

# COMUNE DI ARCIDOSO

Provincia di Grosseto

Piazza Indipendenza, 30

58031 - Arcidosso (GR)

## **PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DEL CENTRO STORICO DI ARCIDOSO**

**ADOTTATO CON ATTO C.C. n. 20 DEL 30/3/2019 – APPROVATO CON ATTO C.C. n. 42 DEL 09/9/2019**

**TESTO AGGIORNATO E COORDINATO A SEGUITO DEI SEGUENTI ATTI:**

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 89 DEL 28/11/2025

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 56 DEL 26/6/2026



## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Marzo 2018



Arch. Alessandra Carlesi

Arch. Maristella Pafundi

## **TITOLO 1°: DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 – Ambito di applicazione e riferimenti legislativi**

Il Piano di Recupero del nucleo storico di Arcidosso nel Comune omonimo, è redatto ai sensi della L. 457/78<sup>1</sup> e della L.R. 65/2014<sup>2</sup>.

In particolare, secondo quanto disposto dall'art. 119 comma 2 della sopracitata L.R. n. 65/2014, il P.d.R. attua il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree ricadenti all'interno del perimetro delle zone connotate da condizioni di degrado espressamente individuate dal piano operativo nel rispetto delle indicazioni del piano strutturale. Le previsioni del piano di recupero sono finalizzate alla conservazione, alla riqualificazione, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Si attua individuando le unità minime di intervento e comprende la disciplina tecnica per il recupero.

L'area soggetta al Piano di Recupero è perimetrata nella Tavola 1.

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R. integrano quanto stabilito dal vigente strumento urbanistico generale. Per quanto non specificatamente previsto nelle presenti norme vale invece quanto disposto dagli strumenti urbanistici generali vigenti.

Laddove le prescrizioni del presente Piano risultino in contrasto con quelle del regolamento Edilizio, valgono le più restrittive.

Il Piano di Recupero è redatto con contributi di cui alla L.R. 57/85<sup>3</sup> e secondo le modalità e i disposti di cui all'articolo 9 della L.R. 59/80<sup>4</sup> e degli articoli 109 e 119 della L.R. 65/2014<sup>5</sup>.

### **Art. 2 – Documenti costituenti il Piano di Recupero**

- 1. Relazione Illustrativa**
- 2. Schedatura delle Unità Minime di Intervento**
- 3. Norme Tecniche di Attuazione**
- 4. Elaborati Grafici**

#### **4.A. Quadro Conoscitivo**

- Tav. 1 – Inquadramento territoriale e localizzazione del P.d.R.
- Tav. 2a – Estratto di Mappa Catastale
- Tav. 2b – Aggiornamento Catastale
- Tav. 3 – Stralcio dello Strumento Urbanistico Vigente Tav.
- 4 – Individuazione delle Unità Minime di Intervento Tav. 5
- Fasi storiche di costruzione
- Tav. 6 – Uso prevalente degli edifici
- Tav. 7 – Classificazione degli edifici

---

<sup>1</sup> Legge 5 agosto 1978, n. 457 “Norme per l'edilizia residenziale”, artt. 27 e 28.

<sup>2</sup> Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio” e successive modifiche e integrazioni”.

<sup>3</sup> Legge Regionale 7 maggio 1985, n. 57 “Finanziamenti per la redazione e l'attuazione dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente”.

<sup>4</sup> Legge Regionale 21 maggio 1980, n. 59 “Norme per gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente”.

<sup>5</sup> Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio” e successive modifiche e integrazioni.

Tav. 8 – Stato di conservazione degli edifici

Tav. 9 – Pertinenze degli edifici

#### **4.B. Quadro Progettuale**

Tav. 10 – Categorie di Intervento degli edifici

Tav. 11 – Opere di urbanizzazione

## **TITOLO 2°: ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **Art. 3 – Soggetti attuatori del Piano di Recupero**

In ottemperanza alla L.457/78<sup>6</sup>, il presente Piano di Recupero sarà attuato:

a) dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle cooperative edilizie di cui siano soci, dalle imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie cui i proprietari o i soci abbiano conferito il mandato all'esecuzione delle opere, dai condomini o loro consorzi, dai consorzi fra i primi ed i secondi, nonché dagli IACP<sup>7</sup> o loro consorzi, da imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative o loro consorzi;

b) dai comuni, direttamente ovvero mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui alla lettera a), nei seguenti casi:

1) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché, limitatamente agli interventi di rilevante interesse pubblico, con interventi diretti;

2) per l'adeguamento delle urbanizzazione;

3) per gli interventi da attuare mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo. La diffida può essere effettuata anche prima della decorrenza del termine di scadenza del programma pluriennale di attuazione nel quale il piano di recupero sia stato eventualmente incluso.

I comuni, sempre previa diffida, possono provvedere all'esecuzione delle opere previste dal piano di recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

I comuni possono affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguano gli interventi previsti dal piano di recupero.

**Ogni qualvolta un privato presenti, al fine del conseguimento del titolo abilitativo, un progetto di intervento di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o ricostruzione, è fatto obbligo che il progetto preveda l'adeguamento alle presenti NTA per le parti interessate dall'intervento. Le prescrizioni o raccomandazioni in ciascuna delle schede delle U.M.I. sono da considerarsi delle specifiche ulteriori rispetto alle prescrizioni dettate dalle presenti norme.**

---

<sup>6</sup> Legge 5 agosto 1998, n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale" e s.m.i., art. 28

<sup>7</sup> Le cui competenze sono passate a Casa s.p.a. in base alla L.R. 77/98.

E' fatto obbligo agli operatori assegnatari di finanziamenti, di cui all'art. 6 della L.R.57/85<sup>8</sup>, di firmare apposita convenzione, di cui all'art. 8 della stessa legge.

#### **Art. 4 – Strumenti di Attuazione**

Gli interventi possono essere realizzati in forma “diretta” e/o convenzionata, ovvero:

- **Intervento diretto:** si intende quella tipologia di interventi edificatori o di modificazione del territorio che fanno capo direttamente ai proprietari delle aree o a chi ne abbia titolo, in attuazione del presente P.d.R. L'intervento diretto sul patrimonio edilizio esistente si attua conformemente alle prescrizioni legislative e con le modalità previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

Gli interventi diretti si attuano su tutte le U.M.I.

La realizzazione delle Opere Pubbliche segue le procedure previste dalle leggi vigenti in materia ed in particolare la il Dlgs. 50/2016<sup>9</sup> e la L.R. 65/2014<sup>10</sup> e loro successive modifiche e integrazioni.

- **Intervento mediante convenzione** ai sensi della L.R. 65/2014<sup>11</sup> con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali devono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo, in ordine essenzialmente:
  - a) all'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
  - b) alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma 1, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
  - c) alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
  - d) alla durata di validità della convenzione non superiore a trenta e non inferiore a venti anni;
  - e) alla determinazione del costo delle aree in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione di cui all'articolo 183 della sopracitata legge.

### **TITOLO 3°: CATEGORIE OPERATIVE E MODI DI INTERVENTO**

#### **Art. 5 – Definizioni generali**

Si specificano alcune definizioni utilizzate nelle presenti norme o negli altri elaborati costituenti il P.d.R.:

---

<sup>8</sup> Legge Regionale 7 maggio 1985, n. 57 “Finanziamenti per la redazione e l'attuazione dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente”.

<sup>9</sup> Decreto legislativo 50 del 18 aprile 2016 “Disposizioni per l'attuazione delle direttive 2014/23/ UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture”.

<sup>10</sup> Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio” e s.m.i.

<sup>11</sup> Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65 “Norme per il governo del territorio” e s.m.i., art. 187.

**Unità Minima di Intervento (U.M.I):** è costituita dall'insieme degli edifici e delle correlate aree libere sulle quali il piano interviene in modo unitario e contestuale (come definito dalla L.R. 65/2014<sup>12</sup> art. 119, comma 3). Nel presente piano viene fatta corrispondere all'Unità Edilizia.

**Unità Edilizia (U.E.):** si intende l'unità organica di edifici e di spazi aperti funzionalmente relazionabili, come si presenta nella attuale condizione stratificata (edificio originario più aggiunte organiche e superfetazioni), identificabile, nella continuità del tessuto edilizio, in rapporto alle funzioni (unità d'uso individuate o unità di parti relazionate fra loro per mezzo di parti di uso comune), all'architettura (unitarietà dei fronti e discontinuità rispetto agli edifici confinanti), alla presenza di confini fisici e/o proprietà.

**Area di pertinenza:** si intende la parte non edificata dell'unità edilizia necessaria a garantire l'aerazione e l'illuminazione delle parti dell'edificio, comprendente i giardini e le corti.

**Unità Immobiliare (U.I.):** articolazione interna dell'Unità Edilizia che presenta caratteristiche unitarie dal punto di vista funzionale e patrimoniale.

**Degrado fisico:** oltre al cattivo stato di conservazione dell'edificio, è determinato dalla presenza di superfetazioni volumetriche, strutturali, tecnologiche o stilistiche.

**Superfetazioni volumetriche e strutturali:** si intendono le aggiunte di volumi impropri che hanno modificato il volume dell'edificio originale o del suo ampliamento organico attraverso:

- Sopraelevazione;
- aggiunta di corpi addossati o pensili, occlusione di balconi, logge e cavedi;
- costruzione di manufatti negli spazi liberi.

**Superfetazioni tecnologiche e stilistiche:** si intendono quelle modifiche e aggiunte di condutture e canalizzazioni collocate all'esterno e con materiali impropri, nonché tutti gli elementi (rivestimenti, coperture, infissi, intonaci, coloriture ecc.) in aperto contrasto con i materiali tradizionali. Nella schedatura non si indica l'eventuale incongruità per la presenza dell'intonaco piuttosto che della pietra a vista in quanto questa considerazione presuppone la possibilità di osservare la tessitura muraria.

**Degrado igienico funzionale:** si intende una insufficienza delle condizioni di abitabilità di una unità immobiliare dovuta a carenze di carattere igienico o a soluzioni funzionali inadeguate rispetto allo standard medio. Ciò può esser dovuto a mancanza o insufficienza degli impianti igienico- sanitari, a inappropriate soluzioni distributive o dimensionamento degli spazi, a insufficienza di aerazione ed illuminazione diurna, a condizioni generali di umidità.

**Adeguamento igienico funzionale:** insieme sistematico di opere di ristrutturazione dell'edificio esistente tendenti al miglioramento delle condizioni di abitabilità di una unità immobiliare che presenta carenze di carattere igienico o soluzioni funzionali inadeguate rispetto allo standard medio.

## **Art. 6 – Classificazione degli edifici esistenti**

Gli edifici compresi nel perimetro del P.d.R. sono classificati nel modo seguente:

---

<sup>12</sup> Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio” e successive modifiche e integrazioni.

- a. **Edifici di particolare valore storico e architettonico (V.S.)**, con aspetti formali e tipologici ed elementi costruttivi significativi, coerenti e non alterati, o sottoposti ad interventi tali da non pregiudicare il loro valore caratterizzante.
- b. **Edifici con elementi di interesse storico e/o architettonico (I.S.)** costituiti da rilevanti elementi stilistici dei prospetti oppure dalla conservazione di una particolare morfologia o destinazione d'uso originaria.
- c. **Edifici di interesse tipologico perché non trasformati o trasformati con caratteri di coerenza (I.T.)**. Questo gruppo comprende gli edifici che non hanno subito interventi tali da compromettere irreversibilmente la tipologia architettonica caratteristica del borgo e che risultano omogenei al tessuto urbano in cui sono inseriti. Sono compresi gli immobili che abbiano subito interventi incongrui ma circoscritti.
- d. **Edifici di interesse morfologico (I.M.)**. Si tratta di edifici non classificabili nei gruppi a. e b. ma che dal punto di vista morfologico (disegno planimetrico, altezza, tipologia della copertura, strutture esterne quali corpi scala e balconi) presentano caratteri di continuità con il tessuto edilizio originario.
- e. **Edifici costruiti o ristrutturati con tipologie non coerenti con il contesto urbano (N.C.)**. Si tratta di edifici costruiti con tipologie morfologiche (disegno planimetrico, altezza, tipologia della copertura, strutture esterne quali corpi scala e balconi) in contrasto con quella originaria del nucleo oppure che hanno subito trasformazioni tali da comprometterne irreversibilmente i caratteri tipologici originari. Le prescrizioni del Piano, ove possibile, indicheranno interventi per attenuare il contrasto con l'immagine complessiva del borgo.

Qualora vi siano annessi agricoli non rilevati nella schedatura delle U.M.I., per essi si consentono interventi fino alla categoria R.E.R.

## **Art. 7 – Categorie di intervento sugli edifici.**

In conformità alle categorie di intervento stabilite dalla L.R. n. 65/2014<sup>13</sup>, il Piano di Recupero definisce le categorie di intervento consentite per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Esse sono:

1. Manutenzione ordinaria
2. Manutenzione straordinaria
3. Restauro e risanamento conservativo
4. Ristrutturazione edilizia conservativa (qui distinta nelle sottocategorie R.E.C.1 e R.E.C.2)
5. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva
6. Ricostruzione su ruderi

Per quanto non meglio precisato si fa riferimento alla sopracitata L.R.65/2014.

### **1 – Manutenzione Ordinaria (M.O.)**

*Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.*

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici, né tanto meno ai volumi, alle superfici, al numero di U.I. e alle destinazioni d'uso.

Sono da considerare di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:

- opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle sole finiture delle costruzioni;

<sup>13</sup> Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio”, art. 135, comma 2.

- opere indispensabili per mantenere la costruzione stessa in stato di efficienza fisica e per adeguare o integrare gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare all'interno degli edifici:

- riparazione e rifacimento delle pavimentazioni;
- allestimento di arredi fissi;
- riparazione di intonaci e di tinteggiature interne;
- riparazione e sostituzione di infissi e serramenti interni;
- il rinnovo di servizi igienico - sanitari;
- impianti idraulici;
- impianti elettrici;
- impianti di riscaldamento;
- impianti di fornitura gas;
- installazione di canne fumarie, senza costruzione di volumi accessori;
- eliminazione di fenomeni di umidità;
- eliminazione di fenomeni di insufficiente coibenza termica ed acustica.

All'esterno degli edifici:

la sola riparazione o parziale sostituzione, con materiali aventi la stessa natura di quelli esistenti, di:

- manti di copertura compreso lastrici solari;
- pavimentazioni di cortili, scale e ballatoi;
- infissi;
- grondaie, pluviali e simili;
- recinzioni, parapetti, ringhiere e simili.

## **2 - Manutenzione Straordinaria (M.S.)**

*Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, sempre che non alterino la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e non comportino mutamenti della destinazione d'uso.*

*Tra gli interventi sono compresi quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.<sup>14</sup>*

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture portanti orizzontali e verticali, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri e colori diversi da quelli esistenti:

- rifacimento di intonaci o coloriture esterne;
- rifacimento di infissi esterni;
- rifacimento delle sistemazioni esterne;
- rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni e esterni;
- rifacimento del manto di copertura.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati quando comportino esecuzione di opere murarie:

- rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- rifacimento o installazione di impianti ascensore o montacarichi;
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;

---

<sup>14</sup> Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" e s.m.i., art. 135, comma 2, lett. b)

- rifacimento di impianti igienico - sanitari.

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- installazione di impianti igienico - sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- realizzazione di chiusure e di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- consolidamento delle strutture di fondazione e di elevazione;
- costruzione di vespai e scannafossi.

### **3 - Restauro e Risanamento Conservativo (R.R.C.)**

*Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti 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.*

*Tali interventi comprendono 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; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici volti alla conservazione ed all'adeguamento funzionale di edifici ancorchè di recente origine, eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.<sup>15</sup>*

In particolare gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono:

- 1) consolidamento, ripristino delle scale, e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai di piano e copertura, balconi); vanno considerate come parti integranti dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che, pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario, sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;
- 2) la sostituzione, previa documentazione dello stato di degrado, delle parti strutturali non recuperabili, quali murature, solai, volte, scale e tetto;
- 3) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forme e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini e orti) e quindi da eliminare;
- 4) inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico – sanitari, locali caldaia, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;
- 5) la eventuale ricostruzione filologica di parti di edificio crollate e demolite, subordinando l'intervento alla presentazione di adeguata documentazione storica e/o lettura filologica tramite saggi o rilievi sull'edificio;
- 6) opere volte al recupero a fini abitativi dei sottotetti senza alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario, con divieto di creazione di terrazze a tasca. Fermo restando le norme ed i regolamenti igienico - sanitari, è ammessa l'apertura di finestre complanari all'andamento delle falde di copertura, per una superficie massima non superiore ad 1/6 della superficie complessiva del tetto;
- 7) inserimento all'interno dell'edificio, senza alterazione della tipologia, della sagoma e dei prospetti, di servizi igienici illuminati e areati anche artificialmente, nonché di vani cucina;
- 8) realizzazione di soppalchi intermedi, purché la superficie di soppalco sia situata dalla parte opposta delle pareti finestrate;
- 9) opere finalizzate alla riqualificazione dell'organismo edilizio mediante interventi di

<sup>15</sup> Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio” e s.m.i., art. 135, comma 2, lett. c)

demolizione e ricostruzione di parti degradanti (purché legittime), quali superfetazioni, ampliamenti e aggiunte di epoca recente che siano non coerenti od in contrasto con le caratteristiche tipologiche tradizionali.

L'intervento dovrà sempre essere preceduto da un adeguato studio filologico che ne documenti la formazione storica e giustifichi le modalità di restauro proposte. Lo studio dovrà essere esteso agli spazi di pertinenza quali orti, giardini, corti e manufatti storici e impiantistici ad essi relativi.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno essere realizzati tenendo conto dei materiali e delle tecnologie edilizie tradizionali tipiche del luogo, secondo le indicazioni e prescrizioni elencate al successivo articolo 11.

La modifica della destinazione d'uso è consentita purché ammessa dalle norme degli strumenti urbanistici e compatibile con il carattere storico artistico dell'edificio e la sua struttura e tipologia originaria.

#### **4 - Ristrutturazione Edilizia Conservativa (R.E.C.)**

*Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.*

In ogni caso dovranno essere utilizzati materiali e tecnologie (con particolare attenzione verso quelle tradizionali) coerenti con le esigenze di conservazione edilizia ed ambientale.

Il presente Piano definisce, secondo due gradi di ristrutturazione edilizia conservativa, le categorie di intervento R.E.C.1 e R.E.C.2.

##### **4.1 - Ristrutturazione Edilizia Conservativa R.E.C.1**

Comprende tutti gli interventi previsti dalla categoria R.E.C. e, in aggiunta a questi, opere che comportino anche la riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali anche strutturali e fermo restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio.

Più in particolare gli interventi di R.E.C.1 comprendono l'ampliamento, lo spostamento o l'apertura di vani porta interni al fabbricato anche su elementi verticali strutturali, al fine di razionalizzare l'impianto distributivo; così come di aperture sui fronti interni prospicienti la corte quando si progettino tali interventi in modo da razionalizzare e rendere conformi alla necessità di salvaguardia ambientale la partitura di questi fronti.

Sono inoltre compresi nella categoria R.E.C.1:

- a) la demolizione delle parti delle unità edilizie ritenute incongrue all'impianto originario, nonché l'eliminazione di elementi di dettaglio (rivestimento e simili) incompatibili;
- b) la demolizione e ricostruzione dei corpi di fabbrica secondari, di cui all'articolo 135 della L.R. 65/2014<sup>16</sup>, in quantità volumetrica uguale o inferiore, ma solo in presenza di entrambe le seguenti condizioni:
  1. detti corpi di fabbrica costituiscono evidenti e documentate superfetazioni di epoca recente;
  2. la loro ricostruzione avvenga seguendo criteri di coerenza architettonica e di integrazione funzionale con l'edificio di riferimento.
- c) interventi contenuti di modifica dei fronti esterni per ricostituire simmetrie di facciata, sulla base di documentati criteri di coerenza architettonico-formale.

E' comunque prescritto il mantenimento e la conservazione della organizzazione tipologica e strutturale esistente qualora conservi le caratteristiche storiche ed architettoniche originali; è inoltre prescritto l'uso di materiali e tecniche identici o strettamente affini a quelli originari e, laddove non

---

<sup>16</sup> Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" e s.m.i., art. 135, comma 2, lett. e)

siano più rilevabili, si fa comunque riferimento alle prescrizioni tecniche ed esecutive contenute nelle presenti norme.<sup>17</sup>

#### **4.2 - Ristrutturazione Edilizia Conservativa R.E.C.2**

Comprendono opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari ed il loro adeguamento igienico/sanitario, con modifiche anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio compreso lo spostamento dei solai di interpiano.

Rientrano in questa categoria, oltre agli interventi previsti dalla categoria REC1, le seguenti opere:

- a) la realizzazione di nuovi e ulteriori vani abitabili, unità immobiliari e vani tecnici sempre che risultino in conformità con le presenti norme nonché con quelle del Regolamento Edilizio;
- b) gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 5/2010<sup>18</sup>;
- c) la modifica della pendenza delle scale, per adeguamento funzionale, qualora il corpo scale non si identifichi come elemento tipologico o architettonico di tipo monumentale.

E' prescritto in ogni caso il mantenimento dei caratteri architettonici originari, laddove ancora risultino presenti e l'uso di materiali e di tecniche identici o strettamente affini a quelli originari.

Sono ammessi incrementi di superficie utile abitabile derivante dalla eliminazione di scale interne, purché non facenti parte dell'impianto tipologico e strutturale storicizzato, e dal conseguente completamento del solaio.

#### **5 - Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva (R.E.R.)**

Sono interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva quelli consistenti in demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, dell'edificio purché non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali tipici del tessuto urbano storico; l'altezza dell'edificio non dovrà superare quella dell'edificio più alto adiacente ad esso, fermo restando il non incremento di volume di cui sopra.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere realizzati tenendo conto dei materiali e delle tecnologie edilizie tradizionali tipiche del luogo, secondo le indicazioni e prescrizioni elencate al successivo articolo 11.

#### **6 - Ricostruzione su Ruederi (R.R.)**

In presenza di edifici o parti di essi crollati o demoliti, per i quali le parti conservate consentano di evincerne l'originaria consistenza e configurazione, è ammessa la ricostruzione con o senza modifica della sagoma originaria ma sempre nel rispetto dei materiali e dei caratteri tipologici formali e strutturali tipici del tessuto urbano storico, anche laddove si tratti di immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio<sup>19</sup>. Sono consentite unicamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle vigenti norme antisismiche e sul risparmio energetico. L'altezza dell'edificio non dovrà superare quella dell'edificio più alto adiacente ad esso o comunque degli edifici limitrofi, fermo restando il non incremento di volume e il mantenimento dell'area di sedime originari.

In presenza di edifici o parti di essi crollati o demoliti, per le cui caratteristiche il caso non sia assimilabile a quello sopracitato, ovvero nell'impossibilità di desumerne l'originaria consistenza e configurazione, il proprietario o chi ne abbia titolo dovrà presentare un progetto da sottoporre al

<sup>17</sup> Titolo 4°: Caratteristiche edilizie generali, art. 11 - Prescrizioni tecniche ed esecutive

<sup>18</sup> Legge Regionale 8 febbraio 2010, n. 5 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti".

<sup>19</sup> D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

parere dell'amministrazione comunale. In ogni caso l'altezza del fabbricato non potrà superare quella dei fabbricati adiacenti e, nella scelta dei materiali e delle tipologie costruttive e architettoniche, dovranno essere rispettate le presenti N.T.A.<sup>20</sup>.

#### **Art.7 bis - Interventi di demolizione con fedele ricostruzione**

E' inoltre consentita, solo in caso di accertata impossibilità di recupero e adeguamento degli elementi strutturali esistenti, da attestare con opportuna documentazione, la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio o di parti di esso, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dalle presenti N.T.A, nonché nella stessa collocazione e nello stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente innovazioni necessarie per l'adeguamento alle vigenti norme antisismiche e sul risparmio energetico, anche laddove si tratti di immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio<sup>21</sup>, purché non rientrino nelle categorie V.S, I.S. ed N.C. dell'art. 6.

#### **Art. 8 - Superamento barriere architettoniche**

Sono gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità. Il P.d.R. prevede le stesse prescrizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

#### **Art. 9 - Categorie d'intervento ammesse per i vari gruppi di edifici.**

Per gli edifici classificati come **edifici di particolare valore storico, architettonico e ambientale (V.S.)** sono ammessi soltanto gli interventi di M.O., M.S. e R.R.C.

Per gli immobili classificati **come edifici con elementi di interesse storico e/o ambientale (I.S.)** sono ammessi gli interventi di M.O., M.S., R.R.C.

Per gli immobili classificati come **edifici di interesse tipologico perché non trasformati o trasformati con caratteri di coerenza (I.T.)** sono ammessi gli interventi di M.O., M.S., R.R.C., R.E.C.1. In alcune specifiche U.M.I. gli interventi ammessi si limitano a R.R.C. per coerenza con le prescrizioni del Regolamento Urbanistico.

Per gli immobili classificati come **edifici di interesse morfologico (I.M.)** sono ammessi gli interventi di M.O., M.S., R.R.C., R.E.C.1, R.E.C.2. In alcune specifiche U.M.I. gli interventi ammessi si limitano a R.E.C.1 per coerenza con le prescrizioni del Regolamento Urbanistico.

Per gli edifici classificati come **edifici ristrutturati in forme o con caratteri tipologicamente non coerenti (N.C.)** sono ammessi gli interventi di M.O., M.S., R.E.C.1, R.E.C.2 e R.E.R. In alcune specifiche U.M.I. gli interventi ammessi si limitano a R.E.C.2 per coerenza con le prescrizioni del Regolamento Urbanistico.

#### **Art. 10 - Opere di urbanizzazione**

Gli interventi di riqualificazione della viabilità esistente devono comprendere:

- il contestuale adeguamento tecnologico con dotazione o ammodernamento delle opere di

---

<sup>20</sup> Art. 11- Prescrizioni tecniche ed esecutive

<sup>21</sup> D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

urbanizzazione primarie in particolare per quanto riguarda il sistema fognario, l'illuminazione pubblica, lo scolo delle acque meteoriche, l'approvvigionamento idrico, l'approvvigionamento del gas e le reti tecnologiche;

- l'interramento, ove possibile, di tutti i cavi tecnologici;
- le opere di adeguamento per la corretta fruizione della viabilità anche da parte dei pedoni, ivi compreso l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- il restauro e recupero filologico delle pavimentazioni originali e la realizzazione di analoghe pavimentazioni in pietra dove non esistenti o dove costituite da materiali incongrui.

Nelle aree di sosta, esclusivamente poste ai margini del centro storico, e nelle aree libere urbane possono trovare collocazione adeguate attrezzature di servizio per il pedone come fontane, panchine, cestini per i rifiuti. (v. Prontuario Tecnico allegato).

Non è di norma ammessa l'installazione di cartelli, insegne e segnaletica pubblicitaria se non nelle modalità stabilite dalle prescrizioni al punto 6.11) dell'art. 11 delle presenti norme.

Le aree per il conferimento dei rifiuti devono essere individuate possibilmente nelle aree di sosta ai margini dei centri storici o lungo la viabilità principale. La raccolta dei rifiuti dovrà essere organizzata predisponendo cassonetti di tipo interrato.

Il Piano di Recupero individua i percorsi pedonali esistenti da riqualificare e recuperare. I percorsi esistenti per lo più costituiti da antiche mulattiere, sentieri montani e tracciati storici, dovranno essere mantenuti nei caratteri originali con ripristino laddove possibile dei materiali originari. Non è comunque ammesso l'impiego di asfalto e cemento, nonché di blocchi prefabbricati ed elementi in pietra non locale.

## **TITOLO 4°: CARATTERISTICHE EDILIZIE GENERALI**

### **Art. 11 - Prescrizioni tecniche ed esecutive**

Il presente Piano stabilisce le seguenti prescrizioni sugli interventi più comuni al fine di garantire la conservazione e la salvaguardia dei valori storico-culturali e ambientali del patrimonio edilizio esistente, il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e la riduzione dei fenomeni di degrado.

Gli interventi di rifacimento delle facciate dovranno avere carattere completo, omogeneo ed unitario e dovranno dunque interessare l'intera superficie visibile e tutti i fronti dell'edificio visibili dalla pubblica via.

### **1. STRUTTURE VERTICALI**

- 1.1 - Deumidificazione
- 1.2 - Consolidamento fondazioni
- 1.3 - Muri maestri
- 1.4 - Muri divisorii
- 1.5 - Realizzazione di aperture e chiusure interne
- 1.6 - Realizzazione di aperture esterne
- 1.7 - Scale e corpi scala

### **2. STRUTTURE ORIZZONTALI**

- 2.1 - Solai in legno
- 2.2 - Solai in voltine di mattoni
- 2.3 - Volte ed archi
- 2.4 - Balconi e volumi sporgenti

### **3. COPERTURE**

- 3.1 - Manto di copertura e comignoli
- 3.2 - Orditura in legno
- 3.3 - Gronde e cornicioni
- 3.4 - Canali di gronda e pluviali
- 3.5 - Abbaini e lucernari

### **4. ADEGUAMENTO DEI SERVIZI TECNOLOGICI**

- 4.1 - Impianti tecnologici interni
- 4.2 - Impianti tecnologici di facciata
  - 4.2.1 - Cavi della rete elettrica e telefonica
  - 4.2.2 - Tubazioni di reti
  - 4.2.3 - Canne fumarie, impianti di condizionamento e simili
- 4.3 - Impianti tecnologici di copertura
  - 4.3.1 - Antenne e parabole
  - 4.3.2 - Campanelli e citofoni

### **5. FINITURE E RELATIVI MATERIALI**

- 5.1 - Elementi architettonici interni ed esterni

- 5.2 - Facciate intonacate
- 5.3 - Facciate in pietra e paramenti a vista
- 5.4 - Infissi esterni
- 5.5 - Tettoie
- 5.6 - Pavimenti e rivestimenti interni

## **6. SISTEMAZIONI ESTERNE**

- 6.1 - Pavimentazioni esterne (aree private, comuni e/o pubbliche)
- 6.2 - Corti, aie, androni, giardini e altri spazi di stretta pertinenza degli edifici
- 6.3 - Arredi vegetazionali
- 6.4 - Recinzioni
- 6.5 - Sistemazioni del terreno
- 6.6 - Locali accessori, magazzini e cantine
- 6.7 - Logge e porticati
- 6.8 – Sottopassi

## **7. COMPLEMENTI PER ESTERNI**

- 7.1 – Vetrine, insegne e segnaletica
- 7.2 - Dehors
- 7.3 - Chioschi
- 7.4 - Gazebo
- 7.5 – Ombrelloni e tende
- 7.6 – Tavoli e sedie
- 7.7 - Pedane
- 7.8 – Arredi per la delimitazione di aree pubbliche in concessione
- 7.9 – Lampade e luminare

## **1. STRUTTURE VERTICALI**

### **1.1- DEUMIDIFICAZIONE**

Nei casi in cui si presentino condizioni di umidità nelle murature, dovrà essere accertato in primo luogo se si tratti di umidità di infiltrazione, dovuta a perdite delle coperture o delle tubazioni esistenti di scarico, o di risalita per capillarità dal sottosuolo oppure, come può verificarsi per gli edifici situati in zone edificate a vari livelli, se le cause dipendono da perdite della rete fognaria urbana o da perdite di pozzi neri degli edifici adiacenti a quote più alte.

In linea generale, allo scopo di eliminare l'umidità nelle murature dei piani terreni e seminterrati, è ammessa la formazione di scannafossi aerati coperti con lastronato in pietra locale o cotto.

Oltre alla formazione di vespai o gattaiolati, aerati trasversalmente, possono essere impiegati sifoni aeranti, intonaci macroporosi, elettrosmosi passiva ed attiva, dispositivi a compensazione o neutralizzazione di carica, pareti leggere adiacenti ai muri interni, formanti camera d'aria di intercapedine provvista di prese d'aria esterne e di relative uscite ed ogni altro metodo non invasivo e reversibile. Solo in caso di accertata inefficacia dei metodi sopra descritti è consentito il ricorso a metodi di imbibizione di sostanze impermeabilizzanti mediante foratura delle strutture murarie (barriere chimiche).

Il sistema del taglio meccanico del paramento murario e successivo inserimento di lastre di isolante su tutta la larghezza della muratura non è ammesso, in quanto ciò può causare, nell'eventualità sismica, lo slittamento delle murature.

## 1.2 - CONSOLIDAMENTO FONDAZIONI

In presenza cedimento fondale il consolidamento deve essere effettuato senza demolizione delle murature in elevazione, mediante sottofondazioni in mattoni o con getti di conglomerato cementizio o in cemento armato.

L'intervento più tradizionale è quello dei cordoli affiancati e parzialmente - o in tutto - sottoposti alla vecchia base fondale, con passanti che li colleghino tra loro.

E' opportuno, nelle opere di fondazione, usare calcestruzzo relativamente magro per ridurre la possibilità che, in caso di fenomeni di umidità di risalita nelle murature sovrastanti, si verifichi il trasporto dei sali in esso contenuti e il conseguente rigonfiamento delle superfici in fase di evaporazione.

Va inoltre evitato di porre strati nettamente divisori - cartone catramato in particolare - tra la fondazione e le murature, in quanto ciò può consentire come già accennato precedentemente, nell'eventualità sismica, l'indebolimento del collegamento tra muratura e struttura di fondazione, ciò soprattutto se la risega formata dal cordolo è relativamente prossima al livello del terreno.

## 1.3 - MURI MAESTRI

Il consolidamento di porzioni di tali strutture, quali riprese di parti degradate e sconnesse sarà effettuato utilizzando mattoni pieni e malta cementizia solo quando le murature siano da intonacare.

Nelle riprese da effettuarsi su murature a faccia vista, è ammesso lo smontaggio e il rimontaggio col metodo dello "scuci e cuci" degli elementi esistenti; eventuali porzioni di muro mancante sono anch'esse da integrare con elementi dello stesso materiale, murati e stuccati nei giunti con malta uguale alla preesistente per grana e colore e comunque di calce. Si prenderà in considerazione, a seconda dei casi, se è opportuno ricostruire la nuova muratura leggermente arretrata rispetto a quella originaria, oppure ancora usare una pezzatura o una stuccatura diversa sempre nell'intento di mantenere leggibile l'intervento.

In presenza di rotazioni, fessurazioni o modeste rigonfiature e strapiombi, che non richiedono ingenti operazioni di sostituzione di parti di murature, si potranno effettuare legamenti con catene in ferro secondo la normale prassi.

In ogni caso dovrà essere posta particolare attenzione alla ripartizione sulle murature delle pressioni di contatto delle piastre di ancoraggio per non superare la resistenza delle murature e per assicurare la distribuzione al suo interno dell'effetto di ancoraggio.

La posizione e l'evidenza o meno di tali strutture, ivi compresa quella delle piastre di ancoraggio, sarà determinata dalle caratteristiche degli ambienti interni interessati e dall'architettura delle facciate esterne.

I cordoli di coronamento, in cemento armato, da effettuarsi in relazione al risanamento delle coperture, dovranno preferibilmente essere ricavati nello spessore della muratura senza che vengano rimossi i conci posti sul fronte esterno e senza interessare o rimuovere le cornici di gronda. Comunque i cordoli non devono essere visibili sul lato esterno delle murature, eventualmente applicando un rivestimento in continuità con la facciata.

Ai fini del consolidamento tra l'orditura del tetto, in genere in legno, e il nuovo cordolo in cemento armato, è opportuno prevedere un collegamento tra i due elementi strutturali; tale collegamento può essere realizzato mediante inserimento nel getto del cordolo perimetrale di apposite "zanche" metalliche che verranno successivamente chiodate sugli elementi lignei dell'orditura principale.

In linea generale non è ammessa l'intonacatura dei muri a faccia vista esistenti, né la rimozione degli intonaci esistenti all'esterno degli edifici, a meno che le caratteristiche della tessitura muraria o un'adeguata documentazione (relazione storica e documentazione fotografia o iconografica) non

attestino una diversa situazione originaria. Per ulteriori specifiche sul trattamento superficiale si rimanda ai paragrafi 5.2 e 5.3.

Qualora il valore di trasmittanza delle pareti sia ritenuto troppo elevato è raccomandabile integrare l'involucro con uno strato isolante specifico.

Nel caso di paramenti esterni a faccia vista lo strato isolante dovrà essere collocato all'interno anche se l'intervento determina una riduzione della superficie di calpestio dovuta all'ispessimento delle pareti perimetrali verso l'ambiente interno; questa tecnica consente di eliminare i ponti termici relativi ai giunti tra parete e serramento e tra spigoli verticali, ma rende complessa la limitazione dei ponti termici strutturali. In questo caso, è possibile risvoltare lo strato isolante sui lati delle pareti interne che incrociano quelle esterne, ma ciò comporta un'ulteriore diminuzione del volume utile interno. Per ovviare a questo inconveniente, è opportuno indirizzare la scelta verso materiali di adeguate prestazioni con spessori ridotti, come gli isolanti termoriflettenti o sottovuoto, purché siano compatibili con il comportamento igrometrico dell'involucro; lo spessore limitato della coibentazione, inoltre, riduce la necessità di barriera al vapore, diminuendo il rischio di condensa. In alternativa, per evitare diminuzione degli spazi, si potrà ricorrere all'uso di intonaci interni termoisolanti.

Nel caso di paramenti esterni intonacati si potrà collocare lo strato isolante anche all'esterno solo in assenza di elementi in pietra da lasciare a vista che, altrimenti, risulterebbero arretrati rispetto al filo esterno della facciata; in tal caso è possibile ricorrere all'uso di intonaci termoisolanti. Tale tecnica fornisce un grado di coibentazione meno efficiente rispetto al cappotto esterno a causa degli spessori ridotti e delle limitate proprietà di isolamento dei materiali utilizzati. L'uso di calci naturali e di isolanti fibrosi naturali (come la lana di roccia o vetro) o espansi (come la vermiculite), garantisce un elevato grado di traspirabilità, assimilabile alle caratteristiche dei materiali originali; inoltre, la tecnica tradizionale di posa, a basso impatto con successivi strati di rivestimento, rende l'intervento particolarmente adatto alla riqualificazione di edifici vincolati. Lo strato di intonaco deve avere uno spessore minimo di 4 cm, anche se risulta conveniente applicare diversi strati successivi con uno spessore che può arrivare fino a 5-6 cm purché gli eventuali elementi in pietra a vista mantengano un opportuno livello di rilievo rispetto alla superficie della facciata.

Negli edifici massivi con intercapedine si sconsiglia l'aggiunta di materiale coibente al suo interno in quanto l'aria contenuta nelle cavità costituisce, solitamente, una barriera all'umidità e l'introduzione del materiale isolante potrebbe causare una minore traspirazione della muratura con conseguenti fenomeni di condensa.<sup>22</sup>

#### 1.4 - MURI DIVISORI

In presenza di muri divisori costruiti per adattamenti e ristrutturazioni parziali di epoca recente, si dovrà valutare l'opportunità di mantenerli in relazione alle nuove ipotesi di progetto.

Si dovranno eliminare o ridurre in altezza quelle murature divisorie che hanno ripartito spazi interni originariamente unitari e pregevoli per la presenza di volte, di soffitti lignei e a cassettoni e di controsoffitti decorati, in modo da consentire la percezione dello spazio originario.

Lo stesso criterio verrà adottato per la formazione di nuove pareti divisorie (corridoi, bagni, etc.) utilizzando in tal caso elementi prefabbricati leggeri o mattoni forati ad una testa.

#### 1.5 - REALIZZAZIONE DI CHIUSURE E APERTURE INTERNE

E' consentita l'eliminazione di tamponamenti quali la chiusura di porte, arcate, volte che si presentavano originariamente aperte e della ripartizione di vani originari.

---

<sup>22</sup> "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale. Architettura, centri e nuclei storici ed urbani", MiBACT, ottobre 2015, e s.m.i.

Nel caso in cui risulti indispensabile procedere alla chiusura di porte con mostre in pietra, queste ultime devono essere mantenute in vista, arrestando leggermente la tamponatura.

La realizzazione delle aperture all'interno di ambienti caratterizzati dalla presenza di porte con stipiti in pietra a vista è ammessa a condizione che queste siano eseguite a filo muro, con trattamento della superficie a finto intonaco e senza formazione di contro telaio sporgente.

## 1.6 - REALIZZAZIONE DI APERTURE ESTERNE

E' prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue e la riapertura di finestre tamponate, appartenenti alla configurazione originaria, qualora questa sia dimostrata attraverso adeguata documentazione.

Nel caso di facciate storicamente stratificate o riconfigurate con interventi successivi, non è ammesso riaprire finestre tamponate appartenenti alla stesura originaria nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica.

Limitatamente alle categorie I.M. e N.C. possono essere introdotte nuove aperture con affaccio su fronti secondari solo al fine di consentire il rispetto dei limiti del rapporto aero-illuminante degli ambienti esistenti o di nuova realizzazione.

## 1.7 - SCALE E CORPI SCALA

In tutti gli edifici, ad eccezione di quelli vincolati è consentito il rifacimento della scala quando la pendenza media sia superiore al 75%.

Tale rifacimento è consentito a condizione che la modifica di pendenza non pregiudichi la configurazione architettonica dei vani di arrivo, di quelli di adiacenza o sottostanti.

In ogni caso tale rifacimento dovrà tenere conto delle seguenti prescrizioni, per quanto riguarda i materiali e le modalità tecniche di intervento. La struttura, l'andamento, i materiali degli scalini e dei pianerottoli, le controsoffittature a volta (con o senza decorazioni) delle scale esistenti dovranno essere, in linea generale, conservati e quindi restaurati.

Nuove scale parziali di collegamento tra piani terreni e piani primi (per abitazioni, laboratori, uffici esistenti) non potranno essere eseguite quando ciò comporti il taglio di volte, di travature portanti o di soffitti lignei di pregio.

I soppalchi e le relative scale, previsti nei casi ammessi, come pure altre soluzioni simili che possono essere ammissibili all'interno di singoli appartamenti, potranno essere realizzate solo con strutture leggere in ferro e legno, utilizzando un disegno moderno ed evitando improprie soluzioni "finto antico".

E' fatto obbligo di restaurare le scale esterne originarie in pietra. Laddove siano state sostituite è fatto obbligo il ripristino con materiali originari; le pedate dovranno essere in lastre di pietra locale di spessore adeguato in modo da rispettare le consuetudini costruttive; per il parapetto è preferibile utilizzare una ringhiera in ferro battuto a disegno semplice (vedi prontuario tecnico); sono ammesse altre tipologie, quali la muratura intonacata o in pietra a vista con corrimano in pietra locale, laddove siano documentabili come originarie.

Per gli edifici classificati N.C. nel caso di interventi di consolidamento, è ammessa la formazione di solette in c.a appoggiate a travi portanti sui pianerottoli e, in caso di presenza di strutture lignee deteriorate portanti le rampe, queste potranno essere sostituite con elementi in ferro (profilati scatolari etc.).

## 2. STRUTTURE ORIZZONTALI

Per gli edifici classificati V.S., I.S. e I.T. l'altezza dei vani è condizionata dall'assetto originario dell'edificio, anche se ciò comporta quote inferiori a quanto stabilito dai minimi del DM 5.7.75.

Per gli edifici classificati N.C. e I.M. è ammessa la traslazione dei solai al solo fine di aumentare l'altezza utile dei vani abitabili. Non deve comunque essere alterata la posizione delle aperture sui fronti esterni.

### 2.1 - SOLAI IN LEGNO

Per i solai in legno a vista non è ammessa la sostituzione con solai misti o solai con travature di ferro.

Per il recupero di tali strutture, non controsoffittate e non provviste di decorazioni pittoriche o intagliate su legno, si richiede un'attenta analisi dello stato di conservazione delle strutture lignee (travi, correnti, tavolati etc.) e di quelle in cotto (mezzane), la sostituzione degli elementi non recuperabili con altri analoghi per materiale e misure e il restauro conservativo degli altri elementi.

La pulitura delle strutture potrà avvenire anche mediante sabbiatura.

Nei casi di solai gravemente deteriorati si può sostituire integralmente l'orditura principale e secondaria purché si ricorra all'impiego di pari materiali con sezioni e lavorazioni uguali a quelle originarie; le sezioni e lavorazioni possono essere maggiorate per ragioni statiche.

Per quei solai in cui, in appoggio all'orditura secondaria, è presente uno scempiato in mattoni o in legno e/o la relativa pavimentazione in cotto o legno è vietata la trasformazione e/o la demolizione delle pavimentazioni che andranno quindi conservate. La sostituzione di elementi deteriorati andrà eseguita con materiali uguali in forma e materiale a quelli esistenti. In questo caso non è possibile installare, sopra o in sostituzione dell'originaria pavimentazione, pavimenti con materiali diversi da quelli esistenti.

Durante il consolidamento di questi solai, al fine di evitare vibrazioni e rumori, è consentita la posa in opera, al di sotto del massetto, di un tavolato aggiuntivo di opportuno spessore ad orditura incrociata con, eventualmente, interposto foglio isolante.

In sostituzione del suddetto tavolato è ammessa, se dettata da particolari condizioni statiche, la formazione di una soletta di irrigidimento alleggerita, formata da argilla espansa o altro materiale isolante ed armata con rete elettrosaldata.

Entrambi i procedimenti possono essere preventivamente integrati con il miglioramento degli ammorsamenti nel muro e con l'inserimento dall'estradosso di eventuali profilati metallici nelle travature lignee principali.

Qualora sia necessario ricorrere alla sostituzione parziale o totale dei solai questa deve essere realizzata con misure, materiali e tecniche identici all'esistente. Solo nel caso in cui gli elementi risultino di difficile riproducibilità o richiedano sezioni maggiorate in misura tale da compromettere in maniera inaccettabile l'aspetto complessivo della struttura, possono essere sostituiti con travi lamellari composte o con travi in acciaio entrambe a vista.

Quando i solai sono dotati di decorazioni pittoriche o di elementi intagliati oppure sono coperti da controsoffittature in cannicciato, decorate con pitture e/o appoggiate all'imposta su cornici, essi dovranno essere conservati e restaurati utilizzando maestranze specializzate.

### 2.2 - SOLAI IN VOLTINE DI MATTONI

Questi solai, formati da una orditura di travi di ferro a doppio T parallela al lato minore, con interasse generalmente compreso tra m 0.70 e 1.00 e collegati con voltine di mattoni in foglio o di testa, spesso hanno sostituito, tra la fine dell'ottocento e i primi del novecento (prima che, attorno al 1940, si diffondessero i solai in c.a.), i tradizionali solai in legno.

Dovranno essere in generale mantenuti, a meno che non risultino palesemente in contrasto con gli ambienti e gli spazi sottostanti, come tutte le stratificazioni edilizie significative.

Potranno essere consolidati con opportune tecniche che comportino un “miglioramento” delle strutture stesse, nel rispetto delle norme e direttive in materia sismica.

### 2.3 - VOLTE ED ARCHI

Queste strutture dovranno essere conservate e lasciate completamente a vista, anche nei casi di suddivisione dei vani (vedi punto 1.4).

Il ripristino ed il consolidamento di tali strutture, a seconda del grado di dissesto e deterioramento, avverrà, previo rilievo della struttura originale, mediante opere di rinforzo nell'estradosso.

Qualora esse presentino cedimenti dovuti a sovrastanti strutture si procederà in primo luogo ad eliminare le cause del cedimento e poi a rimetterle in forza.

Nelle volte che presentino lesioni o fessurazioni all'intradosso queste verranno trattate mediante opportune risarciture.

Sono ammesse, all'imposta dell'arco o della volta, tiranti o catene per l'eliminazione delle spinte orizzontali.

### 2.4 - BALCONI E VOLUMI SPORGENTI

Non è ammessa in alcun caso la realizzazione di balconi ad aggetto e qualsiasi altro volume sporgente su tutti i fronti dell'edificio. Gli interventi sugli edifici obbligano il titolare della pratica edilizia a completare le opere eliminando i balconi esistenti e qualsiasi altro volume sporgente che costituisca superfetazione.

Solo qualora si tratti di balconi storici originari (da accertare con opportuna documentazione) e di particolare pregio ne è consentita la manutenzione e il restauro conservativo.

## 3. COPERTURE

La manutenzione e gli interventi edilizi sulle coperture devono essere realizzati secondo le tecniche costruttive e i materiali originari, conservando e recuperando gli elementi accessori tradizionali presenti, comprese le cornici di gronda e gli elementi sovrapposti (comignoli, torri, altane, sfiati, abbaini etc.) che non costituiscano superfetazioni evidenti e successive all'impianto originario. Essi dovranno essere conservati nella loro integrità; eventuali parti deteriorate andranno sostituite con materiali ed elementi delle stesse dimensioni e forme di quelli originari.

Le superfetazioni dovranno essere eliminate (sopraelevazioni, terrazze, coperture improprie, etc.).

Qualora ciò non sia possibile, si dovranno studiare soluzioni progettuali, da sottoporre all'Amministrazione, per renderle quanto più possibile omogenee all'involucro edilizio.

In linea generale, non sono ammessi mutamenti nelle quote e nelle pendenze delle coperture, salvo i seguenti casi:

- ripristino della struttura originaria, realizzato mediante adeguata indagine storico-architettonica;
- il maggior spessore dovuto all'inserimento di strati isolanti, di intercapedini per la ventilazione e di impermeabilizzazione;
- consolidamento strutturale mediante realizzazione di un cordolo di coronamento sul muro esistente, con possibilità di rialzare la quota d'imposta per un massimo di cm 30<sup>23</sup> solo laddove non sia possibile ricavarlo nello spessore della muratura (vedi 1.3);

---

<sup>23</sup>La variazione dell'altezza dell'edificio, per la realizzazione di cordoli sommitali, non è considerata sopraelevazione o ampliamento, ai sensi dei punti a) e b) del paragrafo 8.4.1 del D.M. 14 gennaio 2008 e quindi in tal caso, come specificato nel medesimo paragrafo, non è necessario procedere all'adeguamento antisismico previsto dal suddetto D.M.)

- intervento finalizzato a rendere abitabili eventuali sottotetti, nelle categorie in cui è consentito, nel rispetto delle prescrizioni di cui alla L.R. 5/2010<sup>24</sup>.

E' ammessa e raccomandata l'utilizzazione di materiali per l'isolamento termico e per l'isolamento da umidità. In caso di rifacimento anche parziale del manto di copertura è prescritto il miglioramento delle prestazioni energetiche mediante installazione di uno strato isolante laddove non presente.<sup>25</sup>

Al fine di preservare la staticità degli edifici, è fatto divieto di effettuare sui manti di copertura e sui solai, interventi di sovraccarico della struttura, quali l'utilizzo di reti elettrosaldate, la posa in opera di massetti e cordoli aggettanti in cemento armato in luogo dei tradizionali travi e travetti in legno.

Sono vietate le coperture piane di nuova realizzazione.

Ai fini dell'adeguamento delle coperture al regolamento regionale<sup>26</sup> si prescrive che i dispositivi anti caduta permanenti previsti dal progetto debbano essere della stessa tonalità del manto di copertura.

### 3.1 - MANTO DI COPERTURA E COMIGNOLI

Il manto di copertura dei tetti a falde inclinate, se costituito da coppi ed embrici o coppi e controcoppi, dovrà essere conservato con il recupero degli elementi sani e la sostituzione di quelli ammalorati con elementi di recupero; solo laddove ciò non sia possibile i coppi nuovi dovranno avere un aspetto invecchiato.

Nel caso di rifacimento dell'intero manto di copertura si prescrive l'uso di coppi e controcoppi o coppi ed embrici anche nuovi, realizzati a macchina, purché del tipo "antichizzato", con coloriture vicino alle terre e non al rosso vivo. Non è ammesso in nessun caso l'uso di fibro-cemento, coppi in cemento colorato, tegole marsigliesi.

I comignoli dovranno essere in linea con quelli appartenenti alla tradizione storica del paese. Nel caso in cui siano previsti interventi di manutenzione ordinaria i comignoli esistenti, se intonacati, dovranno essere raccordati, da un punto di vista cromatico, al colore degli intonaci esistenti.

Nel caso di nuova realizzazione i comignoli dovranno essere realizzati in pietra o in mattoni, mentre la copertura del comignolo dovrà essere realizzata in laterizio (coppi ed embrici o solo coppi, v. Prontuario Tecnico allegato). Sono vietati i comignoli realizzati in qualsiasi altro materiale.

Per gli sfiati dei tubi di aerazione forzata o delle fosse biologiche, è ammesso l'uso di piccoli comignoli in cotto prefabbricati o in rame.

### 3.2 - ORDITURA IN LEGNO

Per le opere di ripristino e consolidamento delle strutture lignee si dovranno usare gli stessi legnami, trattando i materiali recuperati e quelli sostitutivi con sostanze ignifughe ed antiparassitarie.

Gli elementi costitutivi della struttura lignea, compreso i correnti e lo scempiato in cotto, possono essere reintegrati limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia a una loro integrale sostituzione anche se nelle forme tradizionali.

---

<sup>24</sup> Legge Regionale 8 febbraio 2010, n. 5 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti".

<sup>25</sup> "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale. Architettura, centri e nuclei storici ed urbani", MiBACT, ottobre 2015, e s.m.i.

<sup>26</sup> D.P.G.R.T. 75/R/2013

E' ammessa l'integrale sostituzione dell'orditura in legno solo per motivati e documentati gravi problemi strutturali, utilizzando tecniche e materiali analoghi a quelli esistenti.

Dove esistono capriate in legno allorché le catene non diano sufficienti garanzie, possono essere rafforzate o sostituite con tiranti metallici.

### 3.3 - GRONDE E CORNICIONI

Laddove la gronda costituisce elemento architettonico di pregio, riferibile alle tecniche costruttive della tradizione locale, si dovrà procedere al restauro e risanamento conservativo della stessa, ovvero si dovrà provvedere alla sua complessiva sostituzione laddove sia difforme.

Sono considerate conformi alla tradizione locale le seguenti tipologie di gronde:

- Travetti in legno e mensole in legno.
- Travetti in legno e mensole costituite da mezzane piene in cotto.
- Aggetti in mezzane di cotto sovrapposte a due o più livelli.
- Cornicioni di gronda in materiale lapideo di pietra locale.

E' espressamente vietato l'uso dei seguenti materiali:

- Travetti in cemento armato (anche se dipinti) in luogo dei passafuori in legno.
- Legname perlinato in luogo del tavolato.
- Tavelloni forati o solettine (anche se dipinti) in luogo delle tradizionali mezzane in cotto.

Gli elementi in pietra, legno e cotto che costituiscono la gronda, tipologicamente conformi alla tradizione locale, devono essere lasciati a vista.

Eventuali elementi deteriorati potranno essere sostituiti con altri della stessa forma e materiale.

### 3.4 – CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

Grondaia e pluviali devono essere realizzati in rame e a sezione tonda mentre sono vietate le sezioni quadrate e rettangolari. E' vietato l'utilizzo di canali e pluviali in plastica, fibro-cemento o altri materiali.

I pluviali devono essere installati in quantità strettamente necessaria alla forma e dimensione del tetto e i punti di calata devono essere scelti con attenzione in modo da non disturbare la composizione della facciata. E' preferibile la collocazione ai margini della facciata con andamento lineare.

La parte terminale del pluviale, per un'altezza di circa 1,00 m potrà essere realizzata in ghisa o ferro raccordata alla fognatura comunale, evitando lo scolo diretto su strada.

### 3.5 – ABBAINI E LUCERNARI

Gli abbaini esistenti e conformi alla tradizione architettonica locale possono solo essere oggetto di restauro e risanamento conservativo.

Non è consentita la realizzazione di nuovi abbaini o lucernari salvi i casi in cui, per ottemperare alle prescrizioni igienico sanitarie, sia necessario ventilare o illuminare i locali sottotetto, oppure in ossequio alle disposizioni che regolano l'accesso al sottotetto.<sup>27</sup> In tal caso i nuovi manufatti devono rispondere ai seguenti requisiti:

- I lucernari dovranno avere la stessa inclinazione della falda e non essere visibili dalla pubblica via;
- Le parti in metallo dovranno essere realizzate o rivestite in rame;
- È vietato l'uso di superfici riflettenti;

---

<sup>27</sup> D.P.G.R.T. 75/R/2013

- Gli abbaini dovranno essere del tipo tradizionale a doppia falda, con copertura omogenea al tetto e non potranno avere un'altezza tale da superare la linea di colmo della falda di riferimento.

## **4. ADEGUAMENTO DEI SERVIZI TECNOLOGICI**

### **4.1 – IMPIANTI TECNOLOGICI INTERNI**

In tutti gli edifici è consentita la installazione di impianti igienico - sanitari, di cucine, di impianti di riscaldamento, di impianto idrico e di impianto elettrico relazionata con le esigenze della destinazione d'uso consentita.

Questi impianti debbono essere collocati nelle parti di scarso interesse architettonico o in vani di carattere marginale per non alterare le caratteristiche dell'impianto distributivo originario e tenendo presenti i criteri indicati nei punti precedenti delle presenti prescrizioni tecniche.

Le colonne degli scarichi per l'aerazione forzata non dovranno tagliare le volte e le travi maestre dei solai lignei, né tantomeno dovranno essere eseguite tracce nelle murature portanti. Si suggerisce di far passare tali colonne in appropriati cavedi eseguiti nel rispetto dei criteri di cui sopra.

Laddove è possibile si suggerisce di collocare tali impianti all'interno di un controsoffitto, soluzione da escludere in presenza di solai lignei a vista o soffitti decorati.

Per la installazione degli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento e delle relative tubazioni, si dovranno evitare le tracce sui muri, collocando le canalizzazioni necessarie nel massetto sottostante le pavimentazioni o sotto intonaco.

Sono ammessi impianti elevatori in casi limitati di accertata necessità: la loro localizzazione dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario. Per l'installazione di impianti per il superamento delle barriere architettoniche si rimanda alla normativa vigente (verdi art. 8 delle presenti norme).

### **4.2 – IMPIANTI TECNOLOGICI DI FACCIATA**

Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, dovranno cercare di rispettare il disegno architettonico della facciata, alterandola il meno possibile. Sarà compito dell'Amministrazione Comunale stabilire con gli uffici tecnici delle aziende di competenza un riordino globale delle reti distributive, con preferenza assoluta per l'interramento delle reti.

#### **4.2.1 – CAVI DELLA RETE ELETTRICA E TELEFONICA**

In occasione di qualsiasi intervento che interessi, nella sua interezza, la superficie esterna del fabbricato, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è fatto obbligo di riassetare, in modo organico, i cavi della rete elettrica e telefonica collocati nei prospetti fronte strada, ponendoli sotto traccia oppure, qualora non sia possibile realizzare la condotta sotto traccia o si tratti di edifici storici a filaretto, cercando di limitarne l'impatto visivo mediante le seguenti prescrizioni:

a) posizionamento secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della U.M.I.; per quanto possibile le calate dovranno essere celate dai discendenti di gronda;

b) posizionamento secondo linee orizzontali al di sopra degli elementi decorativi che sporgono (fasce marcapiano) o di elementi a rilievo che consentano di nasconderli alla vista;

c) posizionamento secondo linee orizzontali al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda o, in alternativa, immediatamente al di sotto della quota d'imposta dell'aggetto di gronda;

d) garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni e testimonianze di valore storico-artistico in genere.

In generale i cavi visibili dall'esterno dovranno essere racchiusi in guaine di rame o in materiale simile, comunque capace di invecchiare nel tempo; in alternativa potranno essere dipinti dello stesso colore della facciata ovvero, dell'elemento decorativo che li nasconde.

I contatori dovranno preferibilmente essere collocati nei locali interni all'edificio. In alternativa potranno essere collocati all'esterno in apposite nicchie come meglio specificato nel successivo paragrafo 4.2.2.

#### 4.2.2 – TUBAZIONI DI RETI<sup>28</sup>

Le condutture di acqua, gas, teleriscaldamento e simili a servizio di singoli edifici, anche se non soggette ad alcun titolo abilitativo edilizio, dovranno essere installate su prospetti secondari o in spazi pertinenziali interni, o in posizioni comunque non visibili dallo spazio pubblico, sempre che l'installazione non interessi beni vincolati ai sensi del Codice art. 10 e 136 D. Lgs. 42/2004, nonché su edifici classificati V.S. e I.S. (art. 6, Classificazione degli edifici esistenti delle presenti NTA), per i quali è necessario il nulla osta della competente Soprintendenza, (art. 21 e 146 D. Lgs. 42/2004).

Ferme restando le esigenze di conservazione delle strutture murarie antiche, solo in casi eccezionali, di oggettiva e documentata impossibilità di procedere con le soluzioni di cui sopra, comunque accertata e attestata da professionisti abilitati e previa accordo con l'Amministrazione comunale, le tubazioni di rete, potranno essere integrate nella configurazione esterna delle facciate visibili da spazio pubblico, avendo cura di disporle ad una estremità della stessa e opportunamente occultate da elementi mitiganti, quali discendenti in rame o altro materiale brunito di forma circolare e diametro massimo circa 100 mm, oppure posate direttamente sotto traccia, purché si attesti che la struttura portante dell'edificio non risulti indebolita. In quest'ultima soluzione il tratto sottotraccia dovrà essere ridipinto dello stesso colore della facciata se finita a intonaco, ovvero realizzato dello stesso materiale lapideo della facciata laddove vi sia la presenza di un paramento a faccia vista, avendo cura di non creare incoerenze e/o alterazioni cromatiche e materiche rispetto all'esistente paramento murario. Le installazioni ammesse in questi casi eccezionali, dovranno comunque riguardare condotte o tubazioni di modesto diametro, comunque riconducibili all'interno di un unico discendente come sopra definito, per ogni singola utenza. Al fine di evitare un'eccessiva ripetitività di discendenti in facciate che potrebbe alterare l'aspetto architettonico, potrà essere valutata dall'Amministrazione Comunale, la possibilità di installare discendenti di diametro leggermente maggiorato, quando siano in grado di contenere più utenze.

Sempre in casi eccezionali di accertata e documentata impossibilità a procedere con le soluzioni di cui al primo paragrafo, comunque accertata e attestata da professionisti abilitati e previa accordo con l'Amministrazione comunale, i tratti orizzontali delle tubazioni di rete, realmente necessarie, dovranno adeguarsi agli elementi orizzontali di rilievo architettonico della facciata (marcapiani ecc.), valutando prima dell'inizio lavori e concordando con l'Amministrazione Comunale la soluzione meno impattante tra le modalità sopra indicate, o altre eventualmente possibili da poter prendere in considerazione. Trattandosi di modifiche ai prospetti di edifici compresi in zona omogenea A è opportuno dotarsi di idoneo titolo abilitativo secondo le disposizioni di cui al D.P.R. n. 380/2001 e L.R. Toscana n. 65/2014. In ogni caso è sempre facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere un parere consultivo alla Commissione Locale per il Paesaggio. È vietata l'installazione di condutture in genere, su facciate di edifici classificati V.S. e I.S. (Art. 6 Classificazione degli edifici esistenti, delle presenti NTA) o vincolati per i quali è necessario il nulla osta della competente Soprintendenza, art. 21 D. Lgs. 42/2004.

I contatori del gas, per motivi di sicurezza, dovranno essere collocati all'esterno dell'edificio, in apposite nicchie ricavate nella parete e chiuse da sportello in metallo brunito oppure occultate da uno sportello a filo di facciata, in metallo o plastica, incardinato in un telaio il più sottile possibile e in grado di accogliere un intonachino dipinto dello stesso colore dell'edificio, laddove si tratti di facciata intonacata, ovvero rivestito dello stesso materiale lapideo della facciata, laddove si tratti di paramento

---

<sup>28</sup> Articolo modificato con atto di Consiglio Comunale n. 89 del 28/11/2025

a faccia-vista, avendo cura di non creare incoerenze e/o alterazioni cromatiche e materiche rispetto all'esistente paramento murario.

I contatori dell'acqua dovranno obbligatoriamente essere collocati nei locali interni dell'edificio, oppure in apposito pozzetto ricavato nella sede stradale e coperto da apposito tombino carrabile in ghisa, o opportunamente occultato con idonea pietra dello stesso materiale lapideo del selciato esistente, secondo le disposizioni dell'Ufficio Tecnico.

Gli alloggiamenti delle valvole di adduzione del teleriscaldamento, dovranno essere collocati, in apposito pozzetto ricavato nella sede stradale e coperto da apposito tombino carrabile, in ghisa, o opportunamente occultato con idonea pietra dello stesso materiale lapideo del selciato esistente, oppure in idonei locali o cavedi interni ubicati ai piani terreno o sottostrada, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale.

Le centraline di scambio termico (scambiatori) del teleriscaldamento dovranno essere ubicati esclusivamente all'interno dell'edificio.

#### 4.2.3 – CANNE FUMARIE, CALDAIE, IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E SIMILI

Il posizionamento di canne fumarie esterne è di regola vietato. Solo laddove sia impossibile collocare la canna fumaria all'interno di corti o cavedi, la stessa dovrà essere realizzata in rame brunito e collocata in parti non visibili dalla pubblica via.

Impianti tecnologici a vista non potranno essere apposti sulle facciate adiacenti alla pubblica via o, in ogni caso, da essa visibili. Simili installazioni dovranno trovare collocazione all'interno dell'edificio o, quando non ammesso dalla tipologia di impianto, in corti o cavedi interni. Solo in caso di accertata impossibilità di procedere con queste soluzioni sarà consentita una diversa collocazione, previa attenuazione dell'impatto visivo attraverso soluzioni di mascheramento.

### 4.3 – IMPIANTI TECNOLOGICI DI COPERTURA

#### 4.3.1 – ANTENNE E PARABOLE

Le parabole e le antenne televisive o di qualsiasi altra natura, di regola non più di una per U.M.I., dovranno essere installate esclusivamente sulla copertura dei fabbricati, possibilmente sulla falda interna, ad una distanza dalla linea di gronda, antistante la via pubblica, non minore della propria altezza emergente dal tetto, in ogni caso sufficiente a renderle non visibili, per questo dovranno essere escluse collocazioni su balconi e terrazze non di copertura e sulle facciate del fabbricato. Dovranno, inoltre, essere vietate le discese delle antenne mediante cavi esterni; tali cavi dovranno collocarsi all'interno dell'edificio o, dove questo non risulti possibile, disposti seguendo i criteri indicati nel paragrafo 4.2.1.

Le parabole dovranno in ogni caso avere le seguenti caratteristiche:

- Dimensioni quanto più possibili ridotte e comunque non superiori a 120 cm di diametro;
- Colorazioni dello stesso manto di copertura, o di eventuale altra superficie ad esse retrostante ("colore su colore") con esclusione di scritte compreso il logotipo del rivenditore;
- I convertitori e i relativi supporti potranno mantenere la zincatura originale e se colorati dovranno avere la stessa colorazione della parabola.

#### 4.3.2 – PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI

Non è consentita l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici. Potranno eventualmente essere installate tegole in laterizio dotate di piccole celle solari o fotovoltaiche, della stessa tonalità del manto di copertura e coerenti coi requisiti prescritti al paragrafo 3.1

## 5. FINITURE E RELATIVI MATERIALI

Le finiture e i materiali originari dell'edificio dovranno essere salvaguardati con attenzione pari a quella da usare per gli elementi strutturali, quindi dovranno essere restaurati e recuperati.

### 5.1 - ELEMENTI ARCHITTONICI INTERNI ED ESTERNI

Questi elementi architettonici (cornici di gronda, zoccolature, portali, archi, architravi, mensole, cornici e davanzali di finestre, ringhiere, loggiati e scale, porte interne, capitelli, colonne, pilastri, cornici e tabernacoli, camini etc.), dovranno essere restaurati e restituiti al loro stato originale mediante operazioni di pulitura, consolidamento e protezione dagli agenti atmosferici mediante sia l'applicazione di protettivi idrorepellenti che la realizzazione di scossaline di rame o piombo.

La loro sostituzione, quando sia dimostrata l'impossibilità di un intervento di restauro e recupero per il precario stato di conservazione, può essere ammessa solo con l'impiego di materiali analoghi a quelli originari ed utilizzando tecniche di lavorazione di tipo tradizionale. Al fine di rimarcare i contorni delle aperture è inoltre possibile realizzare una fascia in intonaco con funzione di cornice.

Analoghi criteri potranno essere impiegati nella realizzazione dei portali utilizzando tipologie e materiali analoghi a quelli tradizionali presenti nel borgo (vedi Prontuario Tecnico allegato).

Le soglie dovranno essere in pietra locale con sgocciolatoio.

Nel restauro delle facciate è prevista l'eliminazione di elementi e materiali impropri (davanzali e stipiti di finestre e porte realizzate in cemento, corpi scala non congrui rispetto alle originarie configurazioni delle facciate, ecc.). Qualora i corpi scala incongrui non si possano eliminare si dovranno studiare soluzioni progettuali da sottoporre all'amministrazione comunale per renderli quanto più possibile omogenei alla facciata.

In particolare, per la sostituzione di elementi lapidei, si prescrive l'uso della trachite del Monte Amiata o arenaria pietra-forte.

### 5.2 - FACCIATE INTONACATE

Per gli interventi sulle facciate è sempre prevista l'eliminazione dei rivestimenti non originali che coprono il sottostante paramento murario.

E' consentito ridurre a faccia vista edifici che si presentino attualmente intonacati solo nei casi di ripristino del paramento originale "a filaretto". E' invece fatto obbligo di intonacare le facciate laddove risulti evidente l'intenzione di intonacarle, come per esempio in presenza di riquadrature delle aperture in leggero aggetto rispetto alla facciata. La scopertura parziale del paramento lapideo a filaretto, laddove esso si presenti omogeneo solo per alcuni tratti, è ammessa solo previo idoneo studio d'insieme della facciata che dimostri la fattibilità di tale soluzione. Sono comunque vietate soluzioni di parziale scopertura ad aree irregolari tipo "finte lacune".

Gli intonaci originali o di interesse tipologico, dovranno, possibilmente, essere conservati e restaurati con tecniche idonee alla loro tutela. Le eventuali integrazioni andranno realizzate con materiali e tecniche analoghe a quelle degli intonaci conservati.

Le cornici in pietra delle aperture devono rimanere emergenti rispetto al piano dell'intonaco.

E' escluso l'impiego di malte cementizie e deve essere preferibilmente impiegato un legante di origine naturale con impasti di terre, pietrischi e polveri locali.

L'intonaco deve seguire la superficie delle pareti senza correggere eccessivamente le eventuali irregolarità, escludendo quindi la tecnica delle "fasce". I nuovi intonaci dovranno essere realizzati impiegando materiali tradizionali, quali la malta composta da calce idraulica naturale e/o grassello di calce e sabbia. L'intonaco dovrà essere steso in modo tale da produrre una superficie liscia e uniforme, secondo la tecnica tradizionale, con finitura superficiale frattazzata fine e comunque in grado di conservare una buona traspirabilità delle murature. Non è ammesso l'uso di intonaci plastici, di coloriture sintetiche e lavabili, né l'uso di materiali con grana di marmo a basi plastiche o

resinose da stendere a spatola (granigliati, graffiati o simili). Si potranno impiegare intonaci colorati in massa, purché rispondenti ai colori tradizionali della zona e a base di calce o di puri silicati.

Quando la rimozione dell'intonaco evidenzia la presenza di elementi strutturali o decorativi di pregio formale o di interesse storico, l'intervento di nuova intonacatura della facciata sarà preceduta dal rilievo e dalla documentazione fotografica di tali elementi.

Nel caso di intonaci integrati da decorazioni architettoniche (stemmi, comici, bugnati, mensole, capitelli, ed altri elementi sporgenti), si dovrà provvedere a ritrovare il vivo della muratura con opportuni lavaggi e, nel rifacimento dell'intonaco, si dovrà osservare particolare cura nei contatti con gli elementi decorativi che devono comunque rimanere emergenti rispetto al piano dell'intonaco.

La coloritura degli intonaci delle facciate esterne è da ottenersi o con la velatura finale in malta di calce colorata con terre naturali o con tinteggiatura a latte di calce sempre colorata con terre naturali per ottenere le diverse gamme delle tinteggiature caratteristiche del luogo.

Sono quindi ammesse pitture tradizionali a calce colorata con terre naturali, pitture ai silicati minerali, pitture acriliche a velatura.

Non sono ammesse pitture plastiche, al quarzo o acriliche a toni piatti ed uniformi.

Le pitture da impiegare dovranno essere opache, di aspetto non uniforme, con effetti morbidi e patinati ed in grado di assicurare una buona permeabilità al vapore acqueo del supporto.

In assenza di un Piano del Colore il colore da usarsi deve essere riferito per quanto possibile alle tracce reperibili sulle facciate. In assenza di tali riferimenti il colore dovrà essere valutato caso per caso in rapporto agli edifici vicini, predisponendo una campionatura di colori (almeno quattro campioni) lasciando all'Amministrazione Comunale la facoltà di prescrivere tinte diverse rispetto a quelle proposte.

E' prescritta la tinteggiatura uniforme dell'intera U.M.I., superando limiti o frazionamenti di proprietà anche con interventi in tempi diversi.

Nelle facciate intonacate è possibile realizzare uno zoccolo nella parte inferiore, con altezza massima di 40 cm, unicamente in pietra locale oppure evidenziato con una tonalità di colore più scuro, purché sia stata verificata l'assenza di fenomeni di umidità di risalita, nel qual caso, oltre a provvedere ad un intervento di deumidificazione (v. punto 1.1), lo zoccolo potrà essere realizzato con un intonaco macroporoso e tinteggiato come sopra. Il profilo superiore della zoccolatura dovrà seguire le eventuali inclinazioni del profilo stradale e svilupparsi senza soluzioni di continuità lungo tutte le facciate. Qualsiasi altro rivestimento non originale dovrà essere rimosso.

Per gli interventi sulle facciate che presentino condotte e cavi esterni (elettricità, telefono, ecc.) si rimanda alle prescrizioni di cui al paragrafo 4.2.

### 5.3 - FACCIATE IN PIETRA E PARAMENTI A VISTA

Qualunque intervento edilizio su edifici storici realizzati “a filaretto” dovrà preservare l’originario aspetto della facciata, ovvero essere finalizzato al suo recupero. Eventuale rivestimento ad intonaco o di altro tipo dovrà essere rimosso ripristinando l’originale profilo faccia-vista. Nel caso in cui la tessitura lapidea si presenti danneggiata o lacunosa ne è consentito il consolidamento, la tassellatura e l’integrazione con conci omogenei per tipo di materiale e intaglio.

In presenza di muratura “ad opus incertum” impropriamente “a vista” a causa di precedenti interventi edilizi, per mancanza di manutenzione, ovvero perché mai completate nella finitura, se ne prescrive l’intonacatura secondo quanto disposto dal paragrafo 5.2. In alternativa, qualora la muratura in vista sia di pietra locale, omogenea e ben conservata (non vi siano cioè integrazioni in mattoni, tufo o altro materiale edilizio estraneo alla tradizione locale, né architravi cementizi visibili) è ammesso in via straordinaria il mantenimento del paramento in faccia-vista lapideo, previa, ove occorra, sabbiatura delle giunture e ripristino di stuccatura a raso con malta di calce che riproduca il colore e la grana di quella originaria. Tale tipologia d’intervento dovrà comunque essere concordata con l’ufficio tecnico.

Nell’intervento di restauro delle murature in pietra a faccia vista si deve sempre provvedere a ritrovare il vivo della muratura con opportuni lavaggi o mediante microsabbiatura, purché non presentino lavorazioni superficiali che possano essere compromesse dall’azione meccanica di tale processo, nel qual caso si dovrà ricorrere all’impiego di acqua nebulizzata a pressione con l’aggiunta di specifici detergenti chimici non corrosivi. Le pietre ripulite dovranno essere protette mediante l’impregnatura con prodotti idrorepellenti purché trasparenti, non ingiallenti e non formanti pellicole superficiali ed in grado di mantenere inalterata la permeabilità al vapore acqueo del supporto.

Il progetto di restauro delle facciate deve prevedere l’eliminazione dei rivestimenti di marmo, granito o di altro materiale non originale che coprono il paramento murario, spesso presenti al piano terra in corrispondenza di negozi. Altresì le mostre in marmo, granito o altro materiale non originale delle aperture (finestre, porte e portoni) dovranno essere sostituite con mostre in pietra locale.

Negli interventi di risarcitura dei giunti la malta, meglio se di calce idraulica naturale, dovrà avere una pigmentazione e una grana simili a quelle della malta originaria. I giunti potranno essere rifiniti sottolivello, spazzolati, abbondanti o a raso pietra in analogia con quelli della muratura esistente. E’ comunque vietata l’incisione a fresco sul commento (praticata per rimarcare la separazione tra una pietra e l’altra) e qualora presente sulla muratura esistente si dovrà provvedere al rifacimento dei giunti.

Nel caso di interventi R.E.R. è ammesso il ricorso a strutture miste in cemento armato e pietra. In questo caso la pietra dovrà ricoprire la parte in cemento armato senza apparire come un semplice rivestimento. Pertanto non sarà ammesso il ricorso all’impiego di lastre o scaglie in pietra, applicate in verticale alla compagine muraria in cemento armato (secondo la tecnica comunemente definita “a Madonna”) e la componente in pietra dovrà avere uno spessore adeguato.

### 5.4 - INFISSI ESTERNI<sup>29</sup>

In linea generale gli infissi originali dovranno essere restaurati e ripristinati. E’ ammessa la sostituzione solo nel caso di impossibilità di recupero da attestare con opportuna documentazione fotografica. Gli infissi che arrecano degrado formale all’edificio perché di fattura e materiale incongrui dovranno invece essere sostituiti.

Nel caso di nuovi infissi si prescrive l’utilizzo di serramenti in legno massello di castagno se lasciato al naturale senza laccature, mentre nei casi in cui il contesto imponga la laccatura delle finestre potranno essere usate altre essenze autoctone, in ogni caso nelle sezioni, sagome e partiture tradizionali,

---

<sup>29</sup> Articolo modificato con atto di Consiglio Comunale n. 56 del 26/6/2026

(la tipologia di finestra più comune in questo contesto è quella definita alla “toscana” ovvero con la finestra sezionata in quattro o sei vetri, v. Prontuario Tecnico allegato), con ferratura simile a quella preesistente (esempio cardini a "biella" o a "squadra", "torcetto" esterno con biette con fermo centrale superiore e inferiore). Potranno essere trattati al naturale con opportune resine trasparenti oppure verniciati, in ogni caso con prodotti opachi.

E' consentito l'uso di vetro-camera, vetri di sicurezza o antisfondamento mentre non sono ammessi vetri a specchio o oscuranti.

Le finestre, che dovranno essere installate a filo interno, potranno essere dotate di scuri, preferibilmente interni.

Quando le caratteristiche tecniche o le scelte di carattere estetico-storico non consentono la sostituzione dell'intero serramento, se ne raccomanda il miglioramento delle prestazioni energetiche mediante: la sostituzione dei vetri tradizionali con vetro-camera o, qualora il tipo di infisso da recuperare non lo consenta, con vetri altamente performanti, oppure la messa in opera sul lato interno delle ante mobili di una seconda anta vetrata o la messa in opera di una seconda lastra di vetro sul lato interno dell'anta mobile con opportuni profili ferma-vetro; l'isolamento e tenuta all'aria del telaio.

In caso di sostituzione degli infissi si prescrive l'installazione di serramenti ad alta prestazione energetica<sup>30</sup>.

In genere non sono ammessi dispositivi di oscuramento esterni e gli elementi oscuranti dovranno essere in legno di castagno o di altre essenze autoctone, con meccanismo a scuro interno (v. Prontuario Tecnico allegato).

E' ammesso il mantenimento di altri dispositivi di oscuramento, quali scuri esterni e persiane alla fiorentina in legno, seppur originariamente non presenti, in casi particolari in cui facciano parte di una consolidata e definitiva configurazione architettonica. Queste dovranno essere realizzate in legno massello laccato, di colore verde, marrone o grigio chiaro a seconda del contesto.

E' vietato l'uso di controtelai; per l'installazione si dovrà prevedere sistemi di aggancio tipici (cardini) in metallo opaco non riflettente, direttamente ancorati sugli stipiti se presenti o sulla muratura delle aperture.

E' altresì vietato l'uso di veneziane ed avvolgibili di qualsiasi natura.

Si raccomanda, ove possibile, il recupero e la conservazione dei portoni di accesso al piano terreno quando questi impieghino essenze e tipologie tradizionali.

Qualora questi non siano restaurabili, si prescrive l'utilizzo di nuovi portoni in legno massello di castagno di foggia e colore compatibili con la tradizione e con il contesto urbano (a una o due ante, con specchiatura o pannelli, a superficie unica o a grandi doghe orizzontali, v. Prontuario Tecnico allegato) e comunque coerenti con la composizione della facciata; non sono consentiti inserti in vetro decorato, all'inglese o altre soluzioni che non rispettino le consuetudini formali dell'area. I portoni dovranno essere impostati sul filo interno della mazzetta. Nel caso in cui vi sia l'arco a tutto sesto il portone dovrà essere centinato o dotato di sopraluce (v. Prontuario Tecnico allegato).

Fermo restando il rispetto della composizione architettonica della facciata e delle caratteristiche tipologiche dell'edificio, nonché in presenza di comprovate esigenze igienico-sanitarie finalizzate al miglioramento dell'illuminazione naturale dei locali abitabili ai fini residenziali, è consentita l'installazione o la sostituzione di porte e portoni di ingresso con elementi che prevedano superfici vetrate, purché compatibili con il contesto architettonico di riferimento.

In particolare, così come disposto nell'allegato Prontuario Tecnico, tali infissi dovranno:

- essere a una o due ante;
- mantenere una fascia inferiore opaca, caratterizzata da pannellature coerenti con i caratteri tradizionali dell'edificio, di altezza non inferiore a un terzo dell'altezza complessiva dell'anta, esclusi eventuali sopraluce;

---

<sup>30</sup> Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale. Architettura, centri e nuclei storici ed urbani", MiBACT, ottobre 2015, e s.m.i.

- prevedere nella parte superiore una superficie vetrata trasparente o satinata, con esclusione di vetri decorati o riflettenti, dimensionata in modo da migliorare l'apporto di luce naturale agli ambienti interni;
- Prevedere, l'installazione di sistemi oscuranti esterni (c.d. "antoni" e/o "portellini"), conformi per materiali, finiture e disegno alle caratteristiche dell'edificio.

Resta in ogni caso demandata alla valutazione dell'ufficio competente la verifica della compatibilità dell'intervento con i valori architettonici, paesaggistici e storico-testimoniali del contesto di riferimento.

Può essere ammesso l'impiego di infissi in corten o altro materiale metallico trattato con la tecnica della verniciatura a polvere effetto corten, tonalità classica "terra bruciata/rosso mattone" detta "corten standard" (o medio) per vetrine di esercizi commerciali, bar, trattorie e altre attività commerciali compatibili con il contesto del centro storico, purché l'intervento sia progettato in modo da garantire un corretto inserimento architettonico e paesaggistico nell'edificio e nel contesto urbano di riferimento.

Sono altresì ammesse porte metalliche in corten o altro materiale metallico trattato con la tecnica della verniciatura a polvere effetto corten, tonalità classica "terra bruciata/rosso mattone" detta "corten standard" (o medio), per locali non destinati alla residenza come magazzini, cantine, autorimesse, e analoghi spazi accessori.

Gli infissi e i manufatti di cui ai commi precedenti dovranno essere caratterizzati da un disegno semplice ed essenziale, da superfici opache e non riflettenti e dall'assenza di elementi decorativi incongrui rispetto ai caratteri dell'edificio e del contesto storico di appartenenza. Dovranno inoltre garantire una corretta integrazione sotto il profilo compositivo, materico e cromatico con il prospetto interessato e con l'organismo edilizio nel suo complesso.

L'ammissibilità dell'intervento è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione progettuale e fotografica attestante la compatibilità della soluzione proposta. L'Ufficio Tecnico potrà richiedere, in relazione alla rilevanza dell'intervento, la predisposizione di uno studio d'insieme dell'edificio, nonché la presentazione di campionature materiche e cromatiche.

L'utilizzo del corten o di materiali con finitura effetto corten è ammesso sugli immobili sottoposti a tutela ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004 né sugli edifici riconosciuti di particolare pregio storico, artistico o architettonico dal Piano di Recupero, salvo diversa determinazione degli enti competenti preposti alla tutela.

E' vietata l'installazione di controfinestre di qualsiasi tipo.

E' ammessa l'installazione di cancelli, inferriate del tipo a maglia quadrata o romboidale, ringhiere e parapetti in corten o altro materiale metallico trattato con la tecnica della verniciatura a polvere effetto corten, tonalità classica "terra bruciata/rosso mattone" detta "corten standard" (o medio), in ferro battuto o metallo brunito a caldo, o verniciati con finiture riproducenti l'effetto del ferro forgiato; sono consentite tutte le pitturazioni goffrate a polvere purché ruvide e l'utilizzo di ferro-micacei. Per quanto riguarda il disegno si rimanda al Prontuario Tecnico allegato.

Le grate a protezione delle finestre a piano terra dovranno essere collocate all'interno dell'imbotto e non a filo della superficie esterna. E' preferibile utilizzare ferri con sezione rotonda anziché piatta.

Non sono ammesse introduzioni di grate e parapetti in alluminio o conglomerati cementizi e metallo plastificato.

## 5.5 - TETTOIE

E' vietata la costruzione di tettoie sulle pareti prospicienti la pubblica via. Qualsiasi intervento edilizio sulle facciate obbliga il titolare della pratica edilizia alla rimozione delle tettoie esistenti.

Nelle pareti non prospicienti la pubblica via, ovvero in piazzole, terrazze coperte o scoperte, ampi balconi, loggiati, corti e altre aree private è ammesso il posizionamento di tettoie con struttura esclusivamente in legno e copertura di coppi antichi o invecchiati (vedi Prontuario Tecnico allegato), sempre che il manufatto non vada a coprire arcate, architravi, cornicioni o fregi di pregio artistico o architettonico, e dovranno essere di dimensioni limitate alla protezione dell'apertura (porta o finestra); in nessun caso potranno eccedere i 50,00 cm di aggetto rispetto al filo della facciata.

## 5.6 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI

I pavimenti originali devono essere, per quanto possibile, conservati. Qualora sia necessaria la sostituzione o integrazione questa sarà eseguita con materiali simili.

Quando il materiale recuperabile non consente di coprire l'intera superficie di calpestio è preferibile privilegiare i vani principali e gli spazi facenti parte del sistema distributore (androne, cucina tradizionale, saloni, vano scale, portici, logge, etc).

## 5.7 – CAMPANELLI, CITOFONI, CASSETTE POSTALI

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni dovrà essere realizzata negli sguanci a lato del portone d'entrata; in alternativa, ogni qual volta ciò non risulti fattibile, i campanelli potranno essere installati in facciata in posizione tale da non danneggiare e/o coprire la continuità di eventuali apparati architettonici e decorativi. E' vietato il posizionamento all'interno degli stipiti lapidei.

La pulsantiera dovrà, preferibilmente, essere unica. Le apparecchiature per la comunicazione non dovranno presentare aggetti.

I campanelli, i citofoni e le cassette postali dovranno essere realizzati utilizzando materiali propri della tradizione (con preferenza per ottone, bronzo e ceramica) in modo da non costituire elemento discordante. Sono pertanto vietati apparecchi con finitura superficiale in alluminio o materiale plastico.

## 6. SISTEMAZIONI ESTERNE

### 6.1 – PAVIMENTAZIONI ESTERNE (AREE PRIVATE, COMUNI e/o PUBBLICHE)

La pavimentazione di cortili, piazze, strade, marciapiedi e altre superfici esterne esistenti dovrà essere restaurata o ricostituita per mezzo di tecniche, materiali e configurazioni identiche o strettamente affini a quelle originarie.

Sono considerate tecniche tipiche, o comunque compatibili, il basolato a lastre squadrate ravvicinate ed ordinate in file parallele, oppure oblique, ovvero ancora convergenti al centro della sede stradale.

Per quanto riguarda i materiali, dovranno riutilizzarsi di preferenza le pietre di recupero; in mancanza, o laddove si tratti di materiale non conforme alla tradizione locale, dovranno essere impiegate lastre squadrate di trachite del Monte Amiata oppure di arenaria. E' espressamente vietato l'uso del "peperino di Viterbo" e del porfido. E' vietata altresì l'asfaltatura e l'uso di cemento o di altri conglomerati cementizi e bituminosi. Le stuccature dovranno essere fatte a regola d'arte, mediante l'uso di calci non cementizie, compatibili per colore o grana a quelle del contesto urbano circostante.

Per i soli tratti carrabili attualmente asfaltati, in alternativa al lastricato, è ammesso l'impiego di asfalto del tipo naturale o colorato nelle gamme delle terre naturali.

Le pavimentazioni potranno essere rifinite con cordonatura o raccogli-acqua a disegno semplice (v. Prontuario Tecnico allegato).

Laddove non presenti è ammessa la realizzazione dei marciapiedi se indispensabile per motivi igienico-funzionali (come per la formazione e la ispezionabilità di scannafossi) che dovranno essere eseguiti secondo i requisiti di cui sopra. E' ammessa altresì la realizzazione di percorsi pedonali laterali alla carreggiata, mediante demarcazione o delimitazione delle sede stradale con colonnini in ghisa o ferro battuto, fioriere e borchie di bronzo od ottone. I cordoli e le cimase dovranno essere realizzate in pietra locale.

E' prescritto il restauro dei manufatti con caratteristiche storico-tipologiche tradizionali quali muri e spallette in pietra e il ripristino con materiali e tecniche costruttive tradizionali per le parti realizzate con materiali e tecnologie incongrue.

Ogni opera di rifacimento delle vie pubbliche impegna il Comune a provvedere, mediante la stipula di specifici accordi con le imprese fornitrici dei servizi pubblici di gas, energia elettrica e telefonia, all'interramento dei cavi in apposite linee ricavate al di sotto della sede stradale.

### 6.2 - CORTI, AIE, ANDRONI, GIARDINI E ALTRI SPAZI DI STRETTA PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti vanno mantenuti nelle condizioni di decoro urbano a cura e spese della proprietà.

Nelle corti, aie e spazi aperti comuni non è ammessa la realizzazione di recinzioni, l'installazione di arredi fissi e strutture anche precarie. La realizzazione di pavimentazioni esterne e sistemazioni fisse, da realizzarsi con tipologie e tecnologie tradizionali, è ammessa esclusivamente con un progetto unitario per ogni unità minima di intervento. In assenza di un progetto unitario è ammesso l'utilizzo e l'impiego di pavimentazione con terra stabilizzata, ghiaia fine o terra armata.

Nei giardini è ammessa la realizzazione di forni e barbecue, purché realizzati nel resede e comunque non visibili da spazi pubblici e nel rispetto di quanto eventualmente disposto dal Regolamento Edilizio comunale. Le opere, da realizzare con materiali e tecniche tradizionali, non devono comportare un impegno complessivo di suolo superiore a mq 2 e avere un'altezza inferiore a m 2.00.

### 6.3 - ARREDI VEGETAZIONALI

E' prescritto il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni preesistenti: percorsi alberati, viali e piazze alberate, alberi a filari, alberi a gruppi, siepi, etc. Nel caso di abbattimento di alberature esistenti, che può essere consentito di norma solo per essenze non autoctone ed in contrasto con le caratteristiche dei luoghi, si deve prevedere la messa a dimora di una pianta dello stesso tipo di quella abbattuta o comunque di specie tipica della zona. Le essenze arboree e le alberature di interesse storico-culturale e di valore ambientale devono essere conservate e tutelate.

E' favorito il reinserimento ed il recupero della vegetazione riferita alla biodiversità locale.

### 6.4 - RECINZIONI

Recinzioni, cancelli e cancellate di pregevole fattura, originarie e di interesse storico- architettonico dovranno essere conservate, evitando in ogni caso la sostituzione con elementi in alluminio zincati, in plastica, in cotto, pietra o cemento. Eventuali cippi, capitelli, vasi, stemmi, iscrizioni, statue ed altri elementi decorativi e di arredo presenti nelle recinzioni originali non possono essere rimossi e devono quindi essere recuperati e restaurati.

E' ammessa la recinzione del resede purché non crei frazionamenti all'interno dello stesso.

Tali recinzioni non dovranno compromettere la fruibilità di percorsi pedonali o tracciati pubblici esistenti.

In caso di sostituzione dovranno essere riproposti i materiali, la composizione e la tipologia originaria.

L'eventuale nuova recinzione dovrà essere realizzata in muratura di pietra sovrastata o meno da parte in ferro, di forma e disegno semplice.

Sono suggerite chiusure con siepi vive nelle essenze tradizionali.

### 6.5 - SISTEMAZIONI DEL TERRENO

Dovranno essere mantenute, per quanto possibili, le sistemazioni esistenti, sia per quanto riguarda le quote, i dislivelli, gli andamenti che le opere di sostegno originarie.

Le aree scoperte, anche di proprietà pubblica attualmente a verde o comunque sterrate non potranno essere completamente lastricate o cementate, ma dovranno mantenere il loro carattere di permeabilità idrica.

Gli sbancamenti e/o riporti, consentiti solo per brevi tratti e limitati movimenti di terra, non dovranno costituire impatto ambientale. In ogni caso si dovrà comunque assicurare un idoneo smaltimento delle acque meteoriche, documentato attraverso gli elaborati progettuali con disegni di dettaglio che descrivano lo stato attuale dei luoghi e lo stato finale a seguito dei lavori.

In fase di realizzazione di parcheggi pubblici o privati dovranno essere adottati sistemi di realizzazione della pavimentazione tali che sia garantita la permeabilità idrica del terreno. Come alternativa ai lastricati si raccomanda l'impiego di asfalto del tipo naturale o colorato nelle gamme delle terre naturali. Sono comunque escluse pavimentazioni in conglomerato bituminoso o con elementi in cemento autobloccanti.

### 6.6 - LOCALI ACCESSORI, MAGAZZINI E CANTINE

I locali accessori che presentano carattere precario (struttura verticale in tavolato di legno, copertura in lamiera etc.) dovranno essere sostituiti con struttura verticale in muratura di pietra a vista o intonacata, copertura a falde inclinate e manto di copertura in tegole di laterizio (come indicato al punto 3.1). Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso per i locali accessori.

Le cantine e i magazzini per la loro funzione originaria rivestono una importanza primaria nel sistema morfologico del tessuto urbano e pertanto non devono essere modificate se non per

l'inserimento di impianti necessari alle esigenze dell'uso. Dovranno essere conservate le volte in pietra ed eventuali pavimentazioni originali. Sono ammessi cambi di destinazione a condizione che tali locali risultino idonei sotto il profilo edilizio e igienico sanitario.

## **6.7 – LOGGE E PORTICATI**

Queste strutture dovranno essere conservate ed eventualmente consolidate nelle misure, materiali e tecniche originali, e, in presenza di volte, mediante opere di rinforzo nell'estradosso con strutture armate, con sostituzione di elementi sconnessi e deteriorati, con tiranti metallici, etc.

Nel caso di logge tamponate in tempi recenti è possibile riportarle allo stato originale, purché non rechino danno alla stabilità dell'edificio. Non è invece ammessa la realizzazione ex novo.

## **6.8 – SOTTOPASSI**

Sono prevalentemente quelli pedonali di uso pubblico che attraversano edifici di proprietà pubblica o privata. Essi devono essere salvaguardati in quanto caratteristici e essenziali alla funzionalità del centro storico.

E' quindi vietato porre in opera cancelli tendenti a limitarne l'utilizzazione, ancorché i sottopassi siano di proprietà privata, alterarne la pavimentazione originale eventualmente presente, limitarne anche solo parzialmente l'utilizzazione con manufatti di qualsiasi tipo.

Le pareti che delimitano il sottopasso sono ciascuna parte integrante della corrispondente U.M.I. (potendo appartenere ad un'unica U.M.I. o a due diverse U.M.I. adiacenti) e come tale ne seguono le relative prescrizioni. Stessa considerazione vale per l'intradosso del solaio di copertura.

# **7. COMPLEMENTI PER ESTERNI**

## **7.1 – VETRINE, INSEGNE, E SEGNALETICA**

Dovranno essere conservate a cura e spese dei proprietari le vetrine, le insegne, le modanature e le iscrizioni di negozi ed esercizi commerciali di formazione storica, compreso laboratori artigianali, che costituiscono testimonianza storica e culturale del luogo e che sono divenute ormai parte integrante del significato e della forma complessiva della strada.

La segnaletica e le insegne dovranno comunque essere tali da non alterare la percezione dell'ambiente, armonizzarsi con le costruzioni e non nascondere elementi decorativi posti sulle facciate. Per questi motivi le insegne dei negozi e le indicazioni pubblicitarie in genere, dovranno essere preferibilmente inserite e contenute all'interno delle aperture o all'interno dei vani vetrina e di ingresso dagli edifici.

Negli interventi edilizi sugli edifici e nel rifacimento di negozi, laboratori ed uffici è preferibile l'impiego di insegne tradizionali in ferro anche "a bandiera" purché non arrechino intralcio al passaggio di mezzi e persone, come eventualmente disposto dal Regolamento Edilizio o da altri regolamenti comunali.

Non sono in nessun caso ammesse insegne luminose mentre è ammessa l'illuminazione indiretta delle stesse con lampade alogene o a led.

E' altresì vietato l'utilizzo di materiale plastico e di laminato metallico riflettente.

## 7.2 – DEHORS

Si definiscono "dehors" gli elementi singoli o aggregati, mobili, smontabili o facilmente rimovibili, posti temporaneamente su suolo pubblico o privato gravato di servitù di uso pubblico in prossimità di attività autorizzate a somministrare al pubblico alimenti e/o bevande.

Le strutture provvisorie di cui al comma 1, non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi; la loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate, al Codice della Strada ed alle disposizioni del presente regolamento.

L'installazione delle strutture non deve rendere necessario apportare modifiche al fabbricato principale per adeguamenti a normative igienico sanitarie attualmente vigenti. A tal fine il manufatto principale dovrà essere, alla data della richiesta, già conforme alle norme igieniche relative alla somministrazione di alimenti e bevande.

L'installazione è soggetta al preventivo rilascio di autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico.

Le caratteristiche degli elementi che compongono tali strutture sono le seguenti:

- a) essere costruite da strutture completamente smontabili in modo da consentire lo smantellamento senza comportare ripristini del suolo;
- b) idoneo inserimento nel contesto architettonico-ambientale.
- c) la dimensione della struttura non può superare la superficie coperta di 40 mq.
- d) la struttura portante, solo ancorata al suolo, dovrà essere realizzata in acciaio, ferro, alluminio e verniciata color antracite "opaco" oppure in legno o materiale simile lasciato al naturale;
- e) le coperture dovranno essere realizzate in PVC di tipo "rigido", tela o altri materiali analoghi, di colore chiaro tendente al "bianco canapa" con spessore idoneo ad evitare rotture per urti o altre cause accidentali che pregiudichino l'incolumità delle persone; le coperture dovranno consentire la regolare raccolta delle acque piovane, nonché la loro canalizzazione e deflusso.
- f) la quota di imposta del piano di calpestio delle strutture non potrà superare la quota di più cm. 20,00 dal piano di sistemazione esterna, fatti salvi i particolari casi di adeguamento della struttura a marciapiedi o altri dislivelli già presenti;
- g) l'altezza massima al colmo non potrà superare ml 3,00 misurate all'intradosso della copertura e comunque dovrà essere garantita un'altezza media di almeno ml 2,50;
- h) gli elementi perimetrali fissi delle strutture con funzioni igienico sanitarie e di paravento potranno avere un'altezza massima pari a 2/3 del prospetto e comunque non superiore a 1,60 m.
- i) la pavimentazione delle strutture precarie dovrà essere in legno o altro materiale di pregio comunque facilmente amovibile e tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di alcun genere o tipo alla natura del terreno sottostante.
- l) le strutture precarie da installare nei centri storici potranno essere subordinate ad apposito parere consultivo da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio.

L'installazione delle strutture provvisorie di cui sopra è ammissibile, secondo le caratteristiche e modalità indicate nelle presenti norme, con le prescrizioni e limitazioni di cui al vigente RU, ai vincoli paesaggistici e ambientali previsti dalle normative nazionali e regionali in materia, nonché al Codice della Strada.

I dehors non potranno essere installati a ridosso di monumenti o immobili di categoria V.S. o I.S.

L'occupazione di suolo deve realizzarsi in prossimità dell'attività autorizzata a somministrare al pubblico alimenti e bevande, garantendo la maggiore attiguità possibile alla stessa, fatti salvi i diritti di terzi.

Nei casi in cui l'occupazione di suolo è immediatamente prospiciente l'attività autorizzata a somministrare al pubblico alimenti e bevande, deve essere contenuta interamente entro il fronte del locale, con ulteriore arretramento di 75 centimetri dal confine proiettato sulla strada, in modo da lasciare un passaggio pedonale di metri 1,50 tra ogni installazione.

Al fine di consentire il transito pedonale deve essere garantita una distanza dall'edificio pari alla larghezza del marciapiede se esistente, oppure non inferiore a metri 1,00.

Elementi e strutture che compongono o delimitano i dehors e le strutture precarie, incluse le proiezioni al suolo delle sporgenze delle coperture, devono coincidere con le dimensioni dell'area data in concessione.

Su elementi e strutture componenti i dehors non sono ammessi messaggi pubblicitari, ad esclusione di quelli aventi le caratteristiche proprie delle insegne d'esercizio e/o della promozione storico culturale del paese, non luminosi né illuminati, nel rispetto comunque del regolamento comunale delle installazioni pubblicitarie.

I dehors devono essere realizzati in conformità alla normativa sulle barriere architettoniche e devono risultare accessibili ai soggetti diversamente abili salvo impossibilità tecniche comprovate e sottoscritte nell'apposita relazione del tecnico abilitato. In ogni caso il dehors non deve compromettere l'accessibilità al locale principale da parte degli stessi soggetti sopra detti.

L'occupazione non deve interferire con gli attraversamenti pedonali né occultare la segnaletica stradale verticale presente. Vanno comunque ed in ogni caso rispettate le distanze dalle intersezioni prescritte dal codice della Strada. Le strutture non devono interferire con reti tecnologiche o elementi di servizio (chiusini, griglie, caditoie, idranti, quadri di controllo, misuratori...) né limitarne il funzionamento, l'utilizzo o la manutenzione.

Qualora installazioni già approvate ed eseguite vengano a contrastare con progetti di riqualificazione urbana approvati dal Comune ed il loro mantenimento pregiudichi l'attuazione degli interventi pubblici ne verrà ordinata la rimozione con preavviso di due mesi senza che il titolare possa vantare diritti o risarcimenti.

Ogni qualvolta nello spazio dato in concessione per l'installazione di dehors e strutture precarie, si debbano effettuare lavori per esecuzione di opere di pubblico interesse, manutenzione delle proprietà comunali, interventi per la mobilità, interventi di Enti erogatori di servizi o interventi manutentivi, non realizzabili con soluzioni alternative, del fabbricato ove ha sede l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, il concessionario è obbligato a rimuovere, a propria cura e spese, gli elementi e le strutture che compongono il dehors. In tal caso l'Ente o il soggetto privato interessato provvede a comunicare formalmente al titolare della concessione ed al comune, almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, la necessità di avere libero il suolo.

Il progetto del manufatto dovrà garantire il rispetto della quinta scenica urbana nella quale si inserisce, salvaguardandone i principali con visivi e relativi assi visivi dalla via/piazza verso i principali monumenti e/o edifici limitrofi vincolati. La rispondenza del progetto a tale requisito dovrà essere attestata e dimostrata attraverso adeguato foto inserimento.

I dehors potranno essere installati per un periodo continuativo non superiore a cinque anni. I rapporti tra Comune e concessionario sono regolati mediante apposita convenzione conforme allo schema di cui all'allegato B.

Tutte le autorizzazioni, inerenti al progetto e l'esercizio dell'attività nonché l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio devono essere conseguite prima della stipula della Convenzione. L'attività commerciale dovrà essere intrapresa entro mesi dodici dalla sottoscrizione della convenzione, pena la decadenza di questo.

A Fine Lavori il Direttore dei Lavori, e per conferma il titolare del Permesso di Costruire, emetteranno congiuntamente una Dichiarazione attestante: la conformità dell'opera al progetto approvato, l'ottemperanza alle norme igienico sanitarie vigenti e al superamento delle barriere architettoniche, l'idoneità statica, ed eventualmente la conformità degli impianti eseguiti alla Regola D'Arte.

### 7.3 – CHIOSCHI

Si definiscono chioschi quei manufatti isolati, di dimensioni contenute, generalmente prefabbricati e strutturalmente durevoli, tradizionalmente concepiti per la vendita e/o la

somministrazione di alimenti e bevande, la vendita di fiori e piante, di giornali e riviste, di tabacchi, altre tipologie di prodotti che saranno valutati dall'ufficio competente e dall'Amministrazione comunale, posati su suolo pubblico, ovvero privato gravato da servitù di uso pubblico, a seguito di concessione rilasciata dal Comune.

Le strutture provvisorie di cui sopra non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi; la loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate, al Codice della Strada ed alle disposizioni delle presenti norme

Le caratteristiche formali e dimensionali dei nuovi chioschi devono essere di norma riconducibili ai sotto indicati criteri:

- a) i chioschi devono preferibilmente essere costruiti utilizzando sostanze di origine naturale, in particolare legno, ferro e vetro e con copertura in rame;
- b) la forma del chiosco deve essere di norma riportabile ad una figura geometrica regolare ad esempio, quadrato, rettangolo, cerchio, esagono e ottagono ecc.;
- c) gli impianti tecnologici, le insegne pubblicitarie e le tende esterne devono essere previste già in fase di progetto e devono essere organicamente inserite nella struttura del chiosco ed eseguiti a norma di legge;
- d) i chioschi dovranno rispettare integralmente le disposizioni igienico-sanitarie vigenti; nei chioschi esercenti la somministrazione di alimenti e bevande devono essere previsti i servizi igienici per gli utenti, sia nel caso in cui vi sia somministrazione interna sia nel caso in cui sia autorizzato l'utilizzo di pertinenze esterne per l'esercizio dell'attività;
- e) la dimensione massima di qualsiasi chiosco non può essere superiore a mq. 25,00;
- f) nei chioschi le tende da sole preferibilmente di colore "bianco canapa" retrattili dovranno avere una sporgenza massima di mt. 1,50 ed avere un'altezza minima sotto banda dal suolo di mt. 2,20 ed essere ignifughe.

La localizzazione dei chioschi verrà individuata con separato atto dell'Amministrazione Comunale ed assegnati attraverso bando pubblico. In attesa di detto adempimento l'Amministrazione Comunale deciderà volta per volta sulle singole richieste.

I rapporti tra Comune e concessionario sono regolati mediante apposita convenzione conforme allo schema di cui all'allegato B.

Tutte le autorizzazioni, inerenti al progetto e l'esercizio dell'attività nonché l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio devono essere conseguite prima della stipula della Convenzione. L'attività commerciale dovrà essere intrapresa entro mesi dodici dalla sottoscrizione della convenzione, pena la decadenza di questo.

## 7.4 – GAZEBO

Si intende per "gazebo" un manufatto precario costituito da una struttura verticale astiforme, completamente aperto su tutti i lati.

Il posizionamento di gazebo in corrispondenza di aree private o pubbliche in concessione è ammesso alle seguenti condizioni:

- a) Deve trattarsi di strutture tali da non comportare una durevole trasformazione del contesto urbano. Non è pertanto consentito alcun tipo di fissaggio permanente alla pavimentazione, ma soltanto l'ancoraggio a terra tramite elementi di zavorra, ovvero, in via eccezionale, il fissaggio a pedana.
- b) La copertura deve essere in tessuto a capanna o a padiglione. Non sono ammessi materiali plastici, né il cannucciato. Il colore deve armonizzarsi con i cromatismi del contesto urbano circostante.
- c) Il telaio dovrà essere in metallo color ghisa. Non sono ammessi gazebo in legno.
- d) Il manufatto deve rimanere aperto su tutti i lati. In via eccezionale, è consentita la collocazione di pannello laterali per un'altezza massima da terra di 1,60 mt. rimovibili, di materiale trasparente

ed infrangibile con telaio metallico color ghisa, direttamente correlati all'utilizzo di funghi caloriferi o altri dispositivi di calore.

e) La dimensione del gazebo non potrà superare i 3,50 x 3,50 mt. per una superficie netta di circa 12,25 mq. L'altezza di gronda massima è determinata in cm 220.

#### 7.5 – OMBRELLONI E TENDE

L'utilizzo di tende, ombrelloni e altre strutture di ombreggiamento è ammesso al solo piano terra in coincidenza con attività commerciali, servizi, laboratori e negozi in genere. Le tende dovranno essere preferibilmente inserite e contenute all'interno delle aperture o all'interno dei vani vetrina e di ingresso dagli edifici.

I colori e la forma devono essere di norma uniformi su tutti i prospetti del fabbricato, cercando di garantire l'unità architettonica dell'edificio, superando limiti o frazionamenti di proprietà, anche con interventi da realizzare in tempi diversi. E' sempre preferibile, ove possibile, l'impiego di coloriture omogenee ed uniformi (un unico colore), comunque da scegliere in relazione alla colorazione delle facciate e ai caratteri dell'edificio e del contesto urbano circostante.

Le tende, i loro meccanismi (bracci, guarnizioni ecc.) e le loro appendici verticali (frange ecc.) quando interessano spazi pubblici quali piazze, marciapiedi ecc. non potranno essere poste ad altezza inferiore a 220,00 cm. dal piano stradale; è preferibile la tipologia "a braccio" rispetto a quella a montanti verticali. Il braccio della tende, salvo se ubicate in piazze o spazi pubblici non aperti al transito veicolare, non può sporgere dal filo del marciapiede, se esistente, e comunque dal filo del fabbricato oltre i 120,00 cm. Per quanto riguarda la copertura, è vietato l'uso di materiale plastico, riflettente o trasparente.

Gli ombrelloni dovranno avere struttura di legno. Sono vietate bordature e scritte, in particolare modo scritte pubblicitarie, e l'utilizzo di materiale plastico, lucido o riflettente. Le basi zavorrate, se previste, dovranno essere in pietra, con elementi in metallo brunito, fioriere e simili in materiali di pregio come ad esempio in terracotta e legno.

#### 7.6 – TAVOLI E SEDIE

I tavoli e le sedie dovranno essere realizzati con materiale di pregio, con struttura in metallo e tela stile liberty, oppure in legno. È vietato l'uso di tavoli e sedie completamente realizzati in plastica leggera e deteriorabile.

#### 7.7 – PEDANE

Nei centri storici sono ammesse solo pedane modulari facilmente smontabili, poco invasive e facilmente accessibili. È preferibile la copertura in tabelloni di legno. Le pedane sopraelevate dovranno avere altezza minore o uguale a 20 cm. salvo casi particolari (es. marciapiedi con dislivello superiore rispetto alla quota stradale) e dovranno ottemperare alle norme vigenti per il superamento delle barriere architettoniche. L'eventuale scivolo di raccordo dovrà essere realizzato all'interno dell'area occupata.

#### 7.8 – ARREDI PER LA DELIMITAZIONE DI AREE PUBBLICHE IN CONCESSIONE

Al fine di delimitare le aree pubbliche in concessione è consentito il posizionamento di vasi e fioriere. In ogni caso esse devono costituire abbellimento e non essere intralcio o mera delimitazione del suolo. Le piante utilizzate dovranno essere mantenute con cura, e se del caso, sostituite periodicamente. Dovranno inserirsi nel contesto circostante ed essere realizzate in materiale pregiato, preferibilmente in terracotta. Non è ammesso l'utilizzo di vasi in materiale

plastico. Per delimitare l'area è consentito altresì il posizionamento di dissuasori non infissi al terreno in metallo o pietra, per colori e foggia esteticamente congrui al contesto.

#### 7.9 – LAMPADE E LUMINARE

Per l'illuminazione di bar, ristoranti, vetrine, dovranno essere utilizzate luci realizzate con materiale pregiato e studiate in funzione dell'ambito architettonico in cui si inseriscono con materiali, colori e forme adeguate al carattere degli edifici esistenti, in modo da armonizzarsi con quelle eventualmente già presenti sull'edificio stesso. Non è consentita l'installazione di lampade al neon o laser.

## **TITOLO 5°: PROCEDURE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

### **Art. 12 - Procedure per la realizzazione dei lavori**

La realizzazione dei lavori segue la disciplina prevista dalla legislazione vigente<sup>31</sup> e dal Regolamento Edilizio Comunale pertanto, per quanto concerne l'attuazione degli interventi diretti, le modalità e il contenuto della documentazione da produrre a corredo delle istanze edilizie, in funzione delle singole categorie d'intervento e di opere, si rimanda al già citato R.E.

La documentazione prodotta a corredo delle istanze dovrà contenere esplicito rimando alle prescrizioni tecniche contenute nelle presenti norme citando gli articoli a cui si riferisce.

Rimane comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere elaborati integrativi a quelli del sopracitato R.E.

Per quanto concerne la presentazione dei progetti al Genio Civile si rimanda alla legislazione vigente in materia di prevenzione sismica<sup>32</sup>.

In presenza di vincoli dovranno essere acquisite le autorizzazioni da parte degli organi competenti secondo la legislazione vigente.

Per quegli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano ampliamenti, oppure per quelli che prevedano demolizione e ricostruzione di interi fabbricati o di porzioni sostanziali degli stessi, e, comunque, per tutti quegli interventi che comportino un sostanziale aggravio di carichi sul terreno di fondazione, sarà necessario predisporre una campagna di indagini geognostiche in sito volta alla definizione della stratigrafia del sito e alla valutazione delle caratteristiche geotecniche e di resistenza dei terreni di fondazione del fabbricato oggetto di intervento. Per la documentazione da produrre a corredo dell'istanza edilizia si fa riferimento alla legislazione vigente in materia<sup>33</sup>.

### **Art. 13 - Norme sulla qualificazione delle imprese**

Al fine di garantire la presenza sul territorio di imprese edili specializzate e qualificate nell'esecuzione di interventi sul patrimonio immobiliare dei centri storici, è istituito presso l'Amministrazione comunale un apposito elenco.

Le imprese iscritte nell'elenco hanno preferenza, a parità di offerta economica, nell'assegnazione di appalti di lavori pubblici per l'esecuzione di opere nel perimetro dei centri storici.

I soggetti privati che decidano di affidare l'esecuzione dei lavori alle imprese iscritte nell'elenco acquistano maggior punteggio ai fini della concessione di contributi pubblici, come previsto da apposito Regolamento comunale.

L'iscrizione all'elenco avviene su domanda del titolare dell'impresa ed è subordinato all'accertamento dei seguenti requisiti:

- a) comprovata e documentata esperienza nel settore del restauro e/o della manutenzione di edifici di pregio artistico, storico o architettonico.
- b) Frequentazione di almeno 3 corsi di formazione organizzati dal Comune come sotto specificato.

L'esecuzione di interventi non conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie dettate dalle presenti norme e che siano stati debitamente sanzionati in base al successivo articolo 14, determina l'automatica cancellazione dall'elenco.

---

<sup>31</sup> Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" e s.m.i."

<sup>32</sup> D.P.R. 380/01 artt. 93 e 94, L.R. 65/2014 art. 105 bis, D.M. 14/01/2008, e loro successive modifiche e integrazioni.

<sup>33</sup> D.P.G.R. 53/R del 25 ottobre 2011

Il Comune, anche con il concorso di sponsor privati, organizza periodicamente corsi rivolti alla formazione e all'aggiornamento delle imprese edili che operano, o che intendono operare, nel settore delle riqualificazioni dei centri storici.

La frequentazione del corso dà diritto al rilascio di apposita attestazione, utilizzabile ai fini dell'iscrizione all'elenco di cui sopra.

#### **Art. 14 - Regime sanzionatorio e poteri autoritativi**

In base al principio di tassatività degli illeciti amministrativi stabilito dall'art. 1 della L.689/1981, l'inosservanza delle norme di qualsiasi natura contenute nelle presenti norme, ove non soggetta a sanzioni penali, comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a €. 500,00 anche cumulabili per ogni condotta sanzionabile (art. 7-bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000).

Si richiamano integralmente le seguenti discipline:

- Capo II, Titolo VII della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i;
- Capo II, Titolo IV del D.P.R. 6 giugno 2011, n. 380 e s.m.i.

A tutela del pubblico interesse al decoro urbano ed architettonico, il responsabile del Servizio competente ha il potere di ordinare ai proprietari degli edifici che si presentino in uno stato di conservazione tale da pregiudicare l'armonia e il decoro del contesto in cui si inseriscono, ovvero il cui grado di incuria rischi di comprometterne il pregio artistico ed architettonico, l'esecuzione delle opere occorrenti. L'adozione dell'ordinanza avviene previa formale diffida.

Nell'impartire l'ordine il dirigente competente recepirà le prescrizioni contenute nel presente titolo, anche per quanto riguarda gli obblighi di sostituzione e/o ripristino degli elementi accessori delle facciate e dei manti di copertura.

L'inosservanza dell'ordinanza dirigenziale, come prevede l'art. 7-bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000, comporta l'applicazione nei confronti del trasgressore di una sanzione amministrativa pecuniaria pari ad € 500 reiterabili.

Indipendentemente dalle accertate condizioni di degrado, e dunque dall'emissione delle ordinanze dirigenziali di cui sopra, laddove ricorrano i presupposti previsti dall'art. 54, comma 4, D.Lgs. 267/2000, il Sindaco adotterà apposita ordinanza contingibile e urgente al fine di rimuovere le situazioni di pericolo per l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana derivanti da edifici collabenti, o che manifestino un rischio attuale o potenziale di rovina o crollo anche parziale. In caso di inottemperanza da parte dei destinatari il responsabile dell'Area urbanistica procede alla segnalazione del fatto alla Procura della Repubblica per la repressione del reato di cui all'art. 650 del Codice penale. È facoltà dell'Amministrazione provvedere d'ufficio all'esecuzione dell'ordinanza inottemperata a spese degli interessati, senza pregiudizio dell'azione penale per i reati in cui siano incorsi.

Come prevede l'art. 27, comma 1, D.P.R. 380/2001, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale, per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

La Polizia Municipale e gli altri organi operanti nel territorio, nelle ipotesi di mancata esibizione del permesso di costruire, nonché in tutti i casi di presunta violazione di norme urbanistico-edilizie, ivi comprese quelle dettate dalle presenti norme, devono darne immediata comunicazione all'Autorità giudiziaria e al dirigente dell'Area Tecnico Urbanistica comunale. Questi, nei 30 giorni successivi all'acquisita denuncia, verifica se le opere in corso di esecuzione siano o meno regolari e conformi e dispone i previsti provvedimenti sanzionatori nei casi di accertate violazioni.

#### **Art. 15 - Aggiornamento dinamico**

Aggiornamento dinamico. Eventuali nuove disposizioni circa i titoli abilitativi per l'esecuzione dei lavori o di altro contenuto di ordine di dettaglio, recata da norma di carattere sovraordinato

(Regionale e/o Statale) prevalgono sulle norme dello strumento attuativo che si intende pertanto automaticamente adeguato.

Non costituiscono variante al Piano di Recupero le modifiche introdotte per recepire disposizioni, piani o progetti immediatamente prevalenti o direttamente operativi contenuti in leggi o in atti amministrativi di altri enti territoriali per i settori di competenza.

L'aggiornamento del quadro conoscitivo avvenuto successivamente all'approvazione del Piano di Recupero è da questo recepito senza che ne costituisca variante.

#### **Art. 16 - Norme finali e transitorie**

Dalla data di adozione del Piano di Recupero, non sono ammessi interventi edilizi in contrasto con le prescrizioni in esso contenute.

Le opere e i lavori che alla data di entrata in vigore delle presenti norme sono state regolarmente autorizzate, anche se in contrasto con queste, potranno essere comunque eseguite purché siano già state iniziate e purché vengano completate nei termini di validità del titolo abilitativo rilasciato o dell'istanza depositata.

Sono comunque fatte salve le norme e le previsioni di progetti e piani attuativi già approvati e/o convenzionati prima dell'entrata in vigore delle presenti norme.

Al fine della risoluzione di eventuali casi di antinomia con altre norme comunali vigenti prevarranno quelle delle presenti norme tecniche di attuazione sulle altre secondo i seguenti criteri:

- Criterio di specialità, espresso dal brocardo "lex specialis derogat generali" secondo il quale prevale la norma più specifica;
- Criterio cronologico, espresso dal brocardo "lex posterior derogat priori" secondo il quale prevale la norma entrata in vigore successivamente, ossia più recente.