

*Provincia di Trento*

*Comune di Arco*

## **PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI ARCO**

### **VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE DI ARCO PER LA DISCIPLINA DEGLI EDIFICI RICOMPRESI NEL CENTRO STORICO DI ARCO E FRAZIONI E DEGLI EDIFICI STORICI ISOLATI ADOZIONE DEFINITIVA**

#### **CRITERI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI PER I CENTRI STORICI**

##### **Testo unico**

*IL TECNICO  
dott. arch. Marco Piccolroaz*

*LA DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA  
dott. arch. Bianca Maria Simoncelli*

**MARZO 2018 – NOVEMBRE 2018 – GIUGNO 2019**

## PARTE A

### CATEGORIE DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI RICADENTI IN CENTRO STORICO E SUGLI SPAZI DI PERTINENZA

Il presente documento, allegato parte integrante del PRG del Comune di Arco, precisa e specifica gli interventi e le opere che possono essere realizzati all'interno dei Centri Storici, in funzione della categoria di intervento prevista per ciascun edificio e sue pertinenze.

Il servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della Provincia Autonoma di Trento già con la circolare del 5 febbraio 1982 "Definizione degli interventi ammissibili nell'ambito dei piani generali degli insediamenti storici" evidenziava l'opportunità di uniformare le metodologie di analisi, di progetto e quelle normative, proponendosi di concordare le terminologie fondamentali riferite alle operazioni edilizie ammesse sui manufatti storici.

Successivamente i criteri di progettazione sui manufatti dei centri storici sono stati definiti e limitati dalla legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22, in particolare dall'art. 24 "Tutela degli insediamenti storici".

Detto articolo stabilisce come la tutela del tessuto storico, sociale, culturale ed economico degli insediamenti storici costituisce elemento necessario per la pianificazione urbanistica.

In tal senso per garantire l'omogeneità della pianificazione degli insediamenti storici, la Giunta provinciale, sentita la C.U.P. e tenuto conto dei piani degli insediamenti storici vigenti o adottati, stabilisce indirizzi e criteri generali per l'individuazione e la disciplina da parte dei comuni degli insediamenti storici, nonché le categorie degli interventi ammissibili sugli immobili e siti in essi ricompresi.

L'articolo 77 della LP. 15/2015 definisce e cataloga gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova costruzione.

Il presente documento si integra con il lavoro di schedatura del Centro Storico di Arco e frazioni ponendosi come obiettivo la definizione di alcune indicazioni metodologiche che incentivino un approccio progettuale consapevole e rispettoso del contesto storico. La stratificazione di interventi succedutasi nel corso degli anni rende necessario valutare con chiarezza le modalità di intervento chiarendo quando sia importante ricomporre e ricucire manufatti con chiaro valore singolo o di insieme, e quando invece sia necessario affrontare il tema progettuale in chiave contemporanea evitando richiami filologici privi di fondamenta storiche e materiche.

Concordemente con i contenuti generali di tali disposizioni normative, si sono stabilite le categorie di intervento nell'ambito dei centri storici e dei manufatti isolati specificando le opere connesse, con tali categorie oltre che gli interventi possibili negli spazi di pertinenza, come di seguito riportato in dettaglio:

## M1) MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono qualificati interventi di manutenzione ordinaria, quelli definiti dall'art. 77 comma 1 lettera a) della L.P. 15/2015.

Sono ammessi i seguenti interventi:

**Opere esterne:** riparazione degli infissi e degli elementi architettonico/costruttivi come: abbaini, ballatoi, balconi, scale, parapetti, ringhiere, inferriate, bancali, cornici, gronde, pluviali, manti di copertura, pavimentazioni, androni, logge, porticati, zoccolature, vetrine, finestre, porte, portali, insegne, iscrizioni, tabelle, ecc..

**Opere interne:** tinteggiatura, pulitura e rifacimenti di intonaci degli edifici; riparazione di infissi e pavimenti; riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici. L'intervento deve comunque conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie e a particolari costruttivi che costituiscono parte della tipologia edilizia tradizionale dell'area.

## M2) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono qualificati interventi di manutenzione straordinaria, quelli definiti dall'art. 77 comma 1 lettera b) della L.P. 15/2015.

Sono ammessi i seguenti interventi:

**Opere esterne:**

- rifacimento con modalità e materiali tradizionali delle facciate degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti);
- rifacimento con modalità e materiali tradizionali di abbaini, ballatoi, balconi e elementi architettonici esterni quali: inferriate, parapetti, ringhiere, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, finestre, insegne, tabelle, iscrizioni, tamponamenti, elementi in legno, porte, portali, ecc.;
- rifacimento con materiali tradizionali del manto di copertura.

**Opere interne:**

- consolidamento con modificazioni leggere delle strutture verticali (muri principali, scale, androni, logge, porticati, avvolti, pilastrature, arcate, ...);
- rifacimento delle strutture orizzontali (solai, travature del tetto) utilizzando i materiali tradizionali ed applicando le modalità costruttive locali;
- creazione di servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.).

Gli interventi non possono prescindere dalla conoscenza dei caratteri costruttivi originari dell'edificio o comuni alla tradizione costruttiva locale, che si dovrà concretizzare nel mantenimento degli elementi

tradizionali in sufficiente stato di conservazione e nella sostituzione di quelli degradati o non tradizionali con uno rispettoso dei caratteri storici.

## R1) RESTAURO

Sono qualificati interventi di restauro quelli definiti dall'art. 77 comma 1 lettera c) della L.P. 15/2015. L'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Culturali della PAT prevale anche qualora consenta l'esecuzione di opere in contrasto con le disposizioni contenute nei presenti "Criteri tipologici e costruttivi per i centri storici" delle norme di attuazione del PRG.

Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria sono possibili i seguenti interventi:

*Opere esterne:*

- rifacimento della superficie delle facciate degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti, ecc.);
- rifacimento delle coperture con il mantenimento dei materiali e delle tecniche tradizionali.
- non è ammessa la realizzazione di balconi/ballatoi/terrazze.

*Opere interne:*

- consolidamento delle strutture portanti verticali e orizzontali (scale, travature del tetto, solai, pilastrature, arcate, architravi, volte, avvolti, ecc.). Sono ammessi gli ascensori purché connessi all'eliminazione delle barriere architettoniche e nel rispetto dell'assetto e della compatibilità architettonico-strutturale dell'edificio;
- riconduzione in pristino sulla base di documentazione attendibile;
- demolizione delle superfetazioni degradate;
- eventuale completamento di opere incompiute e ricostruzione di parti crollate sulla base di documentazione storica attendibile e con rigore filologico;
- nuove tramezzature interne purché non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni, ecc.);
- cambio di destinazione d'uso, purché compatibile con i caratteri storici, tipologici, distributivi, architettonici e formali dell'edificio;
- destinazione dei singoli locali, compresi nell'edificio, a servizi igienici e impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.);
- restauro di singoli elementi culturali, architettonici o decorativi esterni o interni (volte, archi, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, forni, dipinti, presenze artistiche, stemmi, affreschi e decorazioni) e degli elementi in pietra in genere;
- suddivisione del volume del sottotetto con soppalchi in legno, possibilmente aperti sullo spazio sottostante per consentire la vista della struttura originaria.

Speciale attenzione va posta ai materiali, alle tecniche ed ai particolari costruttivi che devono considerare non solo l'edificio su cui si interviene, ma anche l'ambiente in cui esso è collocato e le tipologie affini.

## R2) RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono qualificati interventi di risanamento conservativo **quelli** definiti dall'art. 77 comma 1 lettera d).

Negli interventi di risanamento conservativo è ammessa la sopraelevazione ai sensi dell'art. 105 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15, salvo diversa indicazione della scheda specifica dell'edificio.

Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro, sono possibili i seguenti interventi:

**Opere esterne:**

- rifacimento della struttura del tetto con materiali tradizionali, riproponendo, per quanto possibile, l'originaria pendenza e l'originario numero delle falde;
- inserimento di abbaini o di finestre in falda;
- conservazione dei tamponamenti in legno pur inserendo nuove aperture;
- modifica dei fori esistenti solo se motivate da nuove esigenze abitative o distributive e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio, purché le finestre esistenti sulla facciata interessata non abbiano i contorni originari in pietra;
- modifiche di balconi/ballatoi/terrazze esistenti, purché compatibili con la tipologia edilizia;
- sopraelevazione ai sensi dell'art. 105 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15, per una sola volta, alle seguenti condizioni:
  - se finalizzata al recupero del sottotetto a fini abitativi;
  - nel limite necessario al raggiungimento delle altezze medie ponderali, calcolate con riferimento ai singoli locali, così come previsto dall'art.69 del REC, e comunque in misura non superiore a 1 metro;
  - nel rispetto delle norme in materia di distanze, conservando l'allineamento verticale delle murature perimetrali e ricostruendo le coperture secondo i caratteri originari.

La sopraelevazione di cui al presente punto trova attuazione anche qualora l'edificio sia stato interessato da interventi di sopraelevazione, purché gli stessi siano stati regolarmente concessionati e ultimati antecedentemente alla data del 12/8/2016.

- rifacimento di collegamenti verticali (scale e rampe) con materiali, tecniche e finiture tradizionali.

**Opere interne:**

- demolizione limitata e riproposizione sostanziale delle murature portanti interne;
- rifacimento dei solai anche con materiali diversi dall'originale e con lievi modifiche della quota compatibilmente con il sostanziale mantenimento della posizione preesistente di fori e balconi;
- inserimento di nuovi collegamenti verticali interni, a servizio degli spazi recuperati, con materiali e tecniche tradizionali secondo le tipologie;
- inserimento di nuovi collegamenti verticali (ascensori);
- suddivisione verticali di singoli ambienti con soppalcature;
- cambio di destinazione d'uso, se compatibile con le destinazioni di zona.

Tutte le opere dovranno essere valutate in riferimento alla cortina edilizia o alla strada o alla piazza in cui l'edificio è inserito, ricorrendo in linea generale ai materiali, alle tecniche ed ai particolari costruttivi locali e tradizionali.

Per tutti i manufatti ottocenteschi/novecenteschi che presentano marcate connotazioni tipologiche e costruttive (Liberty ecc.) sono ammessi sui relativi fronti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro.

### R3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono qualificati interventi di ristrutturazione edilizia, quelli definiti dall'art. 77 comma 1 lettera e).

Nel caso di ricostruzione su diverso sedime è assicurato il rispetto della destinazione di zona, della disciplina in materia di distanze e dei vincoli urbanistici sovraordinati. Sono interventi di ristrutturazione edilizia anche gli ampliamenti degli edifici esistenti, previsti dalla legge urbanistica provinciale o consentiti dal PRG nel limite del 20 per cento della SUN esistente; dove è ammesso il cambio della destinazione d'uso esso è riferito alla superficie utile originaria.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, salvo diversa prescrizione delle schede, previa la presentazione di un dettagliato elaborato di rilievo corredato di tutti i particolari atti ad individuare eventuali caratteristiche architettoniche di pregio, nonché l'eventuale presenza di materiali di particolare rilievo, è ammesso una sola volta a far data dal 12/8/2016.

a) la sopraelevazione ai sensi dell'art. 77 comma 1 lett. e) punto 2, della L.P. 4 agosto 2015, n. 15, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- se finalizzata al recupero del sottotetto a fini abitativi;
- nel limite necessario al raggiungimento delle altezze medie ponderali, calcolate con riferimento ai singoli locali, così come previsto dall'art.69 del REC, e comunque in misura non superiore a 1 metro;
- nel rispetto delle norme in materia di distanze, conservando l'allineamento verticale delle murature perimetrali e ricostruendo le coperture secondo i caratteri originari.

b) l'ampliamento del 20% della SUN esistente lateralmente o in sopraelevazione ai sensi all'art. 77 comma 1 lett e) punto 3, della LP 4 agosto 2015. La mancata applicabilità di quanto previsto alla precedente lettera a) eventualmente prescritta nella scheda specifica dell'edificio, impone il divieto di utilizzo in sopraelevazione dell'ampliamento del 20% di SUN. In caso contrario l'ampliamento in sopraelevazione della SUN esistente, dovrà avvenire alle seguenti condizioni:

- in alternativa alla sopraelevazione di cui alla precedente lettera a);
- nel limite necessario al raggiungimento delle altezze medie ponderali, calcolate con riferimento ai singoli locali, così come previsto dall'art.69 del REC;
- nel rispetto delle norme in materia di distanze e ricostruendo le coperture secondo i caratteri originari;
- previo parere vincolante della commissione edilizia comunale.

In caso di ristrutturazione edilizia di edifici classificati come manufatti isolati del centro storico, gli interventi di cui alla lettera b) possono essere realizzati anche nell'ambito di pertinenze con destinazioni di zona diverse.

Tutti gli interventi sopra descritti, quando implichino ampliamento o demolizione e ricostruzione, dovranno prevedere per la parte di nuova costruzione:

- l'adeguamento statico (rispetto alle norme antismistiche);

Gli interventi sopra descritti ai punti a), b), c) trovano attuazione anche qualora l'edificio sia stato interessato da interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, purché gli stessi siano stati regolarmente concessionati e ultimati antecedentemente alla data del 12/8/2016.

Negli interventi di ristrutturazione, senza demolizione con ricostruzione, la realizzazione di nuovi balconi/ballatoi/terrazze, è ammessa solo sulle facciate dell'edificio non prospicienti la via pubblica.

Per tutti i manufatti ottocenteschi/novecenteschi che presentano marcate connotazioni tipologiche e costruttive (Liberty ecc.) sono ammessi sui relativi fronti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro.

#### R6) DEMOLIZIONE

Sono qualificati interventi di demolizione quelli volti alla sola demolizione dei manufatti esistenti anche incongrui sotto il profilo paesaggistico o statico.

Sui fabbricati destinati alla demolizione, possono essere eseguite solo operazioni di manutenzione ordinaria.

#### R7) NUOVA COSTRUZIONE

Sono qualificati interventi di nuova costruzione quelli definiti dall'art. 77 comma 1 lettera f) della L.P. 15/2015

#### FRONTI

Fronti che costituiscono valore di insieme. Sono individuati in cartografia, con apposita grafia, i fronti che costituiscono allineamenti con valore di insieme inteso come elemento qualificante del disegno urbano complessivo. Gli interventi interessanti edifici vincolati da tali fronti, qualora consentiti dalle categorie di intervento previste per gli edifici stessi, dovranno prevedere il mantenimento tassativo dell'allineamento delle facciate come da stato di fatto.

Sono ammesse la riqualificazione complessiva o la demolizione e ricostruzione dei fronti, con il riordino del sistema delle aperture mediante la formazione di nuove porte e finestre e/o la modifica delle esistenti, secondo criteri coerenti al sistema compositivo dell'edificato storico.

Fronti da riqualificare unitariamente. Sono individuati in cartografia, con apposita grafia, i fronti da riqualificare unitariamente. Tale indicazione è finalizzata al pieno ripristino formale dei fronti compromessi da interventi incompatibili o da ricomporre e rappresenta uno strumento progettuale di controllo della qualità ambientale dei nuclei.

E' ammessa la riqualificazione complessiva dei fronti, con il riordino del sistema delle aperture mediante la formazione di nuove porte e finestre e/o la modifica delle esistenti, in coerenza con il sistema compositivo della facciata dell'intero edificio e con i caratteri tipologici dominanti dell'edificio stesso e del suo immediato intorno, anche in deroga alla categoria di intervento relativa all'edificio stesso.

La coerenza dell'intervento di cui sopra dovrà essere dimostrata mediante la presentazione di documentazione fotografica e di una tavola che rappresentino il prospetto del fronte vincolato esteso all'intero edificio.

Non è ammessa la demolizione dei fronti da riqualificare unitariamente, indipendentemente dalla categoria di intervento dell'edificio cui appartengono.

Fronti di pregio. Sono individuati in cartografia, con apposita grafia, i fronti edilizi che per il loro pregio architettonico contribuiscono a determinare una caratterizzazione significativa del contesto urbano. Tali fronti sono tutelati indipendentemente dalla categoria di intervento dell'edificio a cui appartengono e vanno conservati mediante interventi di restauro e/o ripristino degli oggetti significativi e dei fori esistenti, con il mantenimento delle dimensioni e dello schema delle aperture degli stessi.

Sui fronti di pregio sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro.

Non è ammessa l'applicazione dell'art. 105 della L.P 15 del 4 agosto 2015.

#### Rp1) RESTAURO DEGLI SPAZI DI PERTINENZA

L'intervento dovrà considerare l'edificio e lo spazio di sua pertinenza studiando i rapporti funzionali e costruttivi con l'edificio stesso; dovranno in tal senso essere riproposti tutti gli elementi originari ivi comprese le essenze arboree; una relazione tecnica dovrà opportunamente giustificare la scelta dei materiali che verranno usati nel restauro dell'area.

Sono ammesse:

- rifacimento della pavimentazione con l'impiego di materiali che rispettino il rapporto storico e compositivo con l'edificio;
- muri di recinzione e di sostegno esistenti devono essere conservati e ripristinati con le stesse caratteristiche originali; nuovi muri possono essere realizzati su proposta di un progetto generale a condizione che siano impiegati materiali compatibili con l'edificio esistente. Per quanto possibili le recinzioni dovranno assicurare un alto grado di trasparenza per consentire la percezione visiva dall'esterno della pertinenza;
- parcheggi in superficie a servizio dei relativi edifici per il soddisfacimento dello standard di legge, con pavimentazioni in materiali tradizionali, purché compatibili con l'assetto dell'area e che non comportino alterazioni sostanziali di cortili, di portali, recinzioni ecc.;
- tende da sole avvolgibili prive di sostegno a palo;
- pergolati aperti e non coperti in modo permanente della superficie massima di mq. 20, purché compatibili con l'assetto dell'area e che non comportino alterazioni sostanziali;
- tende con sostegno a palo, tensostrutture e gazebo con copertura morbida e mobile, aperti sui lati, della superficie massima di mq. 20, purché compatibili con l'assetto dell'area e che non comportino alterazioni sostanziali;
- le aree a verde esistenti dovranno essere il più possibile mantenute nei limiti di quanto ammesso ai punti precedenti.

Non è ammessa la realizzazione di tettoie.

## Rp2) RISANAMENTO CONSERVATIVO DEGLI SPAZI DI PERTINENZA

L'intervento dovrà considerare l'edificio e lo spazio di sua pertinenza studiando i rapporti funzionali e costruttivi con l'edificio stesso: è consentito, oltre alla riproposizione di elementi originari, l'uso di materiali diversi purché compatibili con l'assetto dell'area e le caratteristiche tipologiche dell'edificio; una relazione tecnica dovrà opportunamente giustificare la scelta dei materiali che verranno utilizzati per il risanamento dell'area.

Sono ammessi:

- strutture atte all'eliminazione delle barriere architettoniche quali ascensori, rampe, scale ecc., purché le stesse siano strettamente legate a bisogni soggettivi, studiate in modo da non alterare l'assetto dell'area esterna e dell'edificio e solo nel caso sia riscontrata l'impossibilità di posizionare detti elementi all'interno dell'edificio;
- parcheggi in superficie o interrati a servizio dei relativi edifici per il soddisfacimento dello standard di legge, con pavimentazioni in materiali tradizionali e purché non comportino alterazioni di archi, portali e cancellate tradizionali e non siano in contrasto con i programmi dell'Amministrazione Comunale relativi al riassetto della viabilità rotabile;
- rifacimento di pavimentazioni con l'impiego di materiali tradizionali;
- nuovi muri di recinzione e di sostegno, compreso il ripristino degli esistenti, dovrà prevedere l'adozione di materiali e tipologie coerenti con i caratteri compositivi dell'edificio esistente, in modo particolare se questo costituisce una testimonianza dell'architettura di fine 800 e inizio 900. Per quanto possibile le recinzioni dovranno assicurare un alto grado di trasparenza per consentire la percezione visiva dall'esterno della pertinenza;
- tende da sole avvolgibili prive di sostegno a palo;
- pergolati aperti e non coperti in modo permanente della superficie massima di mq. 20, purché compatibili con l'assetto dell'area e che non comportino alterazioni sostanziali;
- tende con sostegno a palo, tensostrutture e gazebo con copertura morbida e mobile, aperti sui lati, della superficie massima di mq 20, purché compatibili con l'assetto dell'area e che non comportino alterazioni sostanziali;
- le aree a verde esistenti dovranno essere il più possibile mantenute nei limiti di quanto ammesso ai punti precedenti.

Non è ammessa la realizzazione di tettoie.

## Rp3) RISTRUTTURAZIONE DEGLI SPAZI DI PERTINENZA

Trattandosi di aree libere che non presentano caratterizzazioni significative, gli interventi devono essere finalizzati ad un ridisegno e miglioramento degli spazi funzionali al contesto del centro storico e al perseguitamento di un coerente intervento rispetto alle caratteristiche e ai vincoli dell'edificio di cui l'area è pertinenza. Tale inserimento andrà approfondito in sede progettuale.

Sono ammessi:

- strutture atte all'eliminazione delle barriere architettoniche quali ascensori, rampe, scale ecc., purché le stesse siano strettamente legate a bisogni soggettivi, siano studiate in modo da non alterare l'assetto

dell'area esterna e dell'edificio e solo nel caso sia riscontrata l'impossibilità di posizionare detti elementi all'interno dell'edificio;

- parcheggi in superficie o interrati a servizio dei relativi edifici per il soddisfacimento dello standard di legge, con pavimentazioni in materiali tradizionali e purché non comportino alterazioni di archi, portali e cancellate tradizionali e non siano in contrasto con i programmi dell'Amministrazione Comunale relativi al riassetto della viabilità rotabile;
- interventi di ampliamento e ricostruzione ammessi dalle categorie di intervento R3;
- rifacimento di pavimentazioni con l'impiego di materiali tradizionali;
- ripristino e realizzazione nuovi muri di recinzione e di sostegno, con adozione di materiali e tipologie coerenti con i caratteri compositivi dell'edificio esistente, in modo particolare se questo costituisce una testimonianza dell'architettura di fine 800 e inizio 900. Per quanto possibile le recinzioni dovranno assicurare un alto grado di trasparenza per consentire la percezione visiva dall'esterno della pertinenza;
- tende da sole avvolgibili prive di sostegno a palo;
- pergolati aperti e non coperti in modo permanente della superficie massima di mq. 20, anche in aderenza all'edificio;
- tende con sostegno a palo, tensostrutture e gazebo con copertura morbida e mobile, aperti sui lati, della superficie massima di mq. 20.
- piscine;
- i manufatti accessori di cui all'art. 3 comma 4 b) del regolamento urbanistico edilizio provinciale, limitatamente alle tettoie da realizzarsi in aderenza all'edificio principale. Le tettoie di SUN maggiore di 15 mq risultano essere ammesse esclusivamente nell'ambito degli edifici per i quali è consentito l'ampliamento di cui all'art. 11 bis comma 4 b) delle N.T.A.;
- le aree a verde esistenti dovranno essere il più possibile mantenute nei limiti di quanto ammesso ai punti precedenti.

## SPAZI DI PERTINENZA DI PUBBLICI ESERCIZI E STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE

L'utilizzo degli spazi di pertinenza di pubblici esercizi e strutture turistico-ricettive è subordinato alla normativa sui plateatici (art. 78 comma 3 lettera g) della L.P. 15/2015) in deroga a quanto stabilito nei paragrafi precedenti relativamente agli spazi di pertinenza.

## BALCONI E TERRAZZE

Balconi e terrazze sono soggetti alla categoria di intervento dell'edificio cui appartengono e devono rispettare i criteri tipologici e costruttivi definiti dal successivo capitolo PARTE B.

Su balconi e terrazze è ammessa l'installazione di:

- tende da sole avvolgibili prive di sostegno a palo;
- pergolati aperti e non coperti in modo permanente della superficie massima di mq. 20, anche in aderenza all'edificio;
- tende con sostegno a palo, tensostrutture e gazebo con copertura morbida e mobile, aperti sui lati, della superficie massima di mq. 20.

- tettoie da realizzarsi in aderenza all'edificio principale. Le tettoie di SUN maggiore di 15 mq risultano essere ammesse esclusivamente nell'ambito degli edifici per i quali è consentito l'ampliamento di cui all'art. 11 bis comma 4 b) delle N.T.A..

## **PARTE B**

### **ELEMENTI E MATERIALI COSTRUTTIVI**

Nelle pagine seguenti si sono date delle indicazioni che costituiscono una prima esemplificazione, suscettibili di ulteriori futuri arricchimenti, in grado di orientare le scelte edilizie nella direzione di salvaguardia del passato, con uno sguardo rivolto alle tecniche e materiali del presente e del futuro.

## 1 PARAMENTI MURARI, TAMPONAMENTI VERTICALI E INTONACI

La scelta del tipo di intonaco e del colore dovrà essere approfondita con particolare attenzione. I materiali e le tinte dovranno essere appropriati escludendo l'uso di malte cementizie, di rivestimenti plastici, cementizi e/o ceramici che riproducano l'aspetto formale della pietra. Sono ammessi gli intonaci di calce, anche colorati con pigmentazioni minerali, esclusivamente nei colori delle terre. Qualora siano presenti murature in pietra a vista l'intervento dovrà tendere alla conservazione e ripristino dell'esistente, limitandosi alla pulizia ed eventuale sigillatura da eseguire con malte a base di calce. Sugli edifici soggetti alle categorie di intervento del "restauro" e del "risanamento conservativo", sulle murature in "pietra a vista" e sugli edifici vincolati ai sensi dell'art. 11 comma 5.2 e 5.3 ("fronti da riqualificare unitariamente" e "fronti di pregio e vincoli puntuali") non è consentita la posa di cappotti per l'isolazione termica; l'eventuale adeguamento energetico dovrà essere realizzato all'interno dell'edificio. Dove consentita l'isolazione termica esterna dovrà essere estesa su tutta l'altezza del prospetto con la preservazione degli eventuali elementi architettonici presenti, quali contrafforti, barbacani, ecc..

Se esistenti dovranno essere comunque mantenuti i marcapiani, i basamenti, le zoccolature in pietra e le decorazioni dei sotto gronda. Nel caso in cui sia consentita la sopraelevazione, gli elementi decorativi interessati, dovranno essere ristudiati tenendo presente la nuova definizione della facciata stessa.

### *Prescrizioni*

Negli interventi si fa divieto di:

- calcestruzzo lasciato a vista;
- mattoni in laterizio ( pieno o forato) lasciati a vista, su muratura in pietra;
- blocchi in conglomerato cementizio, in silicato di calcio espanso, in argilla espansa, in laterizio alveolare, lasciati a vista;
- materiale plastico lasciato a vista;
- lamiera zincata, lasciata a vista;
- rivestimento esterno in perlinato di legno;
- rivestimento in porfido o altro materiale lapideo o artificiale, dei basamenti al piano terra, se non facenti parte dell'organismo originario.
- intonaci plastici;
- intonaci bagnati o con lavorazioni superficiali non caratteristici dell'organismo originario.
- colori non compatibili con quelli degli edifici attigui;
- decori pittorici non facenti parte dell'organismo originario;
- rivestimenti murali plastici e prodotti impermeabili al vapore.

## 2 PORTE, FINESTRE ED ELEMENTI OSCURANTI

I contorni in pietra originari di porte e finestre e le eventuali grate in ferro, facenti parte dell'organismo originario, dovranno essere conservate ed eventualmente restaurate, è ammessa la sola sostituzione degli elementi deteriorati o non recuperabili utilizzando identiche forme e materiali degli esistenti.

Gli eventuali nuovi elementi dovranno essere realizzati utilizzando la medesima pietra già presente sull'edificio.

I serramenti da sostituire dovranno essere, per materiale, coerenti con le preesistenze dell'edificio oggetto di intervento e del contesto circostante.

Di norma i nuovi serramenti dovranno essere realizzati in legno nei colori tradizionali.

L'eventuale utilizzo di materiali diversi deve essere motivato in ragione della tipologia dell'edificio, con il divieto di utilizzo di materiali e colori imitativi del legno.

Di norma dovrà essere mantenuta l'apertura tradizionale a due ante dei serramenti, in alternativa potranno essere previste ante uniche se coerenti con le caratteristiche dell'edificio oggetto di intervento e del suo intorno.

I nuovi serramenti dovranno garantire il miglioramento energetico dell'edificio su cui vengono installati.

Gli elementi oscuranti esterni da sostituire, dovranno essere, per materiale e tipologia, coerenti con le preesistenze dell'edificio oggetto di intervento e del contesto circostante.

Sono ammesse persiane con apertura a anta e alette orientabili, ma dotate di ferramenta rigorosamente del colore della persiana. E' concesso solo l'utilizzo del legno verniciato secondo colorazioni uniformi e coerenti con la tradizione.

Gli edifici attualmente dotati di sistemi oscuranti a tapparella potranno mantenere la medesima tipologia, solo nel caso di sostituzione parziale degli stessi.

Per gli edifici oggetto di demolizione e ricostruzione i sistemi di oscuramento dovranno essere coerenti con i caratteri dell'edificio e con la tradizione costruttiva locale.

### *Prescrizioni*

Negli interventi si fa divieto di:

- infissi in alluminio anodizzato;
- doppio serramento esterno in alluminio anodizzato con "veneziane" interposte;
- imposte scorrevoli;
- imposte in PVC.
- pietra non locale, o comunque non simile a quella facente parte dell'organismo originario, di spessore inferiore ai 13 cm.;
- calcestruzzo o conglomerato lasciato a vista;
- mattoni in laterizio pieno (se non facenti parte dell'organismo originario).

### 3 BALLatoi, BALCONI ,TERRAZZE E LOGGE

I balconi, ballatoi e terrazze esistenti, con piano di calpestio e/o strutture di sostegno in pietra o legno, dovranno essere conservati ed eventualmente restaurati, così come i parapetti in pietra, legno o ferro. È ammessa la sola sostituzione degli elementi deteriorati, incongrui o non recuperabili utilizzando forme e materiali coerenti con le preesistenze dell'edificio oggetto di intervento e del contesto circostante ..

I nuovi balconi o ballatoi dovranno avere profondità contenuta, e rimanere entro la proiezione della linea di gronda.

I nuovi balconi/ballatoi/terrazze dovranno essere realizzati con materiali e finiture derivanti dalla funzione tradizionalmente collocata ai vari livelli dell'unità edilizia e dovranno essere progettati in modo da risultare correttamente inseriti nel contesto storico.

Sugli edifici per i quali si intervenga mediante demolizione e ricostruzione potranno essere realizzati balconi e/o ballatoi e/o terrazze con materiali tradizionali, ma con forme e tipologie contemporanee.

La chiusura di logge rientranti e vuoti in genere, qualora non aventi le caratteristiche per essere conteggiati nella SUN, è consentita nel limite del 20% della SUN, solo se la specifica scheda non preclude ampliamenti di SUN in tal senso (art. 11 bis comma 4 lettera b) delle N.T.A.).

La chiusura di logge rientranti e vuoti in genere dovrà essere realizzata in arretramento rispetto alla facciata, mediante tamponamenti in muratura o con serramenti in legno o acciaio, con disegno semplice così da conservare l'immagine consolidata della preesistenza e dovrà essere motivata in ragione della tipologia dell'edificio.

#### *Prescrizioni*

Negli interventi si fa divieto di:

- parapetti in vetro retinato, plexiglass, fibrocemento, alluminio anodizzato, lamiera ondulata zincata, materiali metallici o plastici che replichino formalmente l'aspetto del legno;
- tamponamenti o chiusure con strutture in metallo e vetro (verande);
- coperture (tettoie) non facenti parte dell'organismo originario.

#### 4 SCALE ESTERNE E COLLEGAMENTI VERTICALI

Le scale esterne esistenti, con piano di calpestio e/o strutture di sostegno in pietra o legno, dovranno essere conservate ed eventualmente restaurate, così come i parapetti in pietra, legno o ferro. È ammessa la sola sostituzione degli elementi deteriorati o non recuperabili utilizzando identiche forme e materiali.

I nuovi collegamenti verticali devono essere realizzati all'interno dell'edificio.

Solo nei casi di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica e strutturale alla realizzazione del collegamento all'interno dell'edificio, e solo per il soddisfacimento di nuove esigenze abitative, è ammessa la realizzazione di collegamenti esterni.

Le eventuali nuove scale esterne dovranno essere realizzate con materiali e finiture derivanti dalla funzione tradizionalmente collocata ai vari livelli dell'unità edilizia e dovranno essere progettate in modo da risultare correttamente inserite nel contesto.

##### *Prescrizioni*

Negli interventi si fa divieto di:

- rivestimenti dei gradini in PVC o gomma;
- parapetti e corrimano in calcestruzzo a vista;
- parapetti e corrimano in alluminio;
- parapetti e corrimano in mattoni di laterizio forati, lasciati a vista;
- eventuale coperture (tettoie) non facenti parte dell'organismo originario.

## 5 PORTALI E VETRINE

I portali in pietra esistenti, in conformità alla categoria di intervento prevista sulle relative schede, dovranno essere conservati ed eventualmente restaurati, è ammessa la sola sostituzione degli elementi deteriorati o non recuperabili utilizzando identiche forme e materiali degli esistenti.

Per quanto riguarda il serramento si raccomanda il recupero delle ante in legno esistenti, comprensive della ferramenta facenti parte dell'organismo originario. Nel caso non sia possibile il recupero, dovranno essere utilizzate ante in legno nei colori tradizionali, oppure in ferro verniciato grigio micaceo, se coerente con le caratteristiche dell'edificio e del suo intorno.

Nei casi in cui il portale non sia assoggettato alla categoria di intervento restauro e sia l'unica via di accesso, al fine del soddisfacimento dello standard minimo a parcheggio degli autoveicoli è ammesso un modesto ampliamento che sia comunque volto a non snaturare la percezione dell'arco.

Le coperture sovrastanti i portali di accesso alle corti dovranno essere mantenute o ripristinate con le caratteristiche e i materiali originari.

Di norma sui fori ai piani terra di locali adibiti a fini commerciali/terziario, dovranno essere installati serramenti in legno e vetro. È ammesso l'utilizzo di ferro verniciato grigio micaceo e vetro con disegni contemporanei se coerente con le caratteristiche dell'edificio oggetto di intervento e del suo intorno.

### *Prescrizioni*

Negli interventi si fa divieto di:

- materiali non lapidei e comunque non simili a quelli facenti parte dell'organismo originario;
- calcestruzzo o conglomerato lasciato a vista;
- mattoni in laterizio pieno (se non facenti parte dell'organismo originario);
- serramenti in materiale plastico;
- ante a pannelli plastici.

## 6 COPERTURE, MANTI DI COPERTURA, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

Le strutture dei tetti dovranno essere preferibilmente in legno; potranno essere apportate modeste modifiche all'imposta delle stesse se finalizzate ad una regolarizzazione delle murature.

Non è di norma consentita la modifica delle linee di pendenza delle falde, se non per attuare il ripristino di situazioni originarie o la regolarizzazione delle stesse, che comunque dovranno essere coerenti ai caratteri dell'organismo originario.

I manti di copertura dovranno essere realizzati in coppi o coppo/canale esclusivamente in laterizio cotto; sarà consentito l'utilizzo di altra tipologia di tegole solo se preesistenti sull'edificio (es. marsigliesi).

Nei casi di demolizione e ricostruzione, dovranno essere realizzate coperture a falde inclinate anche con forme, e tipologie contemporanee.

Il manto di copertura dovrà essere realizzato con materiali coerenti con la tradizione costruttiva locale e i caratteri dell'edificio.

Al fine di evitare la necessità di apporre elementi di mascheramento sugli sporti di gronda, la coibentazione dei tetti dovrà essere realizzata esclusivamente sul perimetro dell'edificio, anche in sopraelevazione.

Fanno eccezione gli edifici soggetti alle categorie di intervento del "restauro", e del "risanamento conservativo" per i quali la coibentazione dovrà essere realizzata all'interno dell'edificio, mantenendo l'altezza esistente.

Nel caso di gronde in pietra o intonacate, le stesse dovranno essere conservate nella loro integrità ed interezza con particolare attenzioni per gli eventuali elementi decorativi preesistenti. Nel caso in cui sia consentita la sopraelevazione gli elementi decorativi di pregio interessati dovranno essere riproposti, e possibilmente ricollocati, (gronde in pietra) con un disegno unitario. È consentita la realizzazione di finestre in falda solo se finalizzate al raggiungimento dei rapporti minimi di illuminazione ed aerazione previsti dal Regolamento Edilizio Comunale.

È consentita la realizzazione di abbaini, con larghezza netta esterna non superiore a ml 1,80, misurata all'intersezione della copertura con la muratura portante, e non sovrastante la linea di colmo, in numero adeguato per il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento (coerentemente al sistema delle aperture del fronte interessato) e solo al fine del raggiungimento dei rapporti minimi di illuminazione ed aerazione previsti dal Regolamento Edilizio Comunale o per motivi di accessibilità ad eventuali spazi esterni.

Non è consentita la realizzazione di terrazze a "vasca" nelle coperture, il taglio delle linee di gronda e la realizzazione di lattonerie in materiale plastico.

### *Prescrizioni*

Negli interventi si fa divieto di:

- lamiera zincata ondulata, lasciata a vista;
- tegole bituminose, granigliate o laminate;
- mattonelle in vetrocemento;
- materiale plastico ondulato o simili, per copertura (tettoie) di balconi, terrazze, verande, lucernari, scale, corti, ecc.;
- tagli a terrazza nelle falde ("vasche").
- PVC e materiali plastico il genere.

## 7 IMPIANTI TECNOLOGICI E ANTENNE

L'installazione di antenne radiotelevisive ed impianti satellitari è vietata nei fronti (principali e secondari) degli edifici; queste dovranno essere posizionate, unificando ove possibile, più utenze in un unico impianto, sulle falde di copertura in posizione di minimo impatto visivo.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici che vengono collocati esternamente, si raccomanda il posizionamento defilato e mascherato e con modalità di disegno rispettose della facciata. Nei casi compatibili anche in esecuzione ad incasso nella muratura.

## 8 MURI E RECINZIONI

Negli interventi si raccomanda il ripristino delle recinzioni lapidee esistenti o la loro integrazione con conci in pietra locale e di dimensioni simili a quelle dell'organismo originario.

Negli interventi di sostituzione o nuova realizzazione si raccomanda l'uso di pietra locale o muri in calcestruzzo intonacato di altezza non superiore ad 1 m., con sovrastanti recinzioni in ferro, ove non è possibile è ammessa la rete metallica, solo se zincata, associata alla messa a dimora di elementi arborei di mascheramento (siepi).

### *Prescrizioni*

Negli interventi si fa divieto di:

- intonaco sovrapposto ad originarie cortine in pietra o in mattoni di laterizi pieni lasciati a vista;
- reti o pannelli o ritti in PVC;
- mattoni in laterizio forato intonacati o lasciati a vista;
- lamiera zincata ondulata o simili;
- materiale plastico ondulato o simili.

## 9 PAVIMENTAZIONE DI CORTILI E PERTINENZE

Tutti gli interventi nelle aree libere di pertinenza degli edifici dovranno conservare e/o implementare le caratteristiche tipiche dei cortili e giardini tradizionali, con la conservazione e/o nuova disposizione delle essenze tipiche, il disegno dei percorsi, l'uso di materiali tradizionali per le pavimentazioni (quali pietra, ghiaietto, superfici inerbite, materiali nobilitati, ecc.), gli arredi e le decorazioni.

### *Prescrizioni*

Negli interventi si fa divieto di:

- asfalto e materiali bituminosi;
- rivestimenti sintetici;
- piastre in cemento pressato e ghiaino lavato;
- piastre grigilate prefabbricate, in cemento.

**PARTE A**

CATEGORIE DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI RICADENTI IN CENTRO STORICO E SUGLI SPAZI DI PERTINENZA.....	p. 1
M1) MANUTENZIONE ORDINARIA.....	p. 2
M2) MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	p. 2
R1) RESTAURO.....	p. 3
R2) RISANAMENTO CONSERVATIVO .....	p. 4
R3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA .....	p. 5
R6) DEMOLIZIONE.....	p. 8
C1) NUOVA COSTRUZIONE.....	p. 8
FRONTI	p. 9
Rp1) RESTAURO DEGLI SPAZI DI PERTINENZA.....	p. 9
Rp2) RISANAMENTO CONSERVATIVO DEGLI SPAZI DI PERTINENZA.....	p. 10
Rp3) RISTRUTTURAZIONE DEGLI SPAZI DI PERTINENZA.....	p. 11
SPAZI DI PERTINENZA DI PUBBLICI ESERCIZI E STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE	p. 12
BALCONI E TERRAZZE	p. 12

**PARTE B**

ELEMENTI E MATERIALI COSTRUTTIVI .....	p. 13
1 PARAMENTI MURARI, TAMPONAMENTI VERTICALI E INTONACI - <i>Prescrizioni</i> .....	p. 15
2 PORTE FINESTRE ED ELEMENTI OSCURANTI - <i>Prescrizioni</i> .....	p. 17
3 BALLatoi BALCONI, TERRAZZE E LOGGE- <i>Prescrizioni</i> .....	p. 19
4 SCALE ESTERNE E COLLEGAMENTI VERTICALI - <i>Prescrizioni</i> .....	p. 20
5 PORTALI E VETRINE - <i>Prescrizioni</i> .....	p. 21
6 COPERTURE, MANTI DI COPERTURA, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI – <i>Prescrizioni</i> .....	p. 23
7 IMPIANTI TECNOLOGICI E ANTENNE .....	p. 25
8 MURI E RECINZIONI - <i>Prescrizioni</i> .....	p. 26
9 PAVIMENTAZIONE DI CORTILI E PERTINENZE - <i>Prescrizioni</i> .....	p. 27