- 42.2.7 E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

### **articolo 43 - *Aggetti di gronda e gioghi***

- 43.1 Gli aggetti di gronda e i gioghi dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.
- 43.2 Nel caso di aggetti di gronda o gioghi di rilevante e autonomo interesse storico-artistico sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.
- 43.3 Ogni qualvolta l'aggetto di gronda o il giogo si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali.
- 43.4 La modifica di aggetti di gronda e gioghi è consentita solo in corrispondenza di sopraelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o, ove ciò non fosse possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.
- 43.5 È in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione locale, quali, ad esempio, travetti in cemento in luogo dei tipici correnti lignei sagomati, scempiati di laterizio forato in luogo dei tradizionali elementi in laterizio pieno (campigiane) trattenuti da seggiola lignea, perlinati in luogo di tavolati e altre simili incongrue sostituzioni.
- 43.6 È vietato intonacare o verniciare a corpo scempiati in cotto o tavolati. E' altresì vietato realizzare gioghi di aggetto superiore a mezzo embrice.
- 43.7 Nel caso di aggetti di gronda che presentino mensole, cornici o altri elementi a rilievo, si applicano le specifiche norme di tutela previste dagli articoli che seguono in funzione del materiale che li costituisce.

#### **articolo 44 - *Canali di gronda e pluviali***

- 44.1 I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame. Potrà essere ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio, osservando la gamma dei marroni e dei grigi. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.
- 44.2 I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare, escludendo l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari.
- 44.3 Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi.
- 44.4 In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).
- 44.5 La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via, dovrà essere posizionata sotto traccia per tre metri dalla quota del marciapiede. Quando ciò non fosse possibile (per la presenza di paramenti a faccia vista, decorazioni o altri elementi che non consentano di procedere alla collocazione sotto traccia senza pregiudizio per la facciata) la parte terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzata in ghisa per una altezza di almeno cm. 150 da terra.
- 44.6 Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione locale quali cicogne, rosoni, gocciolatoi, sifoni, antefisse decorative e simili.

**articolo 45 - Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione**

- 45.1 Le antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura.
- 45.2 Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.
- 45.3 Sulla copertura di ogni edificio si considera indirizzo preferenziale l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.
- 45.4 Le antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione e devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. È ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.
- 45.5 Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.
- 45.6 Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte o altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

- 45.7 Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico.
- 45.8 La installazione di antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti richiede gli adempimenti e gli atti autorizzativi preliminari previsti dalla legislazione vigente e dalla giurisprudenza attiva in materia, oltre ad essere subordinata agli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni della presente disciplina dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla legge 46/90. Qualora, avvalendosi della possibilità di cui al comma 45.5, la parabola o antenna sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dalla presente disciplina.
- 45.9 Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione e solo nel caso in cui l'opera ricada in zona non sottoposta a tutela paesaggistica.
- 45.10 Per quanto attiene le antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio, della televisione esistenti, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni della presente disciplina (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.

#### **articolo 46 - Pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici**

- 46.1 Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate.
- 46.2 Simili installazioni potranno essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.
- 46.3 La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà in genere ammissibile :
- quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti (in muratura o in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; tali manufatti dovranno essere addossati alle murature eventuali emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore delle medesime; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantire il miglior inserimento nell'ambiente circostante;
  - quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori quando questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;
  - quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;
  - quando collocati in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da appositi manufatti (in muratura o in metallo) tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.

## **articolo 47 - *Composizione architettonica delle facciate***

### 47.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

- 47.1.1 In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario.
- 47.1.2 Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.
- 47.1.3 La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi ed ogni altra variazione che interessi la facciata, ove congrua con la classificazione dell'edificio ai fini dell'art. 5 L.R. 59/80, potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.
- 47.1.4 In presenza di interventi volti alla installazione di apparecchiature tecnologiche (contatori luce, gas metano, acquedotto comunale, ecc.), le finiture esterne a titolo di chiusura e/o protezione dovranno essere conformate in termini di coloritura e materiali al tessuto architettonico esistente e predominante sull'elemento di facciata considerato.

### 47.2 LIMITAZIONI PER GLI INTERVENTI INTERNI

- 47.2.1 A titolo di indirizzo preferenziale, gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non potranno interessare, né direttamente né indirettamente, le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici con tramezzi, solai o altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici del prospetto.
- 47.2.2 Nel caso di edifici classificati di valore rilevante (R.V.A.A.), di valore (V.A.A.) e con parti di valore (V.A.A.P.) valgono i seguenti indirizzi di massima:
  - a) Eventuali soppalchi dovranno rimanere arretrati rispetto al filo esterno della facciata di un valore non inferiore all'altezza che intercorre tra il pavimento del locale da soppalcare all'architrave della finestra del locale medesimo;

b) I solai che venissero realizzati in un locale finestrato, sia ex novo che modificando la quota di imposta di elementi orizzontali preesistenti, dovranno essere mantenuti ad una quota di imposta non inferiore al valore che si ottiene aggiungendo lo spessore del muro esterno alla quota dell'architrave della finestra.

47.2.3 Le indicazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di edifici classificati di valore rilevante (R.V.A.A.), di valore (V.A.A.) e con parti di valore (V.A.A.P.) dalla veste architettonica particolare e caratterizzati da superfici vetrate di particolare estensione e locali di rilevante altezza (quali ex limonaie, serre e simili). In tali casi qualsiasi modifica interna, dovrà comunque tenere conto prioritariamente della peculiarità dell'edificio e sarà ammessa solo quando pienamente compatibile con il medesimo.

## **articolo 48 - Intonaci**

### 48.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

- 48.1.1 In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.
- 48.1.2 Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.
- 48.1.3 Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.

### 48.2 MODALITÀ DI ESECUZIONE ED INTERVENTO

- 48.2.1 In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.
- 48.2.2 Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico-tipologica), a seconda del tipo di edificio, si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria :
  - a) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile,
  - b) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature.
- 48.2.3 È tollerata l'utilizzazione della malta bastarda in luogo della malta di calce. In qualsiasi caso di rifacimento parziale o totale di intonaci è invece categoricamente vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento. È inoltre vietata la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere.
- 48.2.4 In ogni caso l'esecuzione dei nuovi intonaci dovrà avvenire previa bagnatura della superficie da intonacare sino a rifiuto.

- 48.2.5 In nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista, in quanto motivo di alterazione di un tessuto murario storicamente consolidato.
- 48.2.6 In linea generale è invece prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista. A tale prescrizione di carattere generale potrà farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.
- 48.2.7 Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura ed in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate. Detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 52, non essendo mai consentito il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.
- 48.2.8 Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative ed indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si dovrà inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e zoccolature (in pietra, marmo od altro materiale) che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che risultino non pertinenti con l'impianto originale della facciata.

## **articolo 49 - Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale**

### 49.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

49.1.1 Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

49.1.2 A tal fine è prescritto che detti elementi siano oggetto :

- di periodica manutenzione, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne o rallentarne il degrado;
- di restauro, ogni qualvolta detto degrado si evidenzi in misura non più controllabile con la semplice manutenzione.

49.1.3 Senza pregiudizio per l'impiego di nuovi materiali o di tecniche non contemplate dalla presente disciplina, per tali operazioni valgono i criteri generali di intervento di cui ai commi seguenti.

### 49.2 PULITURA DEL MATERIALE LAPIDEO

49.2.1 La pulitura degli elementi in pietra naturale lavorata è in genere finalizzata alla rimozione di incrostazioni e degli altri depositi, di varia natura e consistenza, che inevitabilmente si formano sulle parti esterne degli edifici, specie se a rilievo ed in ambiente urbano.

49.2.2 Qualsiasi operazione di pulitura su elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico deve rispondere ai seguenti requisiti:

- a) il processo deve essere controllabile in ogni sua fase, graduale e selettivo;
- b) non deve produrre materiali dannosi per la conservazione della pietra (quali, ad esempio, i sali solubili);
- c) non deve produrre microfratture, abrasioni od aumento della porosità superficiale del materiale pulito.

49.2.3 Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni della presente disciplina si intendono soddisfatte adottando le tecniche di pulitura indicate nell'**Allegato "A"**.

#### 49.3 CONSOLIDAMENTO SUPERFICIALE DEL MATERIALE LAPIDEO

- 49.3.1 Deve procedersi al consolidamento superficiale del materiale lapideo ogni qualvolta siano evidenti fenomeni di degrado superficiale quali scagliature, esfoliazioni, piccoli distacchi, sfarinamenti e simili.
- 49.3.2 L'operazione di consolidamento superficiale degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico deve rispondere ai seguenti requisiti:
- a) il processo deve migliorarne le proprietà meccaniche degli strati superficiali della pietra ed arrestarne il degrado;
  - b) non deve comportare la formazione di prodotti dannosi per la conservazione della pietra;
  - c) non deve indurre discontinuità nella struttura del materiale lapideo, nè aumento della sua porosità superficiale.
- 49.3.3 Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni della presente disciplina si intendono soddisfatte adottando le tecniche di consolidamento superficiale indicate nell'**Allegato "A"**.

#### 49.4 CONSOLIDAMENTO DI PROFONDITÀ DEL MATERIALE LAPIDEO

- 49.4.1 Dovrà essere eseguito un consolidamento di profondità sugli elementi in pietra naturale di valore storico-architettonico o tipologico che, per l'avanzato stato di degrado, risultino mobili, suscettibili di divenire tali o che comunque si presentino in precarie condizioni di stabilità.
- 49.4.2 Il consolidamento di profondità degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico dovrà garantire la stabilità e la conservazione dell'elemento senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.
- 49.4.3 Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni della presente disciplina si intendono soddisfatte adottando le tecniche di consolidamento di profondità indicate

nell'annesso **Allegato "A"**.

#### 49.5 STUCCATURA DEL MATERIALE LAPIDEO

49.5.1 Dovrà procedersi alla stuccatura superficiale del materiale lapideo ogni qualvolta il medesimo presenti lacune o discontinuità superficiali che possano favorire la penetrazione di acqua o l'adesione di depositi aggressivi. E' sempre prescritta la stuccatura superficiale quando siano stati eseguiti incollaggi o consolidamenti di profondità.

49.5.2 La stuccatura degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico dovrà consentire il ripristino della continuità superficiale del materiale lapideo senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

49.5.3 Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni della presente disciplina si intendono soddisfatte adottando le tecniche di stuccatura indicate nell'**Allegato "A"**.

#### 49.6 TRATTAMENTI PROTETTIVI DEL MATERIALE LAPIDEO

49.6.1 Dovrà procedersi a trattamenti protettivi sulla superficie esterna del materiale lapideo ogni qualvolta la medesima presenti assorbimenti di acqua eccessivi e pregiudizievoli per la buona conservazione della pietra.

49.6.2 Il trattamento protettivo degli elementi in pietra di valore storico-architettonico o tipologico sarà finalizzato a ridurre la penetrazione di acqua nella struttura porosa della pietra, riducendo l'entità dei numerosi fenomeni alterativi legati alla presenza di acqua nel materiale lapideo, senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

49.6.3 Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni della presente disciplina si intendono soddisfatte adottando le tecniche di protezione superficiale indicate nell'**Allegato "A"**.

#### 49.7 PROTEZIONE DI ELEMENTI LAPIDEI AGGETTANTI

49.7.1 Nel caso di elementi lapidei con disposizione aggettante (davanzali, corni-

cioni e simili) è prescritta la regolarizzazione delle facce superiori che presentino discontinuità, avvallamenti ed irregolarità superficiali suscettibili di favorire il ristagno di acqua ed il suo assorbimento da parte della pietra.

49.7.2 Nel caso in cui la posizione e conformazione dell'elemento in pietra, od il suo stato di conservazione, siano tali da far ragionevolmente ritenere che la semplice regolarizzazione non sia sufficiente a garantire la conservazione del materiale lapideo, è prescritto che la faccia superiore della pietra sia protetta da lamine metalliche appositamente sagomate e lavorate.

49.7.3 Quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti richiesti al comma precedente, le prescrizioni della presente disciplina si intendono soddisfatte adottando le modalità esecutive di cui all'**Allegato "A"**.

#### 49.8 REINTEGRAZIONI, RIPRESA DI LACUNE E SOSTITUZIONI

49.8.1 Nel caso di elementi lapidei con caratteristiche scultoree o con lavorazione particolarmente complessa non è consentito reintegrare le eventuali parti che siano andate perdute, né mediante tassellatura né mediante ricostruzione con altri materiali, anche se nelle esatte forme originarie.

49.8.2 È inoltre categoricamente vietato procedere alla sostituzione di detti elementi, qualsiasi sia il loro stato, con altri di nuova lavorazione o di recupero.

49.8.3 Reintegrazioni, ripresa di lacune ed anche integrali sostituzioni sono invece ammissibili per elementi lapidei di lavorazione elementare e che non presentino specifico ed autonomo valore storico-artistico.

49.8.4 Le eventuali sostituzioni dovranno essere eseguite impiegando elementi in pietra dello stesso tipo, finitura e lavorazione dell'elemento sostituito.

## **articolo 50 - Elementi architettonici e decorativi in finta pietra**

### 50.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

- 50.1.1 Gli elementi architettonici e decorativi in finta pietra che costituiscono elemento tipico della tradizione locale devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.
- 50.1.2 Ai fini della presente disciplina si identificano con la generica dizione di “finta pietra” tutti gli elementi architettonici e decorativi, solitamente a rilievo, realizzati mediante riporti di malta opportunamente sagomata e lavorata per riproporre profili, tessiture e finiture proprie degli elementi in pietra naturale nonché gli altri tipi di intonaco lavorato ad essi assimilabili (bozzati, bugnati, cornici, modanature, cornicioni, fasce marcapiano, lesene, stipiti, capitelli, mensole, zoccolature, intonaci incisi o decorati, ecc.).
- 50.1.3 Detti elementi sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto dal comma 49.1 per gli elementi in pietra naturale.

### 50.2 PULITURA E CONSOLIDAMENTO DI ELEMENTI IN FINTA PIETRA

- 50.2.1 Per le operazioni di pulitura, stuccatura e protezione superficiale degli elementi in finta pietra valgono, in linea generale, le stesse prescrizioni già impartite per le corrispondenti operazioni da eseguirsi su elementi in pietra naturale. Analogo rimando può farsi per le eventuali operazioni di consolidamento superficiale (ferma restando la diversa natura degli eventuali prodotti chimici da impiegare).
- 50.2.2 Qualora gli elementi in finta pietra abbiano perduto aderenza con la muratura sottostante dovranno essere consolidati in profondità, ripristinando l'aderenza tra la malta lavorata ed il supporto murario. Detta operazione dovrà, in genere, essere eseguita mediante iniezioni di miscele leganti a tergo dell'intonaco, se del caso aiutando il ripristino dell'aderenza mediante da una accurata opera di puntellatura a forzatura controllata.
- 50.2.3 In caso di distacchi netti localizzati (derivati da atti vandalici od altri eventi

traumatici che abbiano comportato la rottura di elementi altrimenti integri e ben conservati) potranno inoltre essere adottate le tecniche di consolidamento di profondità o incollaggio già descritte per gli elementi in pietra naturale.

### 50.3 RIFACIMENTO DI ELEMENTI IN FINTA PIETRA

- 50.3.1 Quando lo stato di stato di degrado di un elemento decorativo in finta pietra sia talmente avanzato da non consentire alcuna ragionevole forma di consolidamento o restauro, ne è prescritto il rifacimento. In tal caso la demolizione dovrà essere particolarmente accurata al fine di non arrecare danno agli elementi contigui da mantenere e le parti ricostruite dovranno riprendere esattamente, per forma, tessitura, finitura superficiale e colore, quelle preesistenti, in modo da non indurre alcuna alterazione della veste architettonica della facciata. La malta da impiegarsi, eventualmente additivata con idonee resine ancoranti, dovrà presentare composizione, granulometrie e cromatismo analoghi a quella delle parti rimosse. La ricostruzione dovrà avvenire tirando la malta a modine secondo un profilo del tutto uguale a quello dell'elemento preesistente.
- 50.3.2 Adottando le tecniche di cui al comma precedente è inoltre consentito procedere a reintegrazioni, ripresa di lacune e ed altri simili interventi parziali.

## **articolo 51 - Murature a faccia vista**

### 51.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

51.1.1 I paramenti murari in pietra a faccia vista che costituiscono elemento tipico della tradizione locale devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

51.1.2 Detti paramenti sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto dal comma 49.1 per gli elementi in pietra naturale.

51.1.3 In occasione dei prescritti interventi di manutenzione e restauro dei paramenti murari a vista è fatto obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi e particolari architettonici che facciano parte integrante della facciata .

### 51.2 PULITURA E CONSOLIDAMENTO DI MURATURE A FACCIA VISTA

51.2.1 Per le operazioni di pulitura, protezione superficiale e consolidamento dei paramenti murari a faccia vista valgono, in linea generale, le stesse prescrizioni già impartite per le corrispondenti operazioni da eseguirsi su elementi architettonici in pietra naturale.

### 51.3 STUCCATURA DI MURATURE A FACCIA VISTA

51.3.1 Dovrà procedersi al rifacimento delle stucature di un paramento murario a faccia vista ogni qualvolta il loro stato di conservazione sia tale da favorire la penetrazione di acqua nella muratura e quindi da pregiudicare la buona conservazione del paramento medesimo.

51.3.2 La nuova stuccatura dovrà essere dello stesso tipo, colore e granulometria di quella originaria e non dovrà introdurre alcuna alterazione cromatica .

57.3.3 Il rifacimento della stuccatura nei paramenti murari a faccia vista tipici del tessuto urbano locale, quando l'intervento non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato, dovrà essere eseguito adottando le tecniche di cui all'**Allegato "A"**.

57.3.4 Nel caso di paramenti murari che presentino la cosiddetta stuccatura "raso

sasso” (frequente sulle murature più povere ed irregolari, specie negli edifici e muri di confine del territorio aperto, e costituita da un leggero strato di malta di calce che si spinge oltre i giunti della muratura sin quasi a regolarizzare la superficie dei singoli conci) dovrà avvenire a sua volta nel pieno rispetto dei criteri generali prescritti dalla presente disciplina, impiegando gli stessi materiali e tecniche esecutive della stuccatura originaria. Non saranno pertanto consentite né l’eliminazione di dette stuccature (e cioè la riduzione ad effettiva faccia vista di murature altrimenti concepite) né la loro sostituzione con veri e propri intonaci (quand’anche di tipo tradizionale).

#### 51.4 REINTEGRAZIONI, RIPRISTINI E RICOSTRUZIONI

- 51.4.1 Reintegrazioni di paramenti murari a faccia vista sono ammesse nei soli casi di lacune che evidenzino sicuro carattere degradante o di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell’integrità del paramento. In tali casi la reintegrazione dovrà avvenire col metodo cosiddetto “a cucì e scuci”, rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e sostituendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originali. Analoga a quelle originali dovranno essere anche la stuccatura e la finitura superficiale della parte sostituita.
- 51.4.2 La stessa tecnica è prescritta, quale che sia loro stato di conservazione superficiale, per gli interventi di ripristino di paramenti murari interessati da dissesti statici ed in particolare in corrispondenza di lesioni e fratture.
- 51.4.3 Non sono, in genere, ammesse integrali demolizioni e ricostruzioni dei paramenti murari a faccia vista oggetto delle prescrizioni di tutela di cui al presente articolo. E’ fatta eccezione nei casi di dissesti statici di tale entità e gravità da rendere improponibile qualsiasi ragionevole forma di restauro. In tali casi il paramento potrà essere rimosso e successivamente ricostruito nella esatta forma e tessitura preesistente, impiegando gli stessi materiali rimossi, od altri analoghi, ed adottando i criteri di finitura superficiale già prescritti per altri tipi di lavorazione.

51.4.4 Le reintegrazioni di ampiezza significativa e le ricostruzioni filologiche, pur rispettando le prescrizioni generali di cui ai commi precedenti, dovranno in genere denunciare chiaramente la loro natura mediante idonei accorgimenti che, pur senza introdurre alterazioni dell'immagine complessiva della facciata, evidenzino in maniera inequivoca l'epoca di esecuzione successiva al resto del paramento (ad esempio, ma non necessariamente, realizzandole in leggero sottosquadro).

#### 51.5 PARAMENTI IN MATTONI A FACCIA VISTA

51.5.1 Per i paramenti murari in mattoni a faccia vista di valore storico tipologico valgono, in linea generale, gli stessi criteri di tutela già indicati per quelli in pietrame, fatte salve ovviamente le diverse modalità esecutive derivanti dalla diversa natura del materiale e delle muratura.

## **articolo 52 - Tinteggiature**

### 52.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

52.1.1 Tutte parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate.

52.1.2 La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli alla tradizione locale.

### 52.2 MATERIALI E TECNICHE AMMESSE

52.2.1 Si considerano rispondenti alla prescrizione di cui al comma precedente, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura a buon fresco e a calce. È consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purché stese a velatura e non coprenti.

52.2.2 Sono invece categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili (ancorché traspiranti) e gli acrilici in genere nonché i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituire con tinteggiature di tipo tradizionale.

52.2.3 In linea generale il materiale e la tecnica da impiegare, ovviamente tra quelle ammesse, dovranno essere analoghi a quelli originari o storicizzati. Altrettanto dicasi per i colori ed i toni della tinteggiatura.

### 52.3 COLORI E TONI DELLE TINTEGGIATURE

52.3.1 Il colore da impiegarsi, di norma, verrà scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto. È consentito omettere l'analisi stratigrafica, o comunque discostarsi dalle risultanze della medesima, quando la scelta del colore da impiegare di frutto di ricerche storiche o iconografiche che abbiano prodotto risultati certi ed

attendibili.

52.3.2 In assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori ed i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura locale e tali da ben armonizzarsi con il contesto.

52.3.3 Nel caso di cui al comma precedente, in presenza di edifici accorpati o frazionati, si procederà sulla base dei seguenti criteri:

- a) quando l'edificio accorpati sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.) si interverrà di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;
- b) viceversa, anche quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.

52.3.4 In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti a faccia vista) dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, ecc.) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali ecc.).

#### 52.4 DECORAZIONI PITTORICHE ED APPARATI DECORATIVI

52.4.1 Qualsiasi intervento di tinteggiatura dovrà assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali di decorazioni pittoriche originarie o storicizzate (finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi, cantonate in bozze, lesene, ecc.). Quando tali decorazioni presentino lacune si dovrà, di norma, procedere alla loro integrazione impiegando le stesse tecniche, forme e colori. Quando le lacune siano particolarmente estese ed interessino gran parte dell'apparato decorativo, il rifacimento delle parti mancanti sarà consentito solo quando sia possibile ricostruire con certezza il modulo costitutivo dell'apparato medesimo.

52.4.2 Nel caso di edifici che non presentino allo stato attuale riquadrature od altre decorazioni pittoriche, ma che per tipologia, epoca di costruzione ed inserimento nel contesto rimandino all'uso di simili decorazioni, potrà essere ammessa la realizzazione di un semplice apparato decorativo costituito da fasce marcapiano, fasce marcadavanzale e riquadri a porte e finestre.

## **articolo 53 - Serramenti esterni**

### 53.1 SERRAMENTI D'OSCURAMENTO

- 53.1.1 Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici della tradizione locale.
- 53.1.2 Si considerano tipici della tradizione i seguenti tipi di serramento di oscuramento :
- a) persiane, nelle varianti con e senza gelosie, con apertura ad ante o, limitatamente ai piani inferiori, scorrevole;
  - b) scuretti apposti direttamente sulla parte interna dell'infisso vetrato (con particolare riferimento agli edifici di più antico impianto ed a quelli di origine colonica).
- 53.1.3 Il materiale ammesso è esclusivamente il legno, con verniciatura a corpo nei colori tradizionali per quanto attiene le persiane, con verniciatura a corpo o trasparente per quanto attiene gli scuretti.
- 53.1.4 È vietato l'impiego di serramenti di oscuramento diversi da quelli di cui ai commi precedenti ed estranei alla tradizione locale (quali veneziane, sportelloni, persiane in alluminio verniciato, persiane alla viareggina, avvolgibili in PVC o alluminio, ecc.). È parimenti vietato sostituire i serramenti di oscuramento originari con altri che, seppur indicati come ammissibili dalla presente disciplina, presentino foggia diversa da quella originaria e risultino incongrui con i caratteri architettonici della facciata (persiane in luogo di scuretti, avvolgibili in luogo di persiane, ecc.).
- 53.1.5 Nel caso necessiti procedere alla sostituzione di serramenti di oscuramento di cui ai commi precedenti, i nuovi serramenti dovranno mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa.
- 53.1.6 In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà inoltre procedere alla rimozione dei serramenti di oscuramento incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni della presente disciplina. Analogo obbligo sussiste anche nel caso

in cui i serramenti di oscuramento, seppur di caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.

- 53.1.7 Per tutti i tipi di serramenti di oscuramento la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
- 53.1.8 Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del verde e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata.
- 53.1.9 In linea generale tutti i serramenti di oscuramento della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartite al comma 52.3.3 per le tinteggiature.
- 53.1.10 Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico-architettonica della costruzione.
- 53.1.11 In linea generale è vietato installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico o documentario che siano stato originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.
- 53.1.12 Le prescrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche per quanto attiene la ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta che, quando non riutilizzabili, dovranno riprendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

## 53.2 FINESTRE E PORTE FINESTRE

- 53.2.1 In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici della tradizione locale.

- 53.2.2 Si considerano tipici della tradizione le finestre in legno, a telaio unico o suddivise in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno.
- 53.2.3 Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile od opportuna (per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto) saranno ammissibili infissi che seppur non propriamente rispondenti ai criteri della tradizione locale risultino compatibili con la medesima.
- 53.2.4 Si considerano tali gli infissi in ferro, verniciati in color piombaggine od altro colore scuro che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi.
- 53.2.5 Sono invece sempre esclusi gli infissi in alluminio, in PVC o in altri materiali plastici. In casi del tutto particolari potrà essere ammesso il ricorso ad infissi in alluminio elettrocolorato di colore scuro.
- 53.2.6 È vietato l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.
- 53.2.7 In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione degli infissi incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni della presente disciplina.
- 53.2.8 Analogo obbligo sussiste anche nel caso in cui di infissi che, seppur con caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.
- 53.2.9 Per tutti i tipi di finestra o porta finestra la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
- 53.2.10 Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del bianco e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando

L'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente infissi verniciati a corpo in determinato colore.

- 53.2.11 In linea generale tutte le finestre e porte finestre della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpatisi o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartite al comma 52.3.3 per le tinteggiature.
- 53.2.12 Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico-architettonica della costruzione.
- 53.2.13 Sono in ogni caso escluse innovazioni che comportino l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo inglese.

### 53.3 PORTE E PORTONI

- 53.3.1 In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela nonché di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.
- 53.3.2 Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
- 53.3.3 Quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni di cui ai commi precedenti non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati i locali retrostanti, sarà ammissibile la loro sostituzione con infissi che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.
- 53.3.4 L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, sarà ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui al comma pre-

cedente. Sono in ogni caso esclusi vetri a specchio o suddivisioni del tipo inglese.

- 53.3.5 In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni della presente disciplina.
- 53.3.6 Per tutti i tipi di porta o portone la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
- 53.3.7 Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste dovrà impiegarsi il colore che, tra quelli tradizionali, meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente infissi verniciati a corpo in un determinato colore.
- 53.3.8 In linea generale porte e portoni potranno essere di foggia, materiale e colore diversi rispetto alle finestre e porte finestre della stessa unità edilizia.

#### 53.4 SERRANDE E SIMILI

- 53.4.1 Si considera indirizzo preferenziale l'inserimento di cancelli o cancelletti in ferro lavorato e di tipo pieghevole che potranno essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata; sono in ogni caso esclusi i cancelletti estensibili in lega leggera con finitura naturale.
- 53.4.2 In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) sono ammesse esclusivamente serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, verniciate in colori analoghi a quello dell'infisso retrostante.
- 53.4.3 È tollerato il mantenimento di serrande difformi da quanto prescritto al comma precedente fino al momento in cui si proceda alla loro sostituzione o ad interventi di manutenzione che interessino la facciata nella sua interezza;

in tali casi è sempre obbligatorio sostituirlle con altre del tipo ammesso.

### 53.5 VETRINE E SIMILI

53.5.1 In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine coeve agli edifici sottoposti al regime di tutela nonché di quelle che, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque siano tipiche di determinati periodi storici.

53.5.2 Per dette vetrine sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione. In caso di degrado particolarmente accentuato è ammessa la loro sostituzione con nuove vetrine che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

53.5.3 Le nuove vetrine dovranno essere arretrate rispetto al filo della facciata di almeno cm. 10 e dovranno impiegare materiali e finiture consone all'immagine storica dell'edificio secondo i criteri già prescritti per gli altri tipi di serramenti esterni.

53.5.4 Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano a tutti i tipi di serramento che pur non essendo propriamente definibili come vetrine sono comunque assimilabili alle medesime (vetrinette apposte esternamente alla facciata, partiture vetrate a tutta altezza, ecc.).

### 53.6 ELEMENTI IN FERRO

53.6.1 In linea generale è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente articolo quando coevi con i medesimi nonché quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque risultino tipici di determinati periodi storici.

53.6.2 Detti elementi (grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sovralluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta stendardi, ferri battuti in genere, ecc.) non potranno essere rimossi e sui mede-

simi sono ammessi i soli interventi necessari per la loro manutenzione e conservazione; la loro sostituzione è ammessa solo con nuovi elementi che ne ripropongano fedelmente i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

- 53.6.3 Salvo casi particolari debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui ai commi precedenti dovrà essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione, oppure a corpo con piombaggine.

#### **articolo 54 - *Tutela archeologica***

- 54.1 Limitatamente agli edifici classificati ai sensi art. 5 L.R. 59/80 e relativi resedi, nelle porzioni di territorio comunale dichiarate di potenziale interesse archeologico ogni intervento consentito, sia che riguardi trasformazioni edilizie e urbanistiche, sia che attenga al mantenimento delle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente, è condizionato alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte.
- 54.2 Al fine di constatare tempestivamente tali emergenze, gli organi delegati possono accedere in qualunque momento, previo preavviso, nelle proprietà private, nei cantieri, sui luoghi di lavoro; successivamente, per ogni opportuna indicazione e per la conservazione e valorizzazione dei reperti, l'Amministrazione Comunale può porre in atto procedure e vincoli di cui al D.Lgs. 490/99.

## **articolo 55 - *Manutenzione degli edifici***

- 55.1 Ciascun proprietario è tenuto a mantenere il proprio edificio, sia nel suo insieme che in ogni sua parte, in stato di normale conservazione, non solo per quanto riguarda la sicurezza, ma anche per quanto concerne il decoro, l'estetica e l'igiene.
- 55.2 Analogo obbligo sussiste per le aree scoperte interne al centro edificato, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno.
- 55.3 Per i fini di cui ai commi precedenti, ciascun proprietario è tenuto a provvedere tempestivamente alle necessarie opere di manutenzione ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità. Qualora il proprietario non vi provveda spontaneamente e lo stato di conservazione dell'edificio di deteriori al punto di non garantire normali condizioni di sicurezza o di decoro o igieniche, il Sindaco potrà ordinare con procedura di urgenza i lavori di manutenzione, riparazione e ripristino che reputerà necessari per la salvaguardia della pubblica incolumità.
- 55.4 In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere d'autorità a spese del medesimo.
- 55.5 Sono soggette agli obblighi di cui ai commi precedenti tutte le parti dell'edificio e gli impianti a servizio del medesimo, anche quando non risultino visibili ma siano comunque suscettibili di arrecare pregiudizio all'igiene dell'edificio, di quelli circostanti e degli spazi pubblici. Quanto precede con particolare riferimento alle tubazioni del sistema di raccolta e smaltimento delle acque (siano esse pluviali che reflue), la cui manutenzione è a carico del proprietario sino al punto in cui le medesime si allacciano alla pubblica fognatura e che dovranno essere sempre mantenute integre e a perfetta tenuta.

## **articolo 56 - *Deroghe***

- 56.1 La facoltà di deroga è esercitata dal Sindaco e si può applicare alle disposizioni della presente disciplina e a quelle dei vigenti strumenti urbanistici, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico e nei limiti consentiti dall'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n.1357.
- 56.2 L'autorizzazione alla deroga è accordata dal Sindaco, previa deliberazione della Giunta Municipale.
- 56.3 È fatta salva la facoltà di deroga da parte del Sindaco quando esercita i poteri conferitigli dall'art. 38 della legge 142/90 nelle materie oggetto di ordinanze contingibili e urgenti.
- 56.4 Le deroghe, eccezioni e soluzioni alternative espressamente previste dalla presente disciplina in relazione a singoli aspetti dell'attività edilizia non sono soggette alle disposizioni di cui ai commi precedenti e per l'applicazione delle medesime non è necessario alcun ulteriore atto od adempimento, salvo l'acquisizione del parere della Commissione Edilizia ove prescritto.

**articolo 57 – Valorizzazione culturale del patrimonio edilizio esistente**

- 57.1 Con la finalità morale di promuovere la coscienza storica dei cittadini e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente a fini educativi e turistico-culturali, all'interno del territorio comunale si riconoscono ambiti di particolare rilevanza secondo criteri oggettivi di carattere storico-documentario, artistico, paesaggistico e di testimonianza delle tradizioni rurali del comprensorio.
- 57.2 A titolo di indirizzo generale, l'Amministrazione comunale desidera promuovere la conoscenza dei Beni Culturali presenti sul territorio e così articolati per grandi temi:
- a) edifici monumentali
  - b) complessi religiosi
  - c) giardini storici
  - d) complessi paesaggistici
  - e) edifici o complessi isolati nel territorio aperto.
- 57.3 A titolo di indirizzo generale l'accesso e la visita ai Beni Culturali individuati ai punti a), b), c) ed e) del comma precedente potrà essere regolato secondo la distinzione in:
1. beni vincolati ai sensi dell'articolo 2 del D.Lgs 490/99, in cui l'accessibilità sia assicurata dall'applicazione degli articoli 45, 105 e 106 di detto decreto, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale per la definizione delle modalità di accesso;
  2. beni appartenenti ad Enti e vincolati ai sensi degli articoli 5 e 19 del D.Lgs. 490/99, in cui l'accessibilità sia assicurata dall'applicazione degli articoli 45, 105 e 106 di detto decreto, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale per la definizione delle modalità di accesso;
  3. beni non vincolati, ma assimilabili ai precedenti in merito a criteri di rilevante valore ambientale e architettonico, in cui l'accessibilità sia assicurata previa convenzione con l'Amministrazione Comunale per la definizione delle modalità di accesso.
- 57.4 A titolo di indirizzo generale l'accesso e la visita ai Beni Culturali individuati ai punti c), d) ed e) del comma precedente potrà essere regolato secondo la distinzione in:

1. beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/99, titolo II, articoli 138, 139, 140 e 146 in ordine alla tutela delle bellezze naturali, in cui l'accessibilità sia assicurata previa convenzione con l'Amministrazione Comunale per la definizione delle modalità di accesso;
2. beni appartenenti ad Enti - così definiti ai sensi degli articoli 5 e 19 del D.Lgs. 490/99 - e vincolati ai sensi degli articoli 138, 139, 140 e 146 di detto decreto in ordine alla tutela delle bellezze naturali, in cui l'accessibilità sia assicurata previa convenzione con l'Amministrazione Comunale per la definizione delle modalità di accesso;
3. beni non vincolati, ma assimilabili ai precedenti secondo criteri di rilevante valore paesaggistico, in cui l'accessibilità sia assicurata previa convenzione con l'Amministrazione Comunale per la definizione delle modalità di accesso.

57.5 Stante la particolare e oggettiva valenza qualitativa, i Beni Culturali del territorio possono essere distribuiti a titolo indicativo nei seguenti itinerari tematici:

1. Itinerario delle ville senesi (località Volte Basse)
2. Itinerario delle pievi e complessi devozionali
3. Itinerario dei centri storici minori (Ancaiano, Tonni, Tegoia, ecc.)
4. Itinerario delle ville rurali.

57.6 Gli itinerari tematici evidenziati al comma precedente potranno essere inseriti in apposito elaborato grafico a integrazione dei "tracciati di interesse paesistico europeo" individuati dall'Amministrazione Provinciale di Siena, evidenziando una rete di percorsi viabili su ruota, pedonali e ciclabili, per consentire la corretta fruizione di beni archeologici, architettonici, ambientali e di testimonianza sul territorio.

## **articolo 58 – Deroche per barriere architettoniche**

- Fatto salvo quanto previsto dalla L. 13/1989, negli edifici esistenti sono consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per gravi disabilità di soggetti ivi residenti, anche se comportanti aumento di volume, oppure deroga agli indici di fabbricabilità, nella misura massima di mc 100 e mq 30, in aderenza all'edificio.
- Sono comunque fatte salve le disposizioni in materia di rischio sismico, rischio idraulico, distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici antistanti nonché di tutela paesaggistica, architettonica ed ambientale, nonché le disposizioni di cui all'art. 19.
- L'istanza per il rilascio del titolo abilitativo deve essere corredata da:
  - a) certificato di residenza del portatore di handicap nell'immobile oggetto di intervento
  - b) certificazione medica della USL competente attestante la grave disabilità contenente altresì l'esplicitazione degli effetti invalidanti sulla vita dinamica del disabile
  - c) dettagliata relazione a firma di tecnico progettista abilitato, accompagnata da idonea documentazione grafica, attestante l'impossibilità tecnica di superamento alternativo delle barriere architettoniche presenti e l'adeguamento degli spazi alle esigenze della persona disabile
  - d) progettazione dei volumi in ampliamento, architettonicamente e morfologicamente armonizzati al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante, che evidenzia le soluzioni tecniche adottate per il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona disabile ed il rispetto della normativa vigenti in materia di costruzioni
  - e) atto d'obbligo, di validità decennale, registrato e trascritto a cura del richiedente precedentemente al rilascio del titolo abilitativo, contenente l'impegno a non modificare la destinazione d'uso, a non frazionare l'unità abitativa oggetto di intervento e a non alienarla o locarla.

## **ALLEGATO "A"**

### ***TECNICHE DI INTERVENTO AMMESSE IN ASSENZA DI SPECIFICA PROGETTAZIONE SUGLI EDIFICI SOTTOPOSTI A PARTICOLARE TUTELA***

#### **1. Tecniche di pulitura del materiale lapideo**

- 1.1 Quando l'intervento di pulitura di materiali lapidei non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti di cui all'art. 49.2 della presente disciplina, dette prescrizioni si intendono soddisfatte adottando le tecniche di intervento di seguito descritte.
- 1.2 In linea generale si considera rispondente ai requisiti richiesti la pulitura mediante spray di acqua deionizzata a bassa pressione, variando la durata del trattamento in funzione della tenacia delle incrostazioni ed eventualmente ripetendo l'operazione più volte.

- 1.3 Qualora necessario, l'azione pulente dell'acqua dovrà essere aiutata da una contemporanea spazzolatura con spazzole di saggina o di nylon.
- 1.4 Nel caso di incrostazioni particolarmente tenaci e fortemente ancorate al supporto (normalmente conosciute come “croste nere”), nei confronti delle quali non sia sufficiente la semplice azione pulente dell'acqua, si potrà procedere ad un trattamento chimico mediante impacchi di acqua satura di sali dotati di capacità solventi ma innocui per il materiale lapideo (quali, ad esempio, il carbonato di ammonio) utilizzando come addensante apposite paste o argille assorbenti.
- 1.5 Su porzioni di pietra con degrado superficiale particolarmente accentuato, affinché non si verifichino perdite di materiale, la pulitura dovrà essere preceduta da un preconsolidamento superficiale con specifici prodotti rinforzanti per arenaria.
- 1.6 Tecniche diverse da quelle sopradescritte (pulizia meccanica eseguita con piccoli strumenti manuali perfettamente controllabili, microsabbatura di precisione, laser, pulitura mediante agenti chimici specifici o con l'impiego di speciali argille assorbenti, ecc.) potranno essere impiegate solo previa specifica progettazione e sempre che soddisfino integralmente i requisiti di cui al comma 49.2.
- 1.7 In ogni caso è categoricamente vietato procedere alla pulitura degli elementi lapidei (ed in particolare alla rimozione delle incrostazioni) mediante tecniche pregiudizievoli per l'integrità del materiale e della sua finitura superficiale quali :
  - la pulitura con acqua ad alta pressione;
  - la pulitura con vapor d'acqua saturo umido;
  - la pulitura mediante sabbatura;
  - la pulitura mediante acidi, alcali e simili prodotti detergenti;
  - la pulitura mediante abrasione con mezzi meccanici;
  - la rimozione di croste nere mediante esposizione alla fiamma.

## **2. Consolidamento superficiale del materiale lapideo**

- 2.1 Quando l'intervento di consolidamento superficiale dei materiali lapidei non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti di cui all'art. 49.3 della presente disciplina, dette prescrizioni si intendono soddisfatte adottando le tecniche di intervento di seguito descritte.

- 2.2 Il consolidamento superficiale del materiale lapideo deve eseguirsi, di norma, con prodotti espressamente studiati per il consolidamento superficiale dell'arenaria (in genere, ma non necessariamente, prodotti a base di estere etilico dell'acido silicico) dei quali sia provata l'efficacia e l'assenza di controindicazioni sia per quanto attiene la conservazione del materiale che per il suo aspetto esteriore.
- 2.3 Il prodotto dovrà essere applicato sulla superficie del materiale lapideo già pulita, curando che la stessa sia ben asciutta ed assorbente. Qualora necessario la superficie da trattare dovrà essere protetta contro la pioggia e contro l'eccessiva esposizione ai raggi solari, in modo da mantenere, per quanto possibile, la temperatura di lavorazione nei limiti prescritti per il prodotto impiegato (solitamente tra 10° e 20°).
- 2.4 L'applicazione potrà avvenire con una delle correnti tecnologie di impregnazione atte a consentire l'assorbimento capillare del prodotto.
- 2.5 L'intero strato superficiale degradato dovrà essere impregnato con il prodotto consolidante, fino alla sottostante porzione integra, al fine di evitare la pregiudizievole formazione di uno strato consolidato superficiale separato dal nucleo sano del materiale lapideo.
- 2.6 Dovrà sempre essere evitata la sovraimpregnazione e l'applicazione in eccesso, specie su parti già trattate, affinché non si verifichino gelificazioni superficiali, viraggi di colore ed altri fenomeni pregiudizievoli.

### **3. Consolidamento di profondità del materiale lapideo**

- 3.1 Quando l'intervento di consolidamento superficiale dei materiali lapidei non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato si considera rispondente ai criteri di cui all'art. 49.4 della presente disciplina, il consolidamento di profondità conseguito mediante inserimento di microperni di materiale di opportuna resistenza meccanica ed immune da fenomeni di ossidazione (quali l'acciaio inossidabile e la vetro-resina) fissati mediante appositi adesivi strutturali (in genere, ma non necessariamente, di tipo epossidico).
- 3.2 In tutti i casi di consolidamento di profondità, particolare cautela va adottata nella fase di perforazione della pietra (e cioè nella fase in cui vengono ricavate le sedi di alloggiamento dei perni), adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di non provocare ul-

teriori indebolimenti del materiale lapideo già degradato.

- 3.3 Nel caso in cui le parti mobili o distaccate presentino limitata dimensione si potrà procedere all'incollaggio diretto, senza inserzione di perni, impiegando sempre specifici adesivi strutturali fatti penetrare a sufficiente profondità nelle due facce della pietra che devono aderire.
- 3.4 Gli adesivi impiegati non dovranno essere visibili in superficie e pertanto la parte esterna della frattura dovrà essere stuccata adottando le modalità di cui al successivo punto 4.

#### **4. Stuccatura del materiale lapideo**

- 4.1 Quando l'intervento di consolidamento superficiale dei materiali lapidei non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato si considera rispondente ai criteri di cui all'art. 49.5 della presente disciplina la stuccatura eseguita mediante malta composta da resine acriliche e polvere di arenaria di recupero.
- 4.2 La polvere di arenaria dovrà, in genere, essere ottenuta riducendo in polvere parti irrecuperabili (quali scaglie, esfolizioni, ecc.) dello stesso elemento da stuccare.
- 4.3 La fase di stuccatura dovrà essere particolarmente accurata e, se necessario, sarà preceduta dalla rimozione di precedenti stucature che si presentassero deteriorate o incompatibili con l'elemento da tutelare (ad esempio stucature eseguite con malta di cemento).

#### **5. Trattamenti protettivi del materiale lapideo**

- 5.1 Quando l'intervento di protezione superficiale dei materiali lapidei non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato si considera rispondente ai criteri di cui all'art. 49.6 della presente disciplina il trattamento protettivo eseguito con vari prodotti commerciali (tipicamente, ma non necessariamente, agenti impregnati a base di silossano oligomero o perfluorati) capaci di inibire l'idrofilia delle pareti dei capillari e della superficie esterna della pietra senza reagire con i componenti del materiale lapideo e senza indurre, se correttamente applicati, alterazioni superficiali o viraggi di colore.
- 5.2 In genere la quantità di impregnante richiesta dal tipo di pietra e dal suo stato di conservazione deve essere verificata in sito mediante apposite prove su una limitata superficie

del materiale da trattare.

- 5.3 L'applicazione dovrà avvenire in completa conformità alle specifiche tecniche fornite dalla casa produttrice, evitando nella maniera più assoluta sovraimpregnazioni ed applicazioni improprie, suscettibili di produrre effetti indesiderati e pregiudizievoli per la conservazione del materiale lapideo e per il suo aspetto esteriore.
- 5.4 Il trattamento protettivo superficiale deve essere necessariamente preceduto dalla pulitura della pietra nonché, ove necessario, dal suo consolidamento superficiale.

## **6. Protezione di elementi lapidei aggettanti**

- 6.1 Quando l'intervento di protezione degli elementi aggettanti non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti di cui all'art. 49.7 della presente disciplina, dette prescrizioni si intendono soddisfatte adottando le tecniche di intervento di seguito descritte.
- 6.2 La regolarizzazione della faccia superiore dell'elemento da proteggere deve avvenire mediante stuccatura, nel caso di piccole irregolarità, o mediante veri e propri riporti di materiale, nel caso di avanzati stati di degrado che abbiano fortemente compromesso la regolarità della faccia superiore del materiale lapideo ed impediscano lo scolo delle acque piovane. In ogni caso per dette operazioni debbono essere utilizzate malte analoghe a quelle già prescritte per la stuccatura o comunque malte compatibili, per composizione ed aspetto esteriore, con l'elemento lapideo.
- 6.3 Le lamine di protezione saranno generale in rame od in piombo, a seconda della conformazione dell'elemento e dell'effetto estetico che si intende conseguire in rapporto alle caratteristiche architettoniche e decorative della facciata.
- 6.4 Per il fissaggio della lamina si procederà eseguendo prima un taglio orizzontale della muratura in corrispondenza della faccia superiore dell'elemento architettonico da proteggere, quindi inserendo la lamina nella fessura così realizzata e successivamente bloccandola con idonea malta adesiva sigillante.
- 6.5 Al fine di evitare il ruscellamento dell'acqua piovana sulla parte inferiore dell'elemento lapideo (solitamente sagomata e già compromessa) la lamina questa dovrà essere sagomata in modo tale da ricalare lungo la faccia verticale esterna dell'elemento in pietra lavorata fino a costituire un gocciolatoio di almeno cm. 1.

6.6 La posizione, dimensione e conformazione di dette lamine, anche quando inevitabilmente visibili, non dovrà in nessun caso pregiudicare la percezione dei valori architettonici della facciata.

## **7. Rifacimento di stucature su paramenti murari a vista**

7.1 Quando l'intervento di rifacimento delle stucature su paramenti murari a vista non sia preceduto da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato che assicuri il rispetto dei requisiti di cui all'art. 51.3 della presente disciplina, dette prescrizioni si intendono soddisfatte adottando le tecniche di intervento di seguito descritte.

7.2 Il rifacimento della stuccatura negli antichi paramenti murari a faccia vista (tipicamente in conci di pietra forte) dovrà avvenire mediante :

- preliminarmente scarnitura profonda dei giunti per l'asportazione della malta esistente degradata;
- pulizia dei giunti scarniti mediante spazzolatura con spazzole di saggina o nylon;
- stuccatura profonda con malta di calce o malta bastarda;
- rifinitura superficiale con malta di grassello e rena finissima a punta di mestola.

7.3 La malta da impiegarsi per la rifinitura superficiale, quando non risulti naturalmente del colore appropriato, dovrà essere caricata con terre o polveri colorate al fine di conseguire la colorazione che meglio si armonizzi con il paramento da trattare.