



**ing. luigi albano**  
**studio di progettazione**  
**ing. marco adurno - collaboratore**

**rilievi:**  
**ing. maria antonietta larocca**  
**geom. rocco diamante**  
**geom. donato larocca**  
**geom. giovanna santarsiero**

85100 Potenza 215, via del gallitello 85100 potenza tel. 097 1469171 E\_mail lumama@alice.it



<b>COMMITTENTE</b>	<b>COMUNE DI BRINDISI MONTAGNA</b> <b>(Provincia di POTENZA)</b>
<b>OGGETTO:</b>	<b>PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO ABITATO</b> <b>ZONE A e B DEL R.U.</b>

<b>ARCHIVIO</b> <b>OPERE PUBBLICHE</b>	<b>COMMESSA</b> brindisi 10/03	<b>PROGETTO</b> BR 10/03	<b>NOTE</b> file:Brindisi - Piano Particolareggiato
---	-----------------------------------	-----------------------------	--

<b>TAVOLA</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SCALA</b>
<b>11</b>	<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	

<b>REVISIONE</b>					
<b>N°</b>	<b>DATA</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>DISEGNATORE</b>	<b>VERIFICA</b>	<b>APPROVATO</b>

**IL PRESENTE ELABORATO E' PROPRIETA' TUTELATA AI SENSI DI LEGGE. ESSO NON PUO' ESSERE CEDUTO A TERZI NE' RIPRODOTTO SENZA LA NS. ESPLICITA AUTORIZZAZIONE**

<b>APPROVAZIONE CLIENTE</b>	<b>DATA FEBBRAIO 2014</b>	<b>FIRMA</b>

## **SOMMARIO**

<b>TITOLO 1</b>	<b>01</b>
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>01</b>
<b>Art.1. Confini del Piano</b>	<b>01</b>
<b>Art. 2. Elaborati del Piano</b>	<b>01</b>
<b>Art. 3. Applicazione del Piano</b>	<b>03</b>
<b>Art. 4. Finalità delle norme</b>	<b>03</b>
<b>TITOLO 2</b>	<b>03</b>
<b>PREVISIONI DEL P.P.</b>	<b>03</b>
<b>Art. 5 Zone A, B.</b>	<b>03</b>
<b>Art. 6 “ Schede di riferimento” e “Unità edilizie”</b>	<b>16</b>
<b>TITOLO TERZO</b>	<b>17</b>
<b>CRITERI E MODALITÀ DI INTERVENTO</b>	<b>17</b>
<b>Art. 7 Impianti e canalizzazioni</b>	<b>17</b>
<b>Art. 8 Prove e simulazioni da predisporre in loco</b>	<b>19</b>
<b>Art. 9 Murature di prospetto con paramento originale a faccia vista.</b>	<b>19</b>
<b>Art. 10 Murature di prospetto con paramento intonacato.</b>	<b>21</b>
<b>Art. 11 Tinteggiature.</b>	<b>22</b>
<b>Art. 12 Elementi di pregio.</b>	<b>23</b>
<b>Art. 13 Elementi “anomali”.</b>	<b>24</b>
<b>Art. 14 Aperture di prospetto ed elementi di contorno.</b>	<b>25</b>
<b>Art. 15 Infissi e serramenti</b>	<b>26</b>
<b>Art. 16 Balconi e aggetti orizzontali.</b>	<b>27</b>
<b>Art. 17 Coperture tradizionali a falde inclinate.</b>	<b>28</b>
<b>Art. 18 Terrazze e coperture piane.</b>	<b>29</b>
<b>Art. 19 Archi, volte e sistemi archivoltati.</b>	<b>30</b>
<b>Art. 20 Scale esterne e interne.</b>	<b>31</b>
<b>ART. 21 Documentazione a corredo della scheda progetto</b>	<b>31</b>
<b>Art. 22 Norme finali</b>	<b>32</b>

## TITOLO 1

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art.1. Confini del Piano

1.1 Il presente Piano particolareggiato interessa le zone A e B del vigente R.U. di Brindisi Montagna.

#### Art. 2. Elaborati del Piano

2.1 Il P.P. delle zone A e B del R.U. (d'ora in poi denominato semplicemente P.P.) di Brindisi Montagna è costituito dai seguenti elaborati cartografici e relativi allegati descrittivi e normativi:

01.	Stralcio planimetrico zone A e B del R.U.
01a.	Stralcio planimetrico zone A e B del R.U. con interventi previsti dal P.D.R.
02	Planimetria degli interventi di recupero eseguiti e in corso di esecuzione
03.	Planimetria delle urbanizzazioni
04.	Planimetria dell'uso del suolo
05.	Planimetria della manutenzione e del completamento delle componenti d'uso del suolo
06a.	Carta della consistenza degli edifici
06b.	Carta delle destinazioni d'uso
06c.	Carta della dotazione di servizi
06d.	Carta dello stato di conservazione degli edifici
07a1	Profili: Stato attuale Ambito 1
07b1	Profili: Interventi di progetto Ambito 1
07c1	Schede per unità edilizia: situazione attuale –Progetto- Assetto normativo Ambito 1
07d1	Profili: restituzione di progetto Ambito 1
07e1	Tabella delle compatibilità degli elementi costitutivi Ambito 1
07f1	Tabella delle incompatibilità degli elementi costitutivi Ambito 1
07a2	Profili: Stato attuale Ambito 2
07b2	Profili: Interventi di progetto Ambito 2
07c2	Schede per unità edilizia: situazione attuale –Progetto- Assetto normativo Ambito 2
07d2	Profili: restituzione di progetto Ambito 2
07e2	Tabella delle compatibilità degli elementi costitutivi Ambito 2
07f2	Tabella delle incompatibilità degli elementi costitutivi Ambito 2
07a3-1	Profili: Stato attuale Ambito 3 (dalla scheda 1 alla scheda 15)
07a3-2	Profili: Stato attuale Ambito 3 (dalla scheda 16 alla scheda 34)

07b3-1	Profili: Interventi di progetto Ambito 3 (dalla scheda 1 alla scheda 15)
07b3-2	Profili: Interventi di progetto Ambito 3 (dalla scheda 16 alla scheda 34)
07c3	Schede per unità edilizia: situazione attuale –Progetto- Assetto normativo Ambito 3
07d3-1	Profili: restituzione di progetto Ambito 3 (dalla scheda 1 alla scheda 15)
07d3-2	Profili: restituzione di progetto Ambito 3 (dalla scheda 16 alla scheda 34)
07e3	Tabella delle compatibilità degli elementi costitutivi Ambito 3
07f3	Tabella delle incompatibilità degli elementi costitutivi Ambito 3
07a4-1	Profili: Stato attuale Ambito 3 (dalla scheda 1 alla scheda 23)
07a4-2	Profili: Stato attuale Ambito 3 (dalla scheda 24 alla scheda 46)
07a4-3	Profili: Stato attuale Ambito 3 (dalla scheda 47 alla scheda 70)
07b4-1	Profili: Interventi di progetto Ambito 3 (dalla scheda 1 alla scheda 23)
07b4-2	Profili: Interventi di progetto Ambito 3 (dalla scheda 24 alla scheda 46)
07b4-3	Profili: Interventi di progetto Ambito 3 (dalla scheda 47 alla scheda 70)
07c4	Schede per unità edilizia: situazione attuale –Progetto- Assetto normativo Ambito 4
07d4-1	Profili: restituzione di progetto Ambito 4 (dalla scheda 1 alla scheda 23)
07d4-2	Profili: restituzione di progetto Ambito 4 (dalla scheda 24 alla scheda 46)
07d4-3	Profili: restituzione di progetto Ambito 4 (dalla scheda 46 alla scheda 70)
07e4	Tabella delle compatibilità degli elementi costitutivi Ambito 4
07f4	Tabella delle incompatibilità degli elementi costitutivi Ambito 4
07a5	Profili: Stato attuale Ambito 5
07b5	Profili: Interventi di progetto Ambito 5
07c5	Schede per unità edilizia: situazione attuale –Progetto- Assetto normativo Ambito 5
07d5	Profili: restituzione di progetto Ambito 5
07e5	Tabella delle compatibilità degli elementi costitutivi Ambito 5
07f5	Tabella delle incompatibilità degli elementi costitutivi Ambito 5
07a6	Profili: Stato attuale Ambito 6
07b6	Profili: Interventi di progetto Ambito 6
07c6	Schede per unità edilizia: situazione attuale –Progetto- Assetto normativo Ambito 6
07d6	Profili: restituzione di progetto Ambito 6
07e6	Tabella delle compatibilità degli elementi costitutivi Ambito 6
07f6	Tabella delle incompatibilità degli elementi costitutivi

	Ambito 6
08	Carta degli interventi
09	Scheda tipo per richiesta di intervento
10	Rapporto finale
11	Norme tecniche di attuazione

**2.2.** Sono parte integrante del P.P. di Brindisi Montagna gli allegati elaborati costituenti lo studio geologico.

### **Art. 3. Applicazione del Piano**

**3.1** Il P.P. disciplina gli interventi di riqualificazione nelle zone A e B del vigente R.U. ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

### **Art. 4. Finalità delle norme**

**4.1.** Le presenti norme tecniche di attuazione del P.P. di Brindisi Montagna, insieme agli altri elaborati elencati all'art. 2 definiscono gli interventi di riqualificazione/recupero nelle zone definite dal precedente art. 3.1

## **TITOLO 2**

### **PREVISIONI DEL P.P.**

#### **Art. 5 Zone A, B.**

Le parti di territorio classificate come A e B sono destinate alla residenza ed ai relativi servizi quali autorimesse, cantine, centrali termiche e tecnologiche, locali diversi di uso comune.

Sono consentite inoltre le seguenti destinazioni d'uso:

servizi ed attrezzature di interesse generale ad integrazione di quelli previsti nelle zone F quali:

- locali per associazioni culturali, ricreative, politiche, assistenziali, religiose, di servizi di impresa;
- commercio, uffici pubblici e privati;
- ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, alberghi, case - albergo, pensioni, locande, bed & breakfast;

- attività artigianali con esclusione di quelle nocive, dannose o tali da provocare disagio alla residenza.

Le zone A e B sono individuate nella Carta 01 (Stralcio planimetrico zone A e B del R.U.). Gli interventi ed i vincoli dovranno essere finalizzati:

- al recupero e riqualificazione degli edifici e degli spazi urbani a carattere ambientale;
- alla rivitalizzazione dell'ambito urbano attraverso interventi di salvaguardia e valorizzazione finalizzati all'uso produttivo ( culturale, residenziale, ricettivo, artistico - artigianale, piccolo-artigianale ((antichi mestieri)) didattico -formativo)
- alla riqualificazione della residenzialità
- alla riqualificazione delle facciate e degli ambiti urbani
- alla qualificazione tecnologica

E' parte integrante del presente P.P. la tavola A06 del vigente R.U. per le parti riguardanti:

- la presenza dell'artigianato e del commercio e delle attività culturali, sociali e terziarie.

Sono confermati gli interventi riguardanti le medesime zone A e B compresi nei piani integrati redatti in base al P.O. Val d'Agri - Sauro – Camastra.

5.1 Ai fini delle prescrizioni normative di cui ai punti seguenti, devono intendersi come prescrittive le seguenti definizioni:

#### 1. Tipologie edilizie:

Si definisce Unità tipologica quell'edificio, o parte di esso, nel quale siano conservati o ricostruibili i seguenti caratteri della tipologia originaria: struttura muraria principale, posizione dell'androne scala, disposizione delle aperture e dei vani esterni principali con ricostituzione dei maschi murari. In tutti gli interventi di manutenzione straordinaria , di restauro conservativo e risanamento conservativo, dovranno essere conservate le singole unità tipologiche originarie ferma restando l'unità formale dei complessi edilizi , nei quali diverse unità tipologiche siano eventualmente aggregate, quando questa presenti caratteristiche di interesse o di unità stilistica.

#### 2. Superfetazioni

Si intendono tutte le aggiunte di volumi esterni e sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico che abbiano alterato le

caratteristiche tipologiche o volumetriche originarie di un edificio antico realizzate con materiali e tecnologie non originarie e che, debbono essere eliminate negli interventi di restauro.

3. Sopraelevazioni

Si intendono tutti i rialzamenti delle coperture originarie, le aggiunte volumetriche e le sovrastrutture di epoca recente e prive di valore storico-artistico al di sopra di esse, realizzate con caratteristiche formali o materiali di contrasto con l'unità stilistica degli edifici che debbono essere eliminate negli interventi di restauro.

4. Aree libere

Tutte le aree libere dovranno essere mantenute e bisognerà prevedere il recupero, mediante la demolizione delle aggiunte recenti e delle superfetazioni, di aree originariamente libere, e la sistemazione a terra degli spazi liberi privati.

5. Negli interventi di restauro dovranno essere eliminate le sopraelevazioni, le superfetazioni e le sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico e ripristinate le aree libere all'interno degli edifici. Dovranno, altresì, essere eliminati tutti gli elementi architettonici esterni non originari (rivestimenti, balconi, pensiline, ecc.) e ripristinato lo spartito, la forma e le dimensioni delle aperture e degli infissi e il trattamento delle pareti.

6. Per gli edifici di scarso o nullo interesse storico-ambientale, nonché per gli edifici di impianto edilizio e urbanistico moderno, la ricostruzione di cui in oggetto dovrà essere in ogni caso adeguatamente integrata, sia negli ingombri volumetrici generali, sia nelle caratteristiche formali ed architettoniche, con il resto dell'edificio preesistente.

7. Gli interventi di ricostruzione devono essere conformi alle Leggi e ai regolamenti che regolano l'antisismicità degli edifici.

8. Gli interventi di riparazione devono essere intesi quale attuazione di un complesso di opere finalizzato a ripristinare la integrità di ogni parte di un edificio danneggiato e devono tendere a conseguire il maggior grado di sicurezza dell'edificio prescritto dai regolamenti e dalle leggi vigenti nei confronti delle azioni sismiche.

9. Sono prescritte le superfici e le altezze minime, nonché tutti i parametri contenuti nelle vigenti disposizioni di carattere igienico-sanitario e contenute nel regolamento edilizio vigente e nelle n.t.a. del R.U.

5.2 Gli interventi di recupero sono definiti in conformità dell'art. 31 della legge 457/78 e precisamente:

a) interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) interventi di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne 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 essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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;

d) interventi di restauro conservativo, quelli di cui al punto precedente per i quali si richiede esclusivamente l'uso delle tecniche del restauro e della conservazione dei materiali originari;

e) interventi di demolizione e ricostruzione e ricostruzione riguardano gli edifici gravemente dissestati o irrimediabilmente degradati o crollati che possono essere ricostruiti in sito nel rispetto dei vincoli di destinazione d'uso e dei parametri planovolumetrici (conservazione delle caratteristiche planoaltimetriche);

f) intervento di ricostruzione finalizzata riguarda il ripristino di un volume posto posteriormente alla Chiesa Maria SS. Delle Grazie. L'intervento presuppone un rilievo esplicitamente riconosciuto e approvato dalla Soprintendenza ai Monumenti della Basilicata. Conseguentemente, il



progetto di restauro , previo nulla osta della medesima Soprintendenza, sarà esaminato dagli organi comunali. La destinazione d'uso dovrà essere finalizzata al recupero di una funzione compatibile al luogo di culto.

g) adeguamento antisismico riguarda interventi strutturali riferiti ad edifici di recente costruzione che consentono l'adeguamento antisismico degli stessi.

h) la ristrutturazione edilizia riguarda gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

i) interventi di adeguamento volumetrico connessi a allineamento delle gronde sono quelli che consentono di omogeneizzare il profilo degli edifici.

A) Deve intendersi per manutenzione ordinaria l'intervento periodico di revisione degli impianti , delle apparecchiature e rifiniture esterne ed interne nonché degli elementi strutturali. L'intervento di manutenzione ordinaria contempla le seguenti operazioni:

- Ripresa dell'intonaco esterno esistente
- Tinteggiatura e pulitura delle pareti esterne
- Riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, camini
- Piccole riparazioni delle coperture
- Riparazione di pavimentazioni esterne
- Riparazione di recinzioni
- Ripresa e rifacimento di intonaci interni
- Tinteggiatura delle pareti interne
- Rifacimento totale o parziale dei rivestimenti interni, dei pavimenti e degli infissi interni
- Ammodernamento e riparazione di impianti tecnologici esistenti
- Modifica e nuova costruzione di tramezzature interne non portanti
- Sostituzione parziale o totale d'infissi esterni e interni

Per gli interventi di manutenzione ordinaria in zona A si devono osservare rigorosamente le prescrizioni nell'uso dei materiali e la normativa d'intervento prevista dal Piano.

B) Deve intendersi per manutenzione straordinaria l'intervento di consolidamento statico, di sostituzione parziale o totale di manufatti esterni e quindi viene riferito, tra l'altro, alle seguenti operazioni:

- Consolidamento delle strutture verticali esterne

- Rifacimento parziale o totale delle coperture (terrazze e tetti), senza variazione delle quote esistenti
- Sostituzione parziale o totale delle pavimentazioni esterne
- Sostituzione totale di recinzioni
- Adeguamento igienico-sanitario e/o costruzione di nuovi impianti tecnologici
- Sostituzione totale o parziale delle strutture orizzontali interne (architravi, solai) senza che ciò comporti variazioni nelle quote d'intradosso interne né alterazioni ai prospetti interni

Per gli interventi di manutenzione straordinaria si devono osservare le prescrizioni sulla base dei materiali e la normativa d'intervento prevista dal Piano.

Sono possibili variazioni tipologiche delle coperture, fermo restando il rispetto della quota di gronda preesistente, (salvo quanto prescritto al successivo punto E), nei casi in cui esistono elementi di copertura in contrasto tra di loro e non un'unica copertura, ovvero anche nei casi in cui l'elemento di copertura in contrasto costituisca motivo di insalubrità (es. nel caso di confluenza di una falda contro parete). Tale circostanza dovrà essere valutata in relazione all'intera unità minima di intervento.

C) Per gli interventi di risanamento conservativo le trasformazioni ammesse per l'eliminazione del degrado fisico e dell'obsolescenza funzionale sono i seguenti:

C.1. Per quanto riguarda gli interventi edilizi strutturali:

- La demolizione ed il rifacimento delle parti in muratura fessurate, rigonfiate, umide o comunque lesionate è possibile solo ove si dimostri mediante apposite calcolazioni e prove meccaniche di tipo non distruttivo, la impossibilità di recupero della stessa muratura e, conseguentemente, la necessità di demolirla
- La costruzione di tratti di nuove fondazioni, al di sotto di quelle esistenti, nel caso di cedimenti dovuti ad insufficiente resistenza del terreno e ad insufficiente superficie del piano di fondazione preesistente
- La demolizione ed il rifacimento nella forma originaria delle strutture orizzontali che presentino gravi deformazioni o lesioni

- La demolizione ed il rifacimento nella forma originaria delle strutture portanti delle coperture
- La demolizione di sporti e balconi; qualora questi elementi appartengano alla struttura originaria dell'edificio è consentito il loro rifacimento nella forma e dimensioni originarie e con l'adozione dello stesso tipo di materiali

C.2. Per quanto riguarda gli interventi edilizi non strutturali:

- Il rifacimento nella forma e con materiali analoghi a quelli originari di intonaci, fregi, cornici
- La sostituzione ed il rifacimento nella forma originaria e con materiali analoghi a quelli originari delle ringhiere e delle inferriate inefficienti
- La sostituzione ed il rifacimento nelle dimensioni e con materiali dei serramenti interni ed esterni
- Il rifacimento dei manti di copertura con recupero dei materiali originari
- L'introduzione o sostituzione di davanzali e di soglie di pietra
- Il rifacimento di pluviali e converse in metallo
- Il rifacimento delle teste dei camini con materiali e forma originari
- La sostituzione di pavimenti interni
- La introduzione o la sostituzione di pavimentazioni esterne nelle forme e con i materiali tradizionali ( pietra e cotto)
- La sostituzione ed il rifacimento nella forma e dimensioni e con i materiali originari dei muri di recinzione e relative porte e portoni esistenti

C.3. Per quanto riguarda l'eliminazione dell'obsolescenza funzionale:

- La demolizione e la ricostruzione di tramezzi non portanti
- L'apertura e la chiusura di vani di porte interni
- Il rifacimento di scale e di loro elementi costitutivi quali rampe, pianerottoli sempre che questi elementi non presentino particolare rilevanza architettonica
- L'adeguamento degli impianti tecnici mediante installazione di bagni e cucine con relativo impianto di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque nere, installazione dell'impianto elettrico, telefonico e di riscaldamento centralizzato

C.4. Per gli interventi di adeguamento antisismico sono prescritti tutti gli interventi di adeguamento strutturale e funzionale dell'edificio e quanto previsto nella manutenzione ordinaria

D) L'intervento di restauro conservativo comprende interventi che nell'ambito delle opere di consolidamento ed adeguamento antisismico, nonché di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono attenersi alla seguente normativa:

- E' prescritto il restauro delle strutture orizzontali e verticali
- E' prescritta una destinazione consona alle caratteristiche spaziali e distributive originarie dell'edificio da ottenersi anche con modificazioni da eseguirsi con i metodi e le cautele del restauro
- E' prescritto nelle operazioni di cui ai punti precedenti il massimo reimpiego dei materiali recuperabili nonché l'impiego di tecnologie costruttive e di materiali consoni alla caratterizzazione tipologica e strutturale dell'edificio
- È prescritto il restauro di tutti gli elementi costruttivi di rilievo presenti nell'edificio (cortili, porticati, volte, scale, portali, cantonali, soffitti, pavimenti, cornici, frontoni, frangi....)
- È prescritto il rispetto assoluto di tutte le quote planoaltimetriche dell'edificio preesistenti all'intervento tenendo conto di quanto eliminato in riferimento al punto successivo
- È prescritta l'eliminazione dei volumi formanti sovrapposizioni e sovrastrutture prive di interesse ai fini della storia e della lettura filologica dell'edificio e quanto altro risulti in contrasto con la morfologia architettonica
- È vietata qualunque alterazione delle volumetrie dell'edificio dopo l'eliminazione dei volumi di cui al punto precedente
- È vietato qualunque incremento volumetrico sia all'esterno che all'interno dell'edificio
- È ammessa la sostituzione di strutture orizzontali (solai, coperture, architravi) fatiscenti ed instabili senza modifiche nella quota originaria dei solai, delle linee di gronda e di colmo, delle pendenze dei tetti
- È ammessa la realizzazione di servizi igienici e di impianti tecnologici

e tecnici, idrici e di riscaldamento, ecc.

- È prescritta la sistemazione di parchi e giardini

E) Per gli interventi di demolizione e ricostruzione e di ricostruzione si prescrive quanto segue:

- Deve essere conservato il perimetro di ingombro dell'edificio
- Devono essere conservati il volume e l'altezza rappresentati nelle schede allegate al presente piano

Per gli edifici eventualmente privi di scheda valgono le norme contenute nel R.U. che prescrive che *devono essere conservati il minimo dei piani e l'altezza massima dell'edificio*

- *con un incremento della altezza utile esterna pari a max 10% della altezza preesistente in edifici con PT fino ad h max di 3.00 m*
- *con un incremento della altezza utile esterna pari a max 5% della altezza preesistente in edifici con PT + 1P fino ad h max di 6.00 m*
- *con un incremento della altezza utile esterna pari a max 3,3 % della altezza preesistente in edifici con PT+ 2P fino ad h max di 9.00 m*
- *con un incremento della altezza utile esterna pari a max 2,5% della altezza preesistente in edifici con PT+ 3P fino ad h max di 12.00 m*
- *con un incremento della altezza utile esterna pari a max 2% della altezza preesistente in edifici con PT + 4P fino ad h max di 15.00 m*
- *con un incremento della altezza utile esterna pari a max 1,7 % della altezza preesistente in edifici con PT + 5P fino ad h max di 18.00 m*
- *con un incremento della altezza utile esterna pari a max 1,4% della altezza preesistente in edifici con PT + 6P fino ad h max di 21.00 m*
- *con un incremento della altezza utile esterna pari a max 1,1% della altezza preesistente in edifici con PT+7P fino ad h max di 24.00 m*
- *L'inclinazione delle falde deve costituire elemento di*

*omogeneità all'interno del comparto e/o della cortina cui l'edificio demolito o da ricostruire appartiene*

- *Le facciate devono costituire elemento di omogeneità all'interno del comparto e/o della cortina cui l'edificio demolito o da ricostruire appartiene*

F) L'intervento di ricostruzione finalizzata deve tendere al rispetto delle norme contenute all'interno degli indirizzi per l'intervento di restauro. Occorrerà, pertanto procedere a ricerche su immagini o riproduzioni storiche che evidenzino lo stato preesistente

G) Per gli interventi di adeguamento antisismico sono prescritti tutti gli interventi di adeguamento strutturale e funzionale dell'edificio e quanto prescritto nella manutenzione ordinaria

H) Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. E' ammessa la demolizione totale o parziale dell'edificio e la sua ricostruzione. La volumetria edificabile non può superare la preesistente salvo quanto prescritto al precedente punto E. In ogni caso l'intervento dovrà tendere, anche in caso di demolizione e ricostruzione, al riuso degli elementi di valore tipologico e formale, quali soglie in pietra, portali, fregi e quant'altro. Dovranno essere recuperate le aree libere esterne che si rendessero disponibili dalla eliminazione delle eventuali superfetazioni.

I) Gli interventi di adeguamento volumetrico connessi a allineamento delle gronde e /o del colmo prevedono la sopraelevazione dell'edificio e la contestuale omogeneizzazione dei paramenti di facciata e delle coperture poste in adiacenza oltre a tutte le verifiche di carattere strutturale previste dalla vigente legislazione.

5.3 In tutto il perimetro interessato dal P.P. valgono le seguenti norme previste nel PdR, indipendentemente dal tipo di intervento previsto:

1. E' obbligatorio il rispetto dei requisiti minimi abitativi ( grado di umidità, aerazione,illuminazione naturale, dotazione e caratteri dei servizi igienici,ecc.) secondo le indicazioni di legge vigenti al momento dell'intervento, il rispetto delle altezze preesistenti (salvo i casi in cui si preveda la sostituzione del solaio di copertura, il che implica l'applicazione della norma di cui al precedente punto E ),

dell'inclinazione delle falde preesistenti e dell'andamento altimetrico delle cortine. Negli interventi di manutenzione straordinaria si applica la già citata norma introdotta al precedente punto B e di seguito riportata: Sono possibili variazioni tipologiche delle coperture, fermo restando il rispetto della quota di gronda preesistente, (salvo quanto prescritto al precedente punto E), nei casi in cui esistono elementi di copertura in contrasto tra di loro e non un'unica copertura, ovvero anche nei casi in cui l'elemento di copertura in contrasto costituisca motivo di insalubrità (es. nel caso di confluenza di una falda contro parete). Tale circostanza dovrà essere valutata in relazione all'intera unità minima di intervento.

2. Nella revisione dei materiali esterni di facciata debbono essere aboliti i rivestimenti esterni in gres, ceramica, maiolica o similari ovvero intonaci composti con scaglie di marmo variegati o in tinta unita
3. Gli intonaci delle facciate saranno di tipo tradizionale, con esclusione pertanto dei materiali artificiali di più recente produzione, ovvero con trattamento superficiale non omogeneo
4. Le dipinture degli edifici saranno eseguite con colori di terra e minerali di calce, e con coloranti a calce, senza l'uso di medium o supporti plastici o polimeri o simili. Sono pertanto da preferire i colori su base ocra, grigio naturale. Si utilizzeranno colori uguali su fasce verticali
5. In tutti gli interventi che prevedano il ripristino o il rispetto delle facciate esistenti, è prescritto il mantenimento dei fili attuali; sono pertanto vietati balconi sporgenti rispetto al filo della facciatae comunque aggetti di qualsiasi tipo, a meno che non riprendano situazioni esistenti in precedenza. E' prescritto, inoltre, il mantenimento in sito delle ringhiere in ferro battuto o in ghisa fusa esistenti; laddove la sostituzione si renda necessaria per riportare i vani luce a dimensioni rispondenti a requisiti igienici, dette ringhiere dovranno essere recuperate e rimesse in sito con opportuno progetto di adeguamento; sono comunque vietate ringhiere in ferro e vetro o in alluminio anodizzato
6. Per quanto riguarda gli spazi aperti, è fissato il vincolo assoluto di

inedificabilità per tutte le aree non impegnate da costruzioni, siano esse a destinazione pubblica, ovvero legate alla residenza e ad altre funzioni specifiche ( salvo diversamente specificato nelle schede allegate al presente Piano). La sistemazione delle strade, piazze o gradinate, percorsi coperti o aperti, cortili, aie, ecc., pubblici o privati deve essere tale che superfici di usura siano trattate con materiali tradizionali e con assoluto divieto di asfalti o materiali a getto unito, ovvero maioliche o marmittoni; particolare cura dovrà essere posta in sede di progetto alla grana ed al colore dei materiali di pavimentazione. E' vietato pavimentare orti e giardini interni, se non per piccole parti legate all'uso da parte delle unità immobiliari ad esse finitime, o per percorsi o attraversamenti. E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e comunque del verde; in particolare degli alberi di altezza superiore ai cinque metri

7. E' fatto obbligo di limitare al massimo le recinzioni di spazi aperti e dei lotti. Per le recinzioni necessarie, comunque, è prescritto l'uso di materiali tradizionali. Sono vietate recinzioni in metallo non verniciato a smalto, ovvero realizzate con elementi in calcestruzzo riproducenti elementi vegetali, ovvero stipiti di cancelli realizzati con tubi riempiti di cemento e sormontati da elementi di calcestruzzo prefabbricati riproducenti statue o animali.
8. Gli interventi sulle facciate facenti parte del medesimo comparto, anche se realizzati su unità minime diverse, vanno omogeneizzati rispetto alle caratteristiche formali e all'uso dei materiali. I singoli progetti sono assoggettati a verifica di compatibilità nella quale si dimostri la omogeneità richiesta ed eventualmente vanno adeguati. Sono vietate tettoie anche provvisorie, realizzate in plastica, ondulata o piana.

Il P.P., conformemente a quanto previsto nel PdR, in relazione agli interventi di adeguamento volumetrico connessi a allineamento delle gronde e/o dei colmi, recepisce le zone destinate a parcheggi e le aree di sosta nonché la sistemazione ed il tipo di pavimentazione con particolare riguardo alle strade, ai passaggi pedonali ed ai marciapiedi, così come localizzate nel RU. Dovrà essere prevista la sistemazione, il tipo degli eventuali piantamenti e di pavimentazione delle aree di sedime di edifici o parte di essi demoliti,



crollati o da demolire.

1. Verde pubblico: tali aree potranno essere espropriate ovvero cedute con convenzione al Comune. Dovranno rimanere inedificate e sistemate a verde con piante ed essenze della flora tipica locale
2. Verde privato: tali aree rimarranno in uso privato e dovranno essere sistemate a verde come nel caso precedente. Le eventuali recinzioni, da limitarsi al massimo, potranno essere realizzate unicamente con piante ed elementi di verde
3. Aree condominiali: le aree condominiali interne ed esterne dei fabbricati dovranno essere adeguatamente sistemate con pavimentazioni e piantamenti come ai precedenti punti
4. Passaggi pedonali pubblici e privati: dovranno essere liberamente accessibili e pavimentati con materiali corrispondenti a quelli tradizionali dei cortili e degli androni antichi e in ogni caso adeguati alle caratteristiche storiche ambientali del centro storico. In particolare i passaggi coperti dovranno essere oggetto di recupero degli elementi costruttivi originari con tipologia di intervento prevista per la categoria del risanamento conservativo.
5. Parcheggi pubblici e privati: dovranno essere adeguatamente pavimentati in modo tale da non interrompere la continuità dei materiali con le aree libere circostanti e dovranno rimanere a cielo libero
6. Arredo urbano: l'apposizione di insegne, cartelli, iscrizioni e altri elementi di pubblicità e la costruzione di manufatti per l'illuminazione, la pavimentazione, la recinzione, ecc., nonché di vetrine, accessi e altri elementi di finitura degli edifici dovrà essere effettuata in modo da evitare che vengano introdotti o modificati elementi che possano alterare o manomettere la continuità ambientale del Centro Storico e delle zone che concorrono ad integrarne i valori paesaggistici.
7. E' prescritta, ai fini ambientali, la conservazione degli elementi architettonici isolati, quali: fontane, lapidi, edicole sacre, decorazioni murali a rilievo o dipinte, numeri civici del primo 900 e precedenti.

5.5 Sono consentiti:

- a) l'accorpamento e il frazionamento delle unità immobiliari all'interno dei

singoli comparti;

b) la variazione di destinazione d'uso dei piani terra in funzione:

- produttiva
- artigianale
- commerciale
- culturale/ricreativa
- direzionale

Le destinazioni culturale/ricreativa e direzionale possono interessare i piani superiori, le altre possono interessare i piani superiori se posti in diretta connessione con i piani terra;

c) le trasformazioni connesse alla realizzazione di interventi di ricettività diffusa, ristorazione e servizi connessi.

Tutti gli interventi dovranno conservare le caratterizzazioni tipologiche, formali e ambientali degli elementi e dei contesti urbani.

#### **Art. 6 “ Schede di riferimento” e “Unità edilizie”.**

Le Unità edilizie vengono individuate attraverso una condizione di continuità da cielo a terra tale da prefigurare una entità strutturalmente e funzionalmente autonoma oltre che esteticamente omogenea, isolata o parzialmente collegata ad unità adiacenti e con un'unica o più proprietà all'interno della stessa Unità.

Ai fini della corretta individuazione delle unità edilizie va, in particolare, considerata la continuità delle strutture portanti e l'unitarietà architettonica dei prospetti principali e delle coperture. Fondamentale, al tempo stesso, è considerata l'unitarietà funzionale riferita sia alle condizioni attuali dell'immobile che a quelle conseguibili con l'intervento di riqualificazione.

Gli interventi di riqualificazione dovranno essere progettati e realizzati in modo unitario, prendendo rispettivamente in considerazione come unità minima d'intervento l'intera Unità edilizia in modo che a ciascuna Unità individuata corrisponda un progetto di riqualificazione compiutamente definito.

E' anche possibile la realizzazione di interventi unitari per comparti comprendenti due o più Unità edilizie che si presentino in aggregazioni lineari a schiera accentrate a blocco.

Sia negli interventi per comparti che in quelli previsti per singole unità

edilizie potranno essere realizzate e completate in modo unitario tutte le opere relative a quelle parti o insiemi di elementi dell'edificio che, presentando una inscindibile unità dal punto di vista estetico, costruttivo o funzionale devono essere considerati "elementi unitari".

Poiché le citate Schede di intervento sono costruite per comparti che possono comprendere, talvolta, più unità edilizie, è possibile intervenire, utilizzando le schede di progetto, operando per singole unità edilizie individuate attraverso i criteri di cui al precedente comma 2 del presente articolo 6. In questo caso va, comunque, assicurata la continuità della facciata comprendente le unità edilizie.

A tal fine sono da considerare "elementi unitari" ad esempio:

- i paramenti murari, gli intonaci, le tinteggiature, nonché le aperture, gli infissi e i serramenti, le finiture e gli altri accessori della medesima facciata di un edificio e in particolare di tutti gli altri prospetti compiutamente definiti;
- i manti di copertura, gli sporti e i canali di gronda, e gli altri elementi di copertura della stessa Unità edilizia, anche in caso di discontinuità nell'articolazione delle falde,
- gli archi, le volte e le strutture archivoltate disposte in successione.

In caso di intervento su una singola unità edilizia è necessario predisporre un progetto unitario delle facciate e delle coperture dell'intero comparto cui occorrerà attenersi per i successivi completamenti. Tale progetto "di inquadramento" dovrà essere sottoscritto, come atto di impegno, da tutti i proprietari del comparto.

## **TITOLO TERZO**

### **Criteri e modalità d'intervento**

#### **Art. 7 Impianti e canalizzazioni**

Non è consentita l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, condizionatori, antenne paraboliche, pannelli solari e altri macchinari e apparecchiature tecniche, lungo i prospetti, nei balconi, sulle coperture, e in genere lungo le strutture perimetrali degli edifici esposte alla pubblica vista, né all'interno di cortili o ambienti connotati da elementi architettonici e decorativi qualificanti o di particolare pregio.

Tali attrezzature, compatibilmente con le norme di sicurezza e le esigenze funzionali, potranno trovare collocazione nelle chiostrine, nei locali terreni o in elevazione privi di elementi qualificanti, in vani interrati o seminterrati appositamente ricavati nelle aree di pertinenza, ovvero nei sottotetti e nei terrazzini ricavati dalla interruzione delle falde spioventi senza emergere dal profilo complessivo delle coperture.

Ad eccezione degli scarichi pluviali, che dovranno, comunque, essere in rame a sezione circolare di diametro non superiore a 12 cm., sui paramenti di prospetto possono essere applicati solo cavi e condutture di sezione non superiore a 25 mm. compresa la guaina o altro rivestimento in rame o altro tipo di materiale comunque rigido, liscio, e dello stesso colore del paramento.

Tali condutture dovranno essere in numero ridotto per ogni prospetto, e opportunamente distanziate da spigoli, aperture, superfici decorate e membrature con andamento parallelo.

In caso di intervento di riqualificazione dovranno essere collocati sotto traccia tutti i cavi e le condutture sottili presenti nei prospetti con paramento intonacato.

Valvole, riduttori, misuratori, e altri apparecchi accessori potranno, se necessario, essere collocati lungo i prospetti esterni, entro appositi vani muniti di sportello in rame o altro materiale dello stesso colore del paramento intonacato.

Le colonne di scarico, le canne fumarie, e le condotte in genere di grossa sezione devono per quanto possibile essere inserite in appositi vani e cavedi all'interno delle murature perimetrali dell'edificio, senza pregiudizio per le strutture portanti né per ambienti qualificati, o altrimenti lungo chiostrine, cortili, o prospetti secondari privi comunque di elementi architettonici o decorativi di particolare pregio. In tal caso detti elementi dovranno essere rivestiti in rame oppure foderati in muratura intonacata o altro materiale liscio tinteggiato nello stesso colore del paramento; dovranno in ogni caso rimanere all'interno i gomiti, le imbrache, e i raccordi orizzontali o inclinati. E' ammesso l'impiego di collettori solari e fotovoltaici, per la produzione sia di energia termica che elettrica, purchè gli stessi non siano disposti sulla falda di copertura inerente il prospetto principale e non siano sovrapposti alla copertura stessa, ma collocati a filo con il manto di tegole.

L'ingombro dei pannelli non può superare 26 mq totali per le falde fino a 87 mq e il 30% della superficie della falda se la stessa misura più di 87 mq.

E' consentito l'impiego di antenne paraboliche sui tetti e sui fronti degli immobili purchè le stesse non siano posizionate sul prospetto principale o disposte sulla falda di copertura ricadente sul prospetto di cui innanzi.

Il presente articolo vale esclusivamente per le nuove installazioni per le quali l'antenna dovrà essere condominiale.

#### **Art. 8 Prove e simulazioni da predisporre in loco.**

In tutti i casi indicati al precedente e ai successivi articoli, prima di procedere alla effettiva realizzazione degli interventi di riqualificazione dovrà essere predisposta in loco, a cura del richiedente, una opportuna campionatura dei colori e del tipo di intervento previsto sulle murature di prospetto.

La *soluzione* definitiva dovrà essere approvata da un rappresentante del competente organo tecnico dell'Amministrazione comunale, opportunamente delegato dalla Giunta Comunale, convocato sul posto e documentata con apposito verbale di sopralluogo che costituirà parte integrante della procedura di autorizzazione.

#### **Art. 9 Murature di prospetto con paramento originale a faccia vista.**

Dovranno essere conservati nel loro tradizionale aspetto esteriore i muri con paramento originale a faccia vista in conci di pietra squadrati o sbazzati, nonché in ciottoli, pietrame irregolare, o materiale misto, presenti nei prospetti esterni dell'edilizia di tipo tradizionale, in quelli di origine medievale nonché nei prospetti principali o secondari dell'edilizia di epoca successiva rimasti fin dall'origine incompleti di finiture e decorazioni intonacate.

Di tali paramenti non è quindi consentita l'intonacatura, a meno che non si tratti di facciate il cui intonaco originale sia caduto per degrado naturale o per improprie demolizioni d'origine recente, nel qual caso si applicano le disposizioni per la riqualificazione dei paramenti intonacati di cui all'articolo successivo.

Il consolidamento e la reintegrazione di parti lesionate o mancanti dovrà essere realizzato mediante riprese a cuci-scuci con materiale di recupero o comunque omogeneo a quello originale per qualità e pezzatura.

Si dovranno impiegare conci bocciardati o sabbiati e pietrame sbozzato di tipo calcareo, tufaceo, basaltico, arenario o marnoso arenaceo da reperire tra i materiali "autoctoni" cioè presenti nelle costruzioni originarie.

In linea generale deve essere eseguita la scarnitura dei giunti e la successiva ripresa delle rispettive finiture, che non dovrà tuttavia essere generalizzata ma limitata, in particolare, ai tratti mancanti o più degradati.

I paramenti del tutto privi di tale finitura non dovranno, in alcun modo, essere rabboccati, ma solo stuccati in profondità lasciando i giunti in chiara evidenza.

I giunti dei paramenti in pietra da taglio dovranno essere anch'essi incassati rispetto alla faccia vista, con malta pigmentata dello stesso colore del materiale in opera.

Per tutte le operazioni riferite al paramento in vista, dovranno essere impiegate esclusivamente malte di calce e sabbia, con gli eventuali accorgimenti necessari a ottenere una colorazione quanto più possibile vicina a quella delle malte esistenti.

Non sono assolutamente consentite stilature, fugature o stuccature dei giunti realizzate in maniera diversa da quanto indicato al punto precedente, né con l'impiego di malte cementizie.

Potranno, eventualmente, essere rimosse eventuali rincocciature, nonché parti di intonaco, muratura o altra varietà di materiali e finiture comunque estranei ai tipi di paramento sopra individuati. Non dovranno invece essere rimosse o alterate le tracce e i frammenti di strutture murarie preesistenti, ovvero lapidi, stemmi ed eventuali reperti archeologici.

Nel caso sia necessario consolidare le murature in questione, si provvederà attraverso reintegrazioni a cucì e scucì o con perforazioni armate ed iniezioni di miscele leganti, purché si evitino fuoriuscite di materiale e alterazioni della faccia vista.

E' consentita altresì l'installazione di tiranti metallici e dei relativi paletti o piastre d'ancoraggio, semplici o angolari, evitando la loro sovrapposizione a cornici e membrature.

Non è consentito, invece, l'inserimento lungo i paramenti a faccia vista di cordoli e architravi in metallo o cemento armato, o altri elementi strutturali di qualsivoglia dimensione.

## **Art. 10 Murature di prospetto con paramento intonacato.**

Le facciate degli ambiti principali, o quelle comunque prospicienti sulle pubbliche vie, a volte caratterizzate da sistemi di membrature, basamenti e aperture contornate in pietra dovranno avere i paramenti intonacati con intonaco di tipo tradizionale finito al grezzo o al civile.

Nel caso di parziali rifacimenti si provvederà alla riprese delle parti mancanti con malta di calce e finitura al grezzo o al civile analoga per qualità e spessore alle parti superstiti.

Si dovrà altresì provvedere al ripristino degli intonaci che risultano quasi completamente caduti, o che sono stati demoliti per impropri interventi di decorticazione, basandosi sulle tracce superstiti.

Gli intonaci di cui non sia possibile il mantenimento, perchè contrastanti con quanto previsto nel presente regolamento, saranno rimossi e sostituiti con intonaci e relative tinteggiature adeguate.

Gli intonaci al civile dovranno essere rifatti con arricciatura in malta comune e finitura formata da una sottile colla di malta a base di calce spenta, sabbia fine ed eventuali piccole quantità di cemento bianco, lisciata "alla pezza" o al fratazzino stretto, previa eventuale rabboccatura o rinzafo in malta bastarda.

Lo spessore dei nuovi intonaci non dovrà differire in maniera apprezzabile dai precedenti e non dovrà in ogni caso risultare modificata la sporgenza di cornici, lesene, ed altri risalti decorativi della superficie muraria. A tal fine, in presenza di murature dislivellate o visibilmente deformate, l'intonaco dovrà essere steso per piccoli tratti a seguire l'andamento della muratura stessa, senza l'ausilio di stagge e fasce di guida.

Negli edifici frutto di successive trasformazioni, potranno essere lasciati privi di intonaco eventuali elementi architettonici o decorativi in pietra o altro materiale a faccia vista, inseriti nelle murature purché si tratti di elementi compiuti e apprezzabili per qualità e consistenza.

Dovranno essere, invece, reintonacati i frammenti e le tracce prive di particolare significato e incompatibili con l'assetto architettonico unitario acquisito dal prospetto intonacato in virtù dei successivi interventi.

In alcuni casi è consentito eliminare lo strato di finitura ad intonaco esistente restituendo, un prospetto esterno che si presenterà, alla fine dell'intervento stesso, in modo diverso e cioè in pietra a faccia vista con i giunti incassati.

Ciò potrà accadere sia nel caso in cui la Scheda relativa al comparto preveda la riqualificazione dei prospetti murari nel senso di una riproposizione della originaria tipologia in pietra e giunti incassati e sia nel caso che una soluzione di questo tipo sia utile per ridefinire un migliore “inserimento” della *Unità* nel contesto in cui è ubicata.

In entrambi i casi prima di dar effettivamente corso all'intervento di riqualificazione occorre eseguire la procedura prevista dall'Art.8 con estremo rigore ed accortezza realizzando in loco, in maniera leggibile, una “prova” preliminare al fine di valutare la rispondenza dell'intervento ipotizzato alle finalità generali.

Tutto ciò per evitare inutili e dannose operazioni di folcloristica cosmesi che in qualche modo potrebbero tramutarsi in veri e propri falsi.

La soluzione, alla fine prescelta, dovrà scaturire, quindi, non solo dalla necessità di integrare, nella maniera ritenuta migliore, l'*Unità edilizia* nel contesto generale ma andrà ricercata valutando qualità e tipologia della muratura che si vuole evidenziare con tale intervento di riqualificazione e ogni altro possibile aspetto funzionale, architettonico e storico-culturale.

#### **Art. 11 Tinteggiature.**

Nel caso di rifacimento degli intonaci di tipo tradizionale con finitura al civile o al grezzo, si dovrà altresì provvedere alle tinteggiature, adottando una delle seguenti tecniche:

- a) “pittura a fresco”, formata da una miscela di ossidi o terre colorate disciolte in latte di calce, passata sulla colletta ancora fresca;
- b) “pittura a calce”, formata aggiungendo alla tinta di cui sopra una piccola percentuale di fissativo acrilico in emulsione.

Sui vecchi intonaci di tipo tradizionale, semplicemente reintegrati, si dovranno invece applicare esclusivamente pitture ai silicati del tipo comunemente reperibile in commercio, previa idonea preparazione del fondo con spolveratura e fissaggio della vecchia pittura.

Si potranno adoperare idropitture murali a base di resine acriliche di tipo commerciale solo dopo aver provveduto alla preparazione uniforme del fondo con una mano di fissativo coprente di colore bianco calce.

Nel caso di edifici appartenenti all'Edilizia tradizionale prevalentemente integra la tinteggiatura dovrà riproporre sia l'unità cromatica originale di



ogni facciata avente caratteri architettonici unitari e sia la varietà cromatica esistente tra facciate differenti o tra elementi diversi della stessa facciata.

Le nuove colorazioni dovranno essere scelte in conformità alle tinteggiature esistenti di tipo tradizionale, sulla base delle tracce conservate. In ogni caso, per le pareti di fondo, le tinte dovranno essere scelte nella gamma dei colori tradizionali dell'edilizia, compresa tra le tonalità di beige eventualmente mescolate fra loro e corrette con piccole percentuali di nero e bianco di calce o di zinco.

Le nuove tinteggiature, inoltre, non dovranno essere date “a corpo”, cioè completamente piene e coprenti, ma “a velatura”. Esse devono essere, cioè, diluite in modo da lasciar trasparire leggermente la preparazione di fondo che dovrà essere comunque di colore bianco calce.

#### **Art. 12 Elementi di pregio.**

Dovranno essere conservate tutte le membrature e gli elementi architettonici e plastico-decorativi in pietra conca o altro materiale lasciato a vista, inseriti nell'ambito delle strutture murarie perimetrali con paramento esterno sia intonacato che a faccia vista. Tali elementi potranno essere unicamente sottoposti ad operazioni di pulitura, consolidamento ed eventuale reintegrazione delle parti mancanti o gravemente deteriorate e dovranno comunque essere idoneamente trattati ogni qual volta si intervenga sul prospetto in cui sono collocati.

Ove necessario, gli elementi in pietra conca o altro potranno essere smontati e successivamente rimontati nella esatta collocazione originaria, previa esecuzione di un accurato rilevamento grafico e fotografico con numerazione dei singoli pezzi.

Si potrà procedere alla ricomposizione dei pezzi caduti, reintegrando le parti mancanti o maggiormente degradate.

Tali reintegrazioni potranno essere eseguite, in ragione dell'ampiezza delle lacune, a stucco o con inserti di materiale della stessa qualità, in modo comunque da risultare congruenti per forma, granulometria e qualità cromatiche, oltreché compatibili da un punto di vista fisico-chimico.

La pulitura, in particolar modo se riferita ad elementi intagliati, scolpiti o modanati, nonché a materiali teneri come le arenarie, o comunque già soggetti a processi di degrado, dovrà essere eseguita delicatamente,

mediante lavaggio e rimozione manuale, previo eventuale fissaggio delle superfici decoese e idoneo trattamento con sostanze solventi e assorbenti. Sistemi basati sull'impiego di sostanze anche debolmente abrasive o corrosive, sono ammessi unicamente per gli elementi lisci di materiale duro e compatto in perfetto stato di conservazione.

Anche gli elementi plastico-decorativi realizzati, anziché in pietra, in muratura intonacata ed eventualmente modanata come cornici, lesene, zoccolature, bugnati e membrature in genere, dovranno essere conservati e, quando necessario, restaurati con operazioni di ripulitura, consolidamento e reintegrazione o ripristino delle parti mancanti di cui sia riconoscibile l'identità.

Ove sia indispensabile la loro rimozione, detti elementi dovranno essere fedelmente ricostruiti, sulla base di un accurato rilevamento grafico e fotografico preventivamente eseguito nelle forme utili a rappresentare chiaramente ogni dettaglio ovvero mediante l'esecuzione di calchi.

Le membrature realizzate in muratura intonacata e dipinta ad imitazione dei corrispondenti elementi in pietra o in laterizio a faccia vista, dovranno essere ripristinate con il medesimo colore e trattamento di superficie che ripeta le qualità plastiche e cromatiche del particolare materiale imitato.

In ogni caso, vige la prescrizione relativa alla conservazione degli elementi caratterizzanti.

### **Art. 13 Elementi “anomali”.**

Sono definiti anomali gli elementi che contaminano la tipologia dell'edificio. L'anomalia può essere determinata:

- dalle caratteristiche tipologiche (verande, tettoie, chiusure in contrasto con l'impianto architettonico, forme e/o aggetti non compatibili, superfetazioni);
- dalla incompatibilità rispetto alle caratteristiche dell'oggetto e/ della struttura urbana, del disegno di elementi ( ringhiere e parapetti, infissi, fregi, sostegni di aggetti e aggetti, rivestimenti, portoncini , portali, strutture esterne sovrapposte, coloriture);
- dalla incompatibilità dei materiali (infissi in alluminio e/ o PVC specialmente se multicolori, strutture murarie e/o di rivestimento in contrasto con le caratteristiche dell'oggetto e/o dell'intornio e/o

dell'assetto urbano, elementi metallici di foggia contrastante con le caratteristiche dell'oggetto e/o dell'intornio e/o dell'assetto urbano, elementi plastici e/o PVC in generale e in particolare caratterizzanti i sistemi di oscuramento (tapparelle avvolgibili), ornate e mensole di travertino, marmo..., cornici in pietra ad opera incerta e/o mattoni contrastanti con le caratteristiche dell'oggetto e/o dell'intornio e/o dell'assetto urbano, intonaci plastici e coloriture al quarzo).

La rimozione degli elementi anomali è propedeutica agli interventi di riqualificazione.

#### **Art. 14 Aperture di prospetto ed elementi di contorno.**

Dovranno essere conservati nella forma e nella posizione esistente i vani di porte e finestre che, per connotazioni stilistiche e costruttive e reciproci rapporti formali, sono da attribuire all'assetto storicamente consolidato dell'edificio, sia esso originale o frutto di successive ristrutturazioni organiche.

Dovranno di conseguenza essere conservati, restaurati ed eventualmente reintegrati tutti gli elementi costruttivi e decorativi che determinano ed evidenziano il contorno di tali vani, come ad esempio gli stipiti, le cornici, le soglie, gli architravi, i frontespizi, gli archi, le mensole ed ogni altro elemento originale realizzato a raso o in aggetto.

Vanno eliminati eventuali elementi impropri frutto di alterazioni recenti.

Per esigenze statiche o funzionali può essere consentita la tamponatura delle aperture medesime opportunamente arretrata di almeno tre centimetri lasciando, quindi, integralmente in evidenza i contorni originari. Gli elementi superstiti di aperture modificate per successivi interventi di epoca storica potranno essere conservati ed eventualmente reintegrati nel caso di paramenti lasciati a faccia vista.

In caso di intervento, dovranno inoltre essere chiuse od opportunamente ridotte le aperture d'origine recente che risultino incongrue e pregiudizievoli per l'unitarietà e l'integrità dell'intero prospetto.

Le aperture relative alle parti modificate o ricostruite dovranno essere prive di mostre e altre connotazioni stilistiche, munite solo di soglia con gocciolatoio sopra il davanzale dei parapetti.

Nei prospetti di qualsivoglia epoca storica, che hanno subito nel tempo

modificazioni ed aggiunte improprie, in caso di intervento potranno essere modificati nella forma e nella posizione esistente i vani di porte e finestre frutto di improprie ristrutturazioni organiche o di alterazioni recenti.

In particolare occorrerà porre particolare attenzione al rapporto dimensionale tra le altezze e le larghezze dei vani di porte e finestre evitando situazioni in cui le larghezze, per esempio, dei vani finestra siano maggiori od eguali delle rispettive altezze.

L'apertura di nuove porte e finestre, o la modifica di quelle esistenti, dovranno essere disposte, nei lati di prospetto, in modo che almeno due terzi di esse risultino della stessa dimensione e reciprocamente allineate, sia in senso orizzontale che verticale.

I vani di porte e finestre potranno essere contornati da mostre e cornici larghe non più di 12 cm. mai aggettanti e preferibilmente appena incassate al paramento murario, purché tutte realizzate nello stesso materiale e di colore chiaro intonato a quello dei prospetti e realizzate, preferibilmente, con intonaco liscio. I davanzali delle finestre dovranno essere muniti esclusivamente di una soglia con relativo gocciolatoio.

#### **Art. 15 Infissi e serramenti**

Dovranno essere conservati e restaurati gli infissi e i serramenti esistenti di porte e portoni di tipo tradizionale in legno di castagno, pioppo o altre essenze nostrane, reintegrati eventualmente secondo il disegno originale e trattati a cera o con vernici trasparenti opache, previo uniforme scurimento del fondo con mordente color noce. Qualora, in presenza di legni dolci o comunque gravemente deteriorati, non sia conveniente il restauro, sarà ammesso il rifacimento con le modalità di cui al successivo punto.

Saranno, comunque, oggetto di restauro unicamente i serramenti di particolare qualità, in legno di noce o altre essenze pregiate, con specchi e telai decorati ad intaglio, a tarsia o complesse modanature.

Tutti i serramenti in legno necessari per nuove aperture, o per il rifacimento di quelli esistenti, dovranno essere realizzati, a seconda delle preesistenze nonché della tipologia dell'edificio e del contesto, ad ante intelaiate con specchiature semplici o scorniciate.

Nel caso di porte garage o di locali destinati ad attività produttive e ad usi sociali gli infissi, quale che siano i materiali impiegati per la loro

realizzazione, dovranno essere rivestiti in legno con doghe orizzontali, alte all'incirca tra gli otto ed i dieci centimetri, del tipo detto "alla, mercantile", in essenze locali trattate come sopra (castagno, pioppo....) o in legno dolce verniciato a smalto opaco. In caso di garage, le aperture potranno essere anche del tipo basculante.

In tutti i casi di realizzazione o di sostituzione di nuovi infissi e serramenti non è ammesso l'impiego di essenze esotiche, dolci o resinose verniciate al naturale con vernici trasparenti, doghettati lignei verticali, alluminio, acciaio, PVC ed altri materiali e colori difforni da quanto sopra indicato, né l'uso di vetrate con cristalli interamente a giorno.

Sono da conservare e restaurare i cancelli, le grate in genere e le inferriate esistenti in ferro battuto o forgiato a mano, o comunque di fattura artigianale. Eventuali nuove inferriate dovranno essere realizzate in ferro battuto con forme e tipologie rispettose delle tecniche e degli usi tradizionali.

Esse dovranno essere tinteggiate a smalto opaco di color nero o bruno scuro.

#### **Art. 16 Balconi e aggetti orizzontali.**

Dovranno essere conservati con le necessarie opere di consolidamento, restauro e reintegrazione, i balconi, le strutture e i volumi che aggettano dalle murature di prospetto o dai cortili interni, sostenute per mezzo di mensole in pietra, in mattoni o in ferro lavorato con tecniche tradizionali.

Oltre a tali sostegni, dovranno essere restaurati o reintegrati i relativi impalcati in lastre di pietra o ad archi in muratura, nonché eventuali pavimentazioni, balaustre, parapetti o, come già evidenziato in precedenza, ringhiere di fattura tradizionale.

I balconi, le superfetazioni e le alterazioni in genere realizzate con elementi impropri in epoca recente, dovranno essere obbligatoriamente eliminati o modificati, in caso di intervento di riqualificazione utilizzando le tipologie tradizionali.

La stessa procedura sarà adottata per gli elementi in aggetto che comportano un grave pregiudizio per l'edificio stesso o ad altri elementi architettonici e decorativi di particolare pregio.

Non è consentito realizzare balconi, pensiline, mensole ed altri corpi o elementi fissi che aggettino sul suolo pubblico per più di 50 cm.

### **Art. 17 Coperture tradizionali a falde inclinate.**

Negli edifici che presentano coperture di tipo tradizionale a falde inclinate, con struttura in legno e impalcato in laterizio, non è consentita alcuna modifica degli elementi che determinano i tradizionali caratteri esteriori delle medesime.

Dovranno, quindi, essere conservati e, nel caso, ripristinati l'originaria conformazione e la reciproca disposizione delle falde, nonché i raccordi, le pendenze e le quote d'imposta.

Dovranno ugualmente essere oggetto solo di restauro o reintegrazione le soluzioni particolari lungo la linea di gronda ed i bordi laterali, i manti di copertura e ogni altra parte di impalcato o di struttura che risulti comunque esternamente visibile.

Lungo i margini frontali o laterali delle falde non sono consentite scossaline metalliche o altri rivestimenti, ma esclusivamente filari di tegole e canali di gronda orizzontali in rame a sezione semicircolare, con diametro non superiore a diciotto centimetri, collegati ai relativi discendenti in rame.

E' consentito il consolidamento e la reintegrazione degli impalcati e delle strutture lignee esistenti, compreso il pianellato o il tavolato, i travicelli e la grossa orditura, nonché la loro eventuale sostituzione con soluzioni differenti per materiale e tecniche costruttive nel caso di sottotetti non praticabili o controsoffittati.

Sia in caso di restauro che di completa sostituzione, non potranno comunque essere apportate modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde e quindi alle pendenze e alla reciproca posizione delle stesse.

Non è ammessa la sostituzione con altro tipo di materiale per gli impalcati e le strutture lignee di tettoie, sporti di gronda ed altre parti di copertura il cui intradosso risulti esposto alla pubblica vista.

I manti di copertura del tipo originale potranno essere revisionati o completamente rifatti, con impiego esclusivo di tegole piane e curve in laterizio (coppi ed embrici) corrispondenti a quelle esistenti. Fra i coppi nuovi dovrà essere comunque inframmezzata, all'estradosso, una percentuale di coppi vecchi di recupero non inferiore al 30 per cento.

In caso di intervento di riqualificazione i manti di copertura attualmente realizzati con materiale differente dovranno essere obbligatoriamente

adeguati con gli stessi criteri del punto precedente e, quindi, con l'impiego esclusivo di coppi ed embrici curvi di argilla.

Tanto nei casi di restauro che di eventuale sostituzione, dovranno comunque essere conservati o ripristinati gli sporti di gronda di tipo originale, formati con liste o travicelli in legno sagomato all'estremo libero ed impalcato sottomanto in tavole o piastrelle laterizie, il cui intradosso sia anche appena sporgente dalla muratura o dall'eventuale sottostante cornicione.

Analogamente dovranno essere conservati o ripristinati in conformità all'originale, i bordi delle falde lungo i lati inclinati delle coperture a capanna, tanto che si presentino con un filare di tegole a raso della muratura, o aggettanti sul prolungamento degli arcarecci e della piccola orditura.

Gli elementi in legno integrati o sostituiti dovranno essere preventivamente scuriti con mordente color noce e trattati con protettivi comunque trasparenti. Gli impalcati in laterizio dovranno essere formati esclusivamente da piastrelle di recupero o fatte a mano, senza stuccatura dei giunti.

Lo spessore di un eventuale soprastante cappa comprensiva di armatura non dovrà essere superiore a quattro cm.

Non è consentita, sopra le falde dei tetti, la realizzazione di terrazze o nuovi volumi emergenti a meno che non siano esplicitamente consentite nelle schede allegate al Piano.

Salvo nuovi camini, canne di esalazione e antenne di sezione sottile, come d'altra parte già evidenziato, non è assolutamente consentita l'installazione di strutture pubblicitarie o altri impianti tecnici e apparecchiature ingombranti. L'installazione di pannelli solari è consentita unicamente sulle falde non prospicienti la viabilità principale e solo del tipo integrato. Le antenne paraboliche, unicamente di tipo condominiale, potranno essere installate unicamente sulle falde non prospicienti la viabilità principale.

In caso di intervento di riqualificazione dovranno essere eliminate tutte le modifiche e le aggiunte incongrue e le superfetazioni di origine recente.

Dovranno invece essere conservati eventuali abbaini, torrette, altane, comignoli, frontespizi o altri corpi emergenti che rientrino fra gli elementi costruttivi di tipo tradizionale.

#### **Art. 18 Terrazze e coperture piane.**

In caso di edifici di tipo tradizionale che presentano terrazze e coperture

piane estese su tutto o parte del corpo di fabbrica, frutto di soluzioni architettoniche originali o di ristrutturazioni comunque anteriori all'ultima guerra mondiale, si dovrà provvedere alla conservazione di tali coperture, restaurando i parapetti, le balaustre, le inferriate e le pavimentazioni con i materiali e le soluzioni tecniche proprie di tali elementi.

Salvo diverse indicazioni contenute nelle schede del P.P., sulle terrazze e sulle coperture piane di qualsiasi genere non è consentita la realizzazione di tettoie, verande o altri volumi e strutture stabilmente connesse, ad eccezione dei volumi tecnici eventualmente necessari ai sensi degli articoli precedenti.

Potranno essere installate tende mobili, fioriere e sostegni necessari per lo sviluppo di piante rampicanti.

#### **Art. 19 Archi, volte e sistemi archivoltati.**

Tutti gli archi, le volte e i sistemi archivoltati in muratura devono essere conservati, restaurati e consolidati, eliminando le spinte orizzontali e le altre possibili cause di dissesto. Gli effetti spingenti potranno essere eliminati o ridotti, secondo le circostanze, per mezzo di catene poste al di sopra dell'imposta, o eventualmente mediante tiranti estradossali inseriti fra la chiave della volta e il soprastante pavimento.

Per un miglioramento generale delle condizioni della volta e una riduzione dei carichi ripartiti, è da effettuare la sostituzione dei rinfianchi e il consolidamento estradossale mediante colature di malta fluida.

Le parti lesionate o deformate dovranno essere riparate con interventi localizzati, a seconda dell'ampiezza del danno, mediante semplice sigillatura con malte antiritiro, eventuale rinzeppatura con scaglie di mattoni, o parziale reintegrazione a cucì e scuci con mattoni pieni e malta di cemento, previa puntellatura della zona.

Sono da escludere muri, sottarchi o altri interventi intradossali esteticamente pregiudizievoli.

I sistemi di aperture archivoltate in sequenza, come i porticati e i loggiati, potranno essere rinforzati mediante la tamponatura dei vani in posizione più debole arretrata dal filo esterno e tirantata internamente.

Per il consolidamento dei piedritti deformati o comunque dissestati si applicano le norme relative.



Saranno mantenuti in opera eventuali speroni e muri a scarpa d'origine storica che non comportino eccessivo pregiudizio sotto il profilo estetico o funzionale.

#### **Art. 20 Scale esterne e interne.**

Sono da conservare tutte le scale situate lungo i prospetti esteriori o nelle corti interne, le quali presentino caratteristiche architettoniche e decorative di particolare pregio o siano comunque realizzate mediante volte o parti di archi e volte in muratura comunque disposte, mediante gradini monolitici in pietra conca reciprocamente connessi e incastrati ad una o ad entrambe le estremità nei muri laterali, ovvero abbiano, quale che sia la tecnica costruttiva tradizionale, forme e dimensioni di tipo monumentale, come ad esempio le gradinate sviluppate su più lati convergenti, le scale di forma circolare, semicircolare o ellittica.

Allo stesso modo dovranno essere conservati ed eventualmente reintegrati, i relativi elementi accessori, decorativi e di finitura, come i parapetti, le balaustre, i corrimano, le zoccolature, i gradini e i sottogradini in pietra, nonché gli atri, gli androni, i pianerottoli e in genere gli ambienti di disimpegno architettonicamente qualificati.

Le strutture in muratura intonacata, ovvero in pietra conca, potranno essere consolidate e parzialmente reintegrate con le specifiche tecniche indicate ai precedenti articoli in relazione alle caratteristiche delle singole parti e dei vari materiali. In presenza di strutture a volta gravemente dissestate si applicano le norme di cui al precedente articolo.

Potranno essere demolite e sostituite le scale interne inserite in modo da nascondere, alterare o recare comunque pregiudizio alla fruizione ed alla conservazione di elementi architettonici e decorativi di particolare pregio. Dovranno, invece, essere reintegrati o rifatti i gradini e le rampe cordunate d'accesso alle porte esterne, in conci di pietra e pietrame sbozzato.

#### **ART. 21 Documentazione a corredo della scheda progetto**

La scheda progetto – elaborato 9 del presente PP- costituisce un documento sintetico rappresentativo della condizione attuale e di progetto secondo quanto prescritto al precedente articolo 6. Essa comprende il/i prospetto/i delle unità oggetto di intervento, inserite nel Comparto di

appartenenza, nonché una descrizione sintetica degli interventi proposti. Come evidenziato nel precedente art. 6 i prospetti di progetto sono definiti “di inquadramento” perché riferiti all’intero comparto anche se l’intervento si riferisce a unità edilizie che non comprendono l’intero comparto. La scheda progetto sarà fornita dall’UTC, insieme alla scheda per unità edilizia –elaborato 09 del presente PP- con le modalità e gli eventuali costi definiti da apposito atto comunale, entro 5 giorni lavorativi dalla presentazione della istanza da parte del/dei proprietario/i della unità edilizia. Oltre alla scheda progetto, l’istanza prodotta dai proprietari dovrà contenere:

- Titolo di proprietà dell’intera unità edilizia
- Dichiarazione di sottoscrizione del “progetto di inquadramento” prodotta da tutti i proprietari dei singoli elementi edilizi costituenti il comparto .
- Progetto esecutivo della unità edilizia interessata

#### **Art. 22 Norme finali**

Per quanto non specificatamente richiamato nelle presenti norme, si fa specifico riferimento alla LR 23/99, alla Legge 1150/42 e succ. mod. ed int. al R.U. e al Regolamento edilizio del Comune di Brindisi Montagna che sono parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.