

## **UNITÀ TIPOLOGICO-FUNZIONALE S.1: INDICAZIONI PARTICOLAREGGIATE DELLE PRESCRIZIONI D'INTERVENTO**

### **1a - Caratteristiche tipologico-distributive:**

- 1.2 E' prescritta l'eliminazione delle superfetazioni e delle sovrastrutture che alterano i caratteri storico-architettonici dell'edificio.
- 1.3 E' consentita la variazione del sistema di accessibilità verticale ed orizzontale.
- 1.4 E' consentita la modifica dell'assetto distributivo interno con conseguente possibilità di ricomposizione della proprietà edilizia anche con l'aggregazione di più unità d'intervento che facciano parte della stessa unità tipologica-funzionale.
- 1.6 E' prescritto il mantenimento o il ripristino dei moduli costruttivi originali.
- 1.7 E' prescritto il mantenimento dei setti portanti dove risultasse indispensabile una trasformazione funzionale.
- 1.8 E' consentita la modifica delle altezze nette interne dei piani se inferiori a m.2,40 o superiori a m.3,00, con il mantenimento dell'attuale quota di gronda.
- 1.11 E' prescritta la conservazione o il ripristino dei peculiari caratteri decorativi (lesene, cornicioni, marcapiani ecc.).
- 1.12 E' consentito il collocamento di impianti di risalita meccanica.

### **1b - Caratteristiche igienico-sanitarie:**

- 1.13 Per i bagni e gabinetti è ammessa anche la sola illuminazione artificiale e ventilazione mediante canne di tiraggio forzato munite di adeguati apparecchi di aspirazione.
- 1.14 Qualora sia comprovata l'impossibilità di diversa soluzione funzionale e documentata la necessità di salvaguardare l'organismo architettonico originale, è ammessa, anche per i corridoi, l'illuminazione artificiale e la ventilazione mediante canne di tiraggio e apparecchi aspiratori con deroga ad ogni limitazione di lunghezza e superficie.
- 1.15 E' ammessa l'installazione di servizi di cucina con ventilazione forzata.
- 1.16 E' ammessa l'installazione di impianti tecnici quali impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc..
- 1.17 In tutti gli edifici in cui siano stati rilevati gradi di umidità anche di lieve entità, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici per arrestare la capillarità e la sua diffusione ai piani terra e ai piani

superiori. Qualora non si siano raggiunte sufficienti condizioni di impermeabilizzazione, gli ambienti potranno essere adibiti a deposito o garages, nel rispetto delle prescrizioni di Piano relative alle destinazioni d'uso.

- 1.18 E' prescritta la demolizione senza ricostruzione dei corpi accessori, la cui eliminazione concorra all'opera di risanamento funzionale delle aree destinate a verde pubblico o a spazi liberi inedificabili.
- 1.19 E' ammessa, nelle aree a servizio di una o più unità edilizie, la costruzione di blocchi servizio (wc, bagno, vano cucina, impianti tecnici) - in sostituzione delle superfetazioni esistenti se queste fossero presenti - da inserire nel profilo degli immobili, dal lato prospiciente chiostrini o cortili interni, con superficie utile non superiore a mq.9 e se possibile accorpati ogni due unità edilizie contigue. Comunque nel profilo del fabbricato e non visibile dalla pubblica via è possibile realizzare un vano accessorio a servizio dell'abitazione. La copertura dell'elemento aggiunto dovrà essere a falde inclinate, se visibile dalla pubblica via, e dovrà costituire corpo unico con la falda dell'edificio preesistente. I nuovi elementi dovranno contribuire al ripristino dell'unitarietà composita degli spazi liberi interni.
- 1.20 Sono ammesse nuove forature per tutte le fronti, allo scopo di migliorare le condizioni igieniche e funzionali degli immobili, purché sia assicurato un carattere unitario con tutte le aperture contigue prospicienti le aree libere.
- 1.21 Nelle facciate, ove venga ritenuto necessario dall'ufficio comunale competente, è prescritta l'installazione di sistemi di allontanamento dei volatili del tipo meno invasivo ed impattante, per evitare condizioni di degrado igienico-ambientale, consigliando l'utilizzo di sistemi a nastro a bassa tensione.

## **2 - Caratteristiche d'uso:**

### (Destinazioni d'uso delle aree edificate)

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- 2.1 E' consentita oltre la destinazione d'uso residenziale anche la destinazione non residenziale.
- 2.3 E' consentita anche la destinazione d'uso pubblico o di interesse pubblico nei casi indicati nella tav. p.5.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- 2.4 Artigianato compatibile con la residenza e commercio al minuto.
- 2.5 Amministrazione pubblica e privata, credito e assicurazioni.
- 2.6 Servizi, uffici, studi legali, tecnici, commerciali, artistici.

- 2.7 Pubblici esercizi.
- 2.8 Attrezzature civiche (sala riunioni, biblioteche, ecc.).
- 2.9 Attrezzature assistenziali sanitarie (ambulatori pubblici e privati, ecc.).
- 2.10 Associazioni politiche e sindacali.
- 2.11 Servizi ricreativi (circoli, associazioni culturali, ricreative ecc.).
- 2.12 Autorimesse private ad uso esclusivo dei residenti.
- 2.13 Magazzini di servizio ad attività commerciali ed artigianali localizzate nello stesso Centro Storico.
- 2.14 Sono esclusi depositi, magazzini di merci all'ingrosso, supermercati, grandi magazzini, industrie, laboratori per l'artigianato do produzione, macelli ed ogni altra attività che produca inquinamento atmosferico e/o acustico o introduca rifiuti inquinanti nelle fognature.

### **3a - Caratteristiche delle strutture portanti:**

#### (Demolizioni e ricostruzioni)

- 3.1 E' prescritta la demolizione senza ricostruzione dei corpi accessori dell'unità edilizia principale la cui eliminazione concorra all'opera di risanamento funzionale degli spazi liberi o delle aree destinate a verde pubblico o a verde privato.
- 3.4 E' consentita la ricostruzione filologica dei parti dell'edificio eventualmente crollate.

#### (Fondazioni)

- 3.6 Prima di procedere alla riparazione delle strutture è prescritto l'accertamento dello stato di consistenza delle fondazioni in relazione alla natura del terreno e la realizzazione delle necessarie opere di consolidamento. Qualora i fabbricati manifestino segni di dissesto, palesemente dovuti a cedimenti differenziati di fondazioni, ovvero le murature siano danneggiate o scarsamente consistenti nelle zone di basamento del fabbricato, si provvederà a risarcire le lesioni e, ove possibile, ad iniettarle. Inoltre si potranno eseguire, al di sotto delle quote del piano dei marciapiedi, pareti sottili cementizie armate in modo da costituire strutture scatolari e di contenimento, eventualmente rinforzate da cavi.
- 3.7 Qualora gli ambienti al piani terra non presentino condizioni soddisfacenti di impermeabilizzazione, questi non potranno essere dichiarati abitabili e dovranno essere riservati ad altre destinazioni.

#### (Murature)

- 3.8 Sono consentite, per le murature che non presentino gravi sintomi di instabilità, quali strapiombi o estese lesioni, riprese delle stesse con murature di mattoni e malta cementizia.
- 3.9 Sono consentiti, per le murature che presentino sintomi di instabilità o lesioni, getti di conglomerato cementizio anche con eventuali inserimenti di elementi metallici o di cemento armato. Le murature potranno altresì essere affiancate sui due lati da due pareti costituite da reti metalliche e cemento, collegate tra loro da appositi ancoraggi passanti all'interno dei muri portanti.
- 3.10 Qualora le murature portanti siano prive di cordoli armati in corrispondenza dei solai e l'edificio presenti sintomi di instabilità, è prescritta la realizzazione di cordoli con intelaiatura orizzontale, costituiti da tiranti o cavi inseriti nel corpo della muratura stessa.
- 3.11 Qualora le murature non presentino consistenza e buona fattura i cordoli dovranno essere realizzati con iniezioni di pasta cementizia o miscele sintetiche.

(Scale)

- 3.15 E' ammessa, per scale in muratura o a sbalzo, in condizioni molto precarie, la sostituzione delle stesse con scale in cemento armato. Quando necessità ambientali ed architettoniche richiedano la conservazione di scale a sbalzo o in muratura staticamente non sicure, potranno adottarsi, previo accurato studio, rinforzi con adeguate strutture metalliche e cementizie.

(Sbalzi)

- 3.16 Per le strutture aggettanti, quali balconi, cornicioni, scale che presentino lesioni anche di modeste entità, deve essere controllata l'efficienza statica. Sono da sostituire tutte le strutture portanti a sbalzo formate da materiali fragili lesionati a meno che la loro funzione statica non sia affidata ad altre strutture.

(Coperture)

- 3.17 E' prescritto il tipo generalizzato di copertura a falde inclinate con manto tradizionale, con preferibile utilizzazione di pezzi di recupero.
- 3.19 I tetti debbono essere resi conformi alla normativa vigente per le zone sismiche.
- 3.19.1 E' consentito ricavare un terrazzo, per ciascuna unità residenziale, attraverso un taglio parziale della falda di copertura, a condizione di ridurre al minimo la percezione visiva del taglio, dalle strade e dalle piazze. Il taglio della falda dovrà avvenire nella direzione parallela alla

linea di gronda e non prima che lo stesso consenta la creazione di un parapetto interno di cm. 100 di altezza e, lateralmente, a non meno di cm. 100 dal margine esterno della copertura. La superficie complessiva del terrazzo non dovrà superare mq. 12 per ogni unità immobiliare. Non è consentita la realizzazione di terrazzi sulle coperture che alla data di approvazione della presente variante abbiano struttura in legno e siano costruite da più di cinquant'anni. Sono fatti salvi i manufatti esistenti.

### **3b - Caratteristiche delle strutture non portanti:**

#### (Forature)

- 3.21 Quando i prospetti del fronte stradale siano privi di unitarietà compositiva e non sia possibile il ripristino delle aperture preesistenti in quanto non documentabile, sono consentiti interventi volti a riqualificare i fronti anche mediante nuove aperture (allineamenti orizzontali e verticali delle forature, ecc.).

#### (Pareti esterne )

- 3.22 Per le pareti esterne costituite da pietre e mattoni a faccia a vista, che non presentano situazioni di degrado tale da renderne impossibile la conservazione e il ripristino, è prescritta la ripulitura e una nuova stuccatura dei giunti con esclusione di qualsiasi tipo di intonaco.
- 3.23 Il trattamento esterno delle pareti (sia esso il ripristino o la conservazione della muratura a faccia a vista, sia esso la intonacatura e la tinteggiatura degli edifici) deve essere riferito alla grana, colore, ecc., degli elementi preesistenti che caratterizzano la via o un tratto di questa, a cui l'unità edilizia è prospiciente. Tra gli intonaci è prescritto quello in calce o cemento, tinteggiato, con l'esclusione del frattazzo, degli intonaci di tipo terranova, plastico e simili. Sono possibili le strutture di cemento in vista solo in nuovi edifici. Non sono consentite tinteggiature parziali delle facciate. Non sono consentite architravi o travi marcapiano in cemento a vista od intonacate su pareti con paramento in mattoni a vista; non sono altresì consentiti cornicioni in cemento a vista od intonacato.
- 3.23.1 Per le tinteggiature dovranno essere utilizzate esclusivamente tinte a base di calce.
- 3.23.2 Prima di procedere alla tinteggiatura dovranno essere consolidate o ricostruite quelle parti di intonaco, cornici o lesene che risultino deteriorate, ferma restando la necessità di effettuare preventive

“indagini stratigrafiche” sugli intonaci esistenti al fine di individuare la presenza di tinteggiature pregresse.

- 3.23.3 Qualora gli immobili presentassero particolari decorazioni e/o affreschi, oppure qualora le indagini storiche testimoniassero la presenza di tali elementi, le stesse dovranno essere ripristinate secondo le tecniche tradizionali.
- 3.23.4 Prima di dar luogo all’ esecuzione delle tinteggiature, il richiedente, tramite una campionatura delle tinte assegnategli, dovrà consentire al Settore Urbanistica di verificare la corrispondenza delle tinte campionate con quelle autorizzate.
- 3.23.5 Lo schema di coloritura delle cornici attorno alle finestre, della zoccolatura a finitura e di quant’altro realizzabile per il decoro della facciata, dovrà essere concordato con il Settore Urbanistica, preventivamente all’inizio della tinteggiatura, con un bozzetto delle coloriture.
- 3.23.6 La zoccolatura, salvo diversa prescrizione specifica, dovrà essere eseguita in rilievo e non liscia, con tinta grigio antracite.
- 3.23.7 I davanzali, gli architravi e le soglie esistenti dovranno essere uniformati su tutta la facciata per quanto concerne il materiale utilizzato, e le lastre deteriorate dovranno essere sostituite oppure, in caso di conservazione delle esistenti, dovranno essere sottoposte ad accurata pulitura ed eventuale integrazione delle porzioni mancanti. Essi dovranno essere realizzati con materiali di tipo tradizionale, escludendo materiali non congruenti con il contesto storico (graniti, pietre e marmi estranei a quelli tradizionali).

#### (Infissi)

- 3.24 Sono ammesse, a chiusura delle luci, ai piani superiori, soltanto persiane apribili ed anta; nel caso di nuovi edifici o ricostruzioni saranno ammesse anche le persiane in legno apribili a pacchetto.
- 3.25 E' in ogni caso escluso l'uso di avvolgibili.
- 3.26 Sono ammessi infissi in legno (dello stesso tipo e colore per tutte le unità immobiliari che costituiscono le unità d'intervento) e in profilati di legno o lamiera.
- 3.27 Sono vietati infissi esterni in leghe di alluminio e simili.
- 3.28 Sono vietate al piano terreno le chiusure a serranda in lamiera zincata e verniciata del tipo chiuso; possono essere installate serrande ad avvolgibile od a cassonetto estensibile del tipo a maglia romboidale o rettangolare.
- 3.28.1 Gli infissi interni visibili dall’esterno (finestre) dovranno essere sostituiti qualora le condizioni attuali lo richiedano; in caso di mantenimento, dovranno essere tutti opportunamente tinteggiati con il medesimo colore e calati nel contesto degli edifici adiacenti.

- 3.28.2 I portoncini in legno, che possano essere mantenuti, dovranno essere tinteggiati nei colori assegnati.
- 3.28.3 Non sono ammessi portoncini in alluminio anodizzato, ma il solo materiale consentito sarà il legno e la tipologia utilizzata dovrà essere consona alla storicità dell'edificio.
- 3.28.4 Le grate, le inferriate, i cancelletti e gli altri elementi metallici, se aventi caratteristiche poco consoni alla storicità dell'edificio, dovranno essere sostituiti. Gli elementi metallici dovranno preferibilmente essere costituiti da semplici barre lisce a sezione quadrata o rettangolare o tonda.
- 3.28.5 Per gli elementi metallici preesistenti si dovrà prevedere un trattamento preventivo alla tinteggiatura, da effettuare con il colore assegnato.

(Elementi in vista)

- 3.29 Salvo i pluviali e i tubi del gas è vietata ogni altra canalizzazione esterna sia verso la via che verso spazi interni o cortili.
- 3.30 E' prescritto, per gli elementi di finitura visibili all'esterno compresi i camini, il trattamento e la realizzazione con materiali tradizionali e consoni con l'ambiente, ad esclusione di quelli con colori vivaci e in materiali non confacenti (come l'esistente).
- 3.31 Sono vietati i balconi in aggetto su vie e piazze salvo quelli esistenti di cui non è prevista la demolizione e quelli d'epoca.
- 3.32 Può essere prescritta, da parte dell'Amministrazione, la messa in luce di elementi decorativi quali cornicioni di porte e finestre, lapidi, lesene e pilastri, decorazioni architettoniche conglobate nella facciata, ecc..
- 3.32.1 E' consigliabile la centralizzazione delle antenne televisive, ed è obbligatorio il loro posizionamento esclusivamente sulla copertura degli edifici, ad una distanza dal filo gronda, prospiciente la pubblica via, non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.
- 3.32.2 E' necessario che, laddove esistenti sulle facciate, tutti i cavi e le tubazioni di adduzioni vengano incassati sotto traccia, ove consentito.
- 3.32.3 E' necessario che gli scarichi fognari, eventualmente ancora presenti in facciata, siano rimossi ed incassati nella parete muraria, fatto salvo il caso in cui tale intervento possa tecnicamente pregiudicare la staticità dell'edificio; in ogni caso le tubazioni che non potessero essere incassate dovranno essere razionalizzate adeguatamente, posizionandole a minor disturbo, e dovranno essere successivamente tinteggiate con il medesimo colore assegnato per i "fondi".
- 3.32.4 Le chiavi strutturali eventualmente presenti in facciata (tiranti) dovranno essere evidenziate con tinta contrastante (con il colore assegnato per i metalli).

- 3.32.5 Le scale esterne dovranno essere realizzate o ripristinate con tipologie consone alla storicità dell'edificio.
- 3.32.6 Le nicchie per il ricovero dei contatori dovranno essere realizzate con la finitura esterna dello stesso tipo di quella del prospetto in cui sono inserite, prevedendo sportelli del tipo "a riempimento". Dovranno essere tuttavia evitati interventi che possano indebolire la muratura portante.
- 3.32.7 E' necessario sostituire tutte le grondaie ed i pluviali esistenti che attualmente risultano in pessime condizioni manutentive.
- 3.32.8 Per i pluviali dovrà essere utilizzato il rame; in particolare, nella sostituzione dei pluviali, occorre curare opportunamente la razionalizzazione dei percorsi, evitando di renderli troppo articolati.
- 3.32.9 E' opportuno che venga sdoppiata la rete delle acque bianche da quella delle acque nere.
- 3.32.10 Tutti gli impianti in disuso dovranno essere rimossi dalle facciate; la rimozione riguarda anche canne fumarie e quant'altro risulta ormai non più utilizzato.
- 3.32.11 Occorre eliminare tutti i materiali esistenti non compatibili con la natura del "Centro Storico", quali onduline e similari. In particolare le tettoie, anche se condonate o autorizzate in passato, dovranno essere rimosse e sostituite con materiali consentiti.

(Vetrine ed insegne con informazioni di interesse pubblico)

Riguardano le indicazioni di luoghi pubblici, monumenti, uffici di interesse pubblico, attrezzature di interesse turistico, ecc..

- 3.33 Per tali informazioni è possibile l'installazione di insegne anche lontano dal luogo del manufatto oggetto di informazione, purché tali insegne abbiano carattere informativo e non pubblicitario.
- 3.34 Debbono essere usati materiali, colori e formati convenzionali, in conformità ad un progetto dell'ufficio tecnico comunale.

(Vetrine ed insegne con informazioni commerciali)

- 3.35 E' ammessa unicamente l'installazione delle insegne in aderenza al locale o al manufatto ove si svolge l'attività.
- 3.36 Sono vietate insegne a "bandiera" di qualunque tipo e dimensione.
- 3.37 Le insegne da installare sulle facciate vanno inserite nell'interno dell'apertura originaria (sovrapposta), quando ciò non sia possibile si possono installare sulla facciata purché rispettino le prescrizioni riportate nella tav.8 (Arredo urbano).
- 3.38 Le vetrine vanno inserite all'interno dell'apertura originaria evitando emergenze dal filo della facciata; eventuali variazioni dell'apertura dovranno essere compatibili con la superficie del fronte stradale e con



le aperture preesistenti e rispettare il rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato.

- 3.39 Nel caso di edifici di recente costruzione con impianto tipologico non tradizionale, sono consentite insegne e/o vetrine in aderenza alla facciata su presentazione di un'unica proposta per l'intero fronte dell'edificio.

(Arredo urbano)

- 3.40 E' prescritta l'abolizione di tutti i materiali sintetici impiegati per parapetti di balconi, quadri decorativi, pensiline, ecc..
- 3.41 E' consentita l'installazione, quando ciò non alteri l'equilibrio architettonico e l'unitarietà compositiva dei prospetti nelle pubbliche vie o piazze o da esse visibili, di tende parasole e bacheche al piano terra degli edifici, delle dimensioni, materiali e colori a discrezione della Commissione edilizia, nonché la realizzazione di scale di sicurezza esterne ove sia comprovata la assoluta necessità per l'agibilità di locali pubblici.
- 3.42 E' prescritta l'adozione di un progetto particolareggiato di iniziativa comunale per l'intero fronte delle mura e per i torrioni.
- 3.43 Per la pavimentazione stradale sono prescritti i materiali già in uso nel rione e, ove indicato nella tav. p.5 (Sistema dei percorsi e delle attrezzature), è prescritta la conservazione integrale delle sovrastrutture stradali con eventuale utilizzo dei pezzi di recupero per le necessarie sistemazioni.
- 3.44 Sono vietati l'asfalto e i manti bituminosi.
- 3.45 E' prescritta l'illuminazione con sorgenti a bracci sospesi con esclusione dei pali portanti.