

COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA

(Provincia di CHIETI)

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE NORMATIVA 2025

L.R. n.18 del 12.04.83 e successive modificazioni e integrazioni

AII.B

**Norme Tecniche di Attuazione per
interventi in zona A**

SCALA

Progetto: arch. Antonino Di Federico

Torrevicchia Teatina 2025

MAGGIO 2025

Firmato digitalmente da
Antonino Di Federico

Q = Ordine Architetti di Chieti
= Architetto
SerialNumber = TINIT-DFDNNN54S04F196C
C = IT
Data e ora della firma: 24/06/2025 17:24:46



STUDIO DI ARCHITETTURA

Arch. Antonino Di Federico, via D. Alighieri, 11A, 66010 Miglianico (Ch) - tel. 0871.950528 | e.mail: antonino@diferico.it

COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA

Provincia di Chieti

2025

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE NORMATIVA

(L.R. 12.04.1983 N.18 e successive modificazioni ed integrazioni)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA ZONA 'A'

Maggio 2025

Allegato n° alla delibera di C.C. n° del/...../..... di adozione

Depositato c/o la Segreteria Comunale il/..... /

Delibera di C.C. n° del/..... /..... di esame e controdeduzioni alle osservazioni

Approvato (con/senza prescrizioni) con delibera di C.C. n° del/..... /

Approvato definitivamente con delibera di C.C. no del/...../.....

IL TENICO

Arch. Antonino Di Federico



Torrevicchia Teatina, 20 maggio 2025

COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA
Provincia di Chieti

PIANO REGOLATORE GENERALE

Revisione 2019

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA ZONA 'A'

(DISCIPLINA URBANISTICA)

(Revisione del 30.12.2019)

Maggio 2025

Torrevicchia Teatina, 20.5.2025



arch. ANTONINO DI FEDERICO

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE PER INTERVENTI IN ZONA A

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	2
Art. 1 - Ambito di applicazione	2
Art. 2 - Parametri edilizi	2
Art. 3 - Dimensionamento ed utilizzazione degli spazi interni	2
Art. 4 - Suoli privati non edificati	2
Art. 5 - Definizione degli interventi	2
Art. 6 - Destinazione d'uso degli edifici	6
Art. 7 - Destinazione d'uso degli spazi scoperti	6
Art. 8 - Autorimesse	7
Art. 9 - Parcheggi	7
TITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE	9
Art. 10 - Unità minime di intervento	9
Art. 11 - Fronti di intervento unitario	9
Art. 12 - Prospetto urbano	9
Art. 13 - Soggetti degli interventi e modalità di attuazione	9
TITOLO III - REGOLE ARCHITETTONICHE E TECNICHE	10
Art. 14 - Conservazione e restauro unitario dei prospetti urbani e delle facciate	10
Art. 15 - Arredo urbano e manutenzione degli edifici e delle aree	10
Art. 16 - Elementi aggettanti sullo spazio pubblico	11
Art. 17 - Nuove aperture di porte e finestre	11
Art. 18 - Priorità nello svolgimento dei lavori	12
Art. 19 - Scarico di materiali, demolizioni e pulizia dell'area di cantiere	12
Art. 20 - Rimozione delle recinzioni di cantiere su suolo pubblico	12
Art. 21 - Interventi sulle parti strutturali	12
Art. 22 - Paramenti esterni	12
Art. 23 - Ambienti interni	13
Art. 24 - Coperture	13
Art. 25 - Basamenti	13
Art. 26 - Cantonali, lesene e cornicioni	14
Art. 27 - Porte d'ingresso	14
Art. 28 - Finestre	14
Art. 29 - Balconi, terrazze e verande	14
Art. 30 - Infissi	15
Art. 31 - Facciate	15
Art. 32 - Scale	15
Art. 33 - Cortili ed aree di pertinenza	15
Art. 34 - Canali e discendenti di gronda	15
Art. 35 - Cancellate, ringhiere e parapetti	16
Art. 36 - Sopraelevazioni	16
Art. 37 - Manomissioni	16
Art. 38 - Fili telefonici, elettrici e condotte di acque bianche	16
Art. 39 - Caditoie, grondaie, canne fumarie e serbatoi d'acqua	16
Art. 40 - Servizi igienici	17
Art. 41 - Tinteggiature degli intonaci	17
TITOLO IV - DISPOSIZIONI VARIE	18
Art. 42 - Norme di rinvio	18

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Ambito di applicazione

Le presenti norme regolamentano ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia da eseguire entro la "Zona di vecchia formazione" o "Zona A", così come delimitata dal P.R.G.

Esse si intenderanno, come in effetti saranno, automaticamente adeguate alle nuove disposizioni comunitarie, statali e regionali che dovessero essere emanate successivamente all'entrata in vigore delle presenti N.T.A., senza che ciò comporti l'adozione ed approvazione di specifiche varianti dello strumento urbanistico cui afferiscono.

Art. 2 – Parametri edilizi

Salvo quanto diversamente indicato nelle presenti Norme, i parametri edilizi da utilizzare negli interventi sono quelli indicati nelle N.T.A. del P.R.G. e nel Regolamento Edilizio Comunale.

In caso di contrasto tra il P.R.G. ed il Regolamento Edilizio, prevalgono le norme e gli elaborati grafici del P.R.G.

Art. 3 - Dimensionamento ed utilizzazione degli spazi interni

Nelle nuove costruzioni ovvero negli interventi di ristrutturazione, i criteri di dimensionamento ed utilizzazione degli spazi interni sono quelli già indicati in termini generali nelle N.T.A. del P.R.G. e nel Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 4 - Suoli privati non edificati

I suoli privati non edificati alla data di adozione delle presenti Norme sono destinati a "verde privato" e sono regolamentati nel successivo art. 5 lettera (e).

Qualora la superficie non edificata sia tale da consentire una nuova edificazione, dovranno essere utilizzati gli indici ed i parametri edilizi stabiliti dalle N.T.A. del P.R.G. per la Zona B - "Zona residenziale di completamento" e dovranno essere computati, ai fini del calcolo plano-volumetrico, tutte le superficie e tutti i volumi, esistenti e di progetto, gravanti sull'area. Le parti non occupate dall'ingombro degli edifici sono destinate, invece, a "spazi di pertinenza" degli stessi e la loro sistemazione è regolamentata nei successivi artt. 7 e 8.

Per le attività commerciali è consentita l'utilizzazione degli spazi esterni, non prospicienti spazi pubblici, per il rimessaggio di scorte, con manufatti di servizio di altezza non superiore a m 2,00, realizzati con materiali scomponibili e la cui soluzione architettonica sia adeguata al carattere residenziale circostante.

Art. 5 - Definizione degli interventi

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale sono classificate secondo le seguenti categorie di intervento, che discendono direttamente da quelle indicate dall'art. 30 della L.R. n°18/83, nel testo in vigore, e ne costituiscono un approfondimento.

In sede di presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o di richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere precisata la categoria di intervento che si intende realizzare. Per tutti gli interventi, preventivamente al rilascio dell'atto autorizzativo, occorre verificare la congruenza dei progetti con le vigenti norme in materia e, in particolare, con le prescrizioni di cui al D.M. n°1444/68.

(a) ORDINARIA MANUTENZIONE

Comprende gli interventi di: riparazione, rinnovamento e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne; riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni; riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Sono ammessi per tutti gli edifici.

(b) STRAORDINARIA MANUTENZIONE

Sono interventi di "straordinaria manutenzione" 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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Comprende gli interventi di: tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o altri rivestimenti esterni; parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne; parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali, architravi, solai, coperture senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse; demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti; destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici; rifacimento degli elementi architettonici esterni – inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc. – purché senza cambiamenti di dimensione e disegno.

È comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe; del tipo e della pendenza delle coperture.

L'Amministrazione Comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi aggiuntivi al fabbricato originario.

(c) RESTAURO CONSERVATIVO

Comprende gli interventi di:

- > restauro di tutti gli elementi interni ed esterni senza alcuna modificazione planimetrica od altimetrica degli stessi;
- > consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- > consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- > realizzazione di sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture – grande e piccola armatura – con quote e materiali, ove possibile, identici a quelli originari;
- > demolizioni di superfetazioni, di sopraelevazioni, di ampliamenti, di aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;
- > riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni ed interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne;
- > demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti;

- > realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristino l'organizzazione tipologica originaria.

(d) RISANAMENTO IGIENICO-SANITARIO

Comprende i lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standards igienici ed edilizi correnti, conservando l'organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture. Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corsi o su spazi interni anche se comuni a più proprietà.

Sono compresi:

- > la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico e sociale;
- > la sistemazione delle aree libere al servizio dell'unità immobiliare.

(e) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Comprende 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. Tali interventi comprendono:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio,
- l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

Restano, in qualsiasi caso, salvi i diritti di terzi circa il rispetto delle distanze dai confini privati, delle distanze minime tra pareti finestrate, dei diritti di vedute, eccetera.

(f) AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI

Si tratta di isolati interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente che non presenta caratteristiche di pregio, attraverso un insieme combinato degli interventi definiti ai punti precedenti e di modificazioni dell'edificato sempreché finalizzate al suo miglioramento

qualitativo sotto il profilo del contenimento del consumo energetico e del comportamento sismico.

Sono ammessi, in combinazione con gli interventi definiti ai punti precedenti, i seguenti interventi su edifici esistenti:

- a) sopraelevazioni fino all'altezza massima (H max) di ml. 7,50 solo nel caso in cui allo stato attuale l'edificio esistente sia di altezza massima inferiore;
- b) ampliamenti solo nel caso in cui allo stato attuale la profondità del corpo di fabbrica sia inferiore a quella degli edifici latitanti aventi pareti non finestrate e fino ad una profondità massima complessiva dell'edificio così ampliato di ml.12.

(g) VERDE PRIVATO

Si definiscono "verde privato" le aree di proprietà privata esistenti, utilizzate a giardino o ad orto, interessate da piantumazione di valore ambientale e vegetazionale, meritevoli di essere conservate o potenziate.

Non è consentita la realizzazione di baracche, magazzini, depositi e tettoie con coperture di eternit, *ondolux*, lamiere; sono altresì esclusi i ricoveri per animali da cortile (pollai, colombaie, gabbie per conigli ecc.) di qualunque tipo e dimensione.

Sono, invece, consentiti interventi di manutenzione, di livellamento, di impianto e/o di sostituzione di alberature di alto e basso fusto, siepi di recinzione, colture ortive ed alberature da frutto.

Art. 6 - Destinazione d'uso degli edifici

Per tutti gli interventi che ai sensi delle leggi vigenti richiedono il rilascio di Permesso di Costruire devono essere osservate le seguenti norme sulle destinazioni d'uso degli edifici.

Negli edifici che ricadono all'interno della Zona A sono ammesse funzioni residenziali sia pubbliche, sia private.

Le prevalenti destinazioni d'uso degli edifici ammesse sono:

- 1) pubbliche
 - a) edifici per il culto;
 - b) attività sociali, culturali, ricreative;
 - c) attrezzature sanitarie ed assistenziali;
 - d) musei, biblioteche ed attrezzature per la cultura, lo spettacolo, il tempo libero e lo sport;
 - e) uffici pubblici, civili;
 - f) autorimesse;
- 2) private
 - a) residenza;
 - b) locali accessori della residenza (cantine, depositi, autorimesse);
 - c) alberghi, pensioni, case per ferie ed ostelli;
 - d) esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.) e botteghe per attività artigianali le cui installazioni o lavorazioni non producano rumori o odori molesti (come lavanderie, parrucchieri, sartorie, scuola guida, ecc.);
 - e) uffici privati e studi professionali;
 - f) attività amministrative e di servizio a carattere locale (agenzie di banche o assicurazioni, agenzie turistiche, agenzie di pratiche, ambulatori medici e veterinari, stazioni di carabinieri, ecc.).

La destinazione d'uso a carattere commerciale, artigianale, ricreativo, culturale deve comunque garantire la compatibilità con la conservazione dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici.

Per le destinazioni d'uso consentite negli edifici privati, con particolare riferimento alle nuove costruzioni, occorre verificare le dotazioni delle aree a standards ai sensi di legge.

Art. 7 - Destinazione d'uso degli spazi scoperti

Le prevalenti destinazioni d'uso degli spazi liberi ammesse sono:

- 1) chiostri, cortili e cavedi;
- 2) orti e giardini;
- 3) verde privato;
- 4) verde pubblico;
- 5) percorsi pedonali;
- 6) percorsi misti;
- 7) parcheggi;
- 8) aree di sosta.

Tutti gli interventi devono tendere alla valorizzazione delle aree.

In tutte le aree sopra elencate sono vietate nuove costruzioni, ad eccezione di quelle previste nel successivo art. 8.

Sono ammessi interventi di restauro e ripristino delle pavimentazioni, di elementi architettonici significativi (fonti, vasche, sedili, ecc.) e del verde.

Art. 8 - Autorimesse

Per le aree private destinate a orti e giardini è consentito realizzare, in base alla L. n°122/89, autorimesse fuori terra, seminterrate o interrate purché rispondenti alle norme di seguito riportate.

Ai fini dell'applicazione delle presenti disposizioni, inoltre, si definiscono interrati i garages aventi un'altezza media fuori terra inferiore a cm 70.

CARATTERISTICHE AUTORIMESSE FUORI TERRA O SEMINTERRATE

Caratteristiche dimensionali:

- | | |
|---------------------------------|---|
| - superficie massima consentita | mq 30,00 |
| - altezza media utile interna | ml 2,50 |
| - distacco dai confini | ml 1,50, oppure in aderenza previo specifico accordo tra i proprietari confinanti |
| - distacco dai fabbricati | ml 3,00, oppure in aderenza |
| - distacco dalla strada | ml 2,50 |

Caratteristiche architettoniche:

il manufatto dovrà essere realizzato con le attuali tecniche costruttive e dovrà presentare finiture analoghe a quelle previste dalle presenti Norme per tutti gli altri edifici della Zona A per quanto riguarda intonaci, tinteggiature, infissi, discendenti, ecc. .

La copertura sarà, ove possibile dal punto di vista orografico, del tipo piano con "tetto-giardino" in modo da lasciare a vista solo il fronte principale del manufatto; dove ciò non è possibile la copertura avrà una falda inclinata con pendenza non superiore al 30% con manto di copertura analogo a quello previsto dalle presenti norme per gli altri edifici della Zona A.

CARATTERISTICHE AUTORIMESSE INTERRATE

Nel caso di autorimesse interrate non valgono le limitazioni dimensionali ed architettoniche sopra riportate. I proprietari degli immobili possono, ai sensi dell'art 9 della Legge n°122/89, realizzare nel sottosuolo del fabbricato o anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne ai fabbricati (art 17, comma 90, della Legge 15/05/1997, n°127) garages-parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.

Tali autorimesse o parcheggi devono avere superficie non inferiore a mq 1 per ogni 10 mc di costruzione esistente (art. 2, comma 2, Legge n°122/89 e successive modificazioni).

La copertura sarà del tipo piano con "tetto-giardino" in modo da lasciare a vista solo il fronte principale del manufatto.

L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma precedente è soggetta a S.C.I.A. .

Art. 9 – Parcheggi

Conformemente a quanto indicato in termini generali nelle N.T.A. del P.R.G., in ottemperanza a quanto disposto dalla L. n°122/1998, nelle nuove costruzioni ovvero negli interventi di ristrutturazione che prevedono demolizione e ricostruzione, ampliamento, debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nelle aree di pertinenza dello stesso o in altra area di cui si dimostri la disponibilità.

TITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE**Art. 10 - Unità minime di intervento**

Le presenti Norme si attuano attraverso le Unità Minime di Intervento (art. 28, comma I, Legge n°457/1978).

Le U.M.I. riguardano gli edifici o parti di edifici vincolati ad un'unica ipotesi di progetto, in funzione della massima utilità sociale e/o architettonica conseguibile mediante il coordinamento, nello spazio e nel tempo, dei programmi di intervento dei diversi soggetti proprietari dei suoli e di immobili.

Esse coincidono con le singole particelle catastali o, in alcuni casi, con frazioni di esse individuabili però con le singole unità abitative.

Art. 11 - Fronti di intervento unitario

Per i fronti di intervento unitario, come definiti in planimetria nella tavola relative alla "Zona A", è auspicabile la presentazione di un'unica soluzione di progetto di facciata.

Essi coincidono, generalmente, con le singole particelle catastali o, talvolta, con frazioni di esse individuabili però con le singole unità abitative.

In casi particolari, invece, i F.I.U. interessano più proprietà catastalmente definite in modo da coordinare e rendere armonici interventi tecnicamente più complessi.

Art. 12 – Prospetto urbano

Per prospetto urbano si intende un fronte edificato, generalmente su spazio pubblico, strada o piazza, che si vuole caratterizzare, in caso di ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione, assumendo elementi architettonici o di adeguamento e miglioramento dello spazio pubblico circostante.

Art. 13 - Soggetti degli interventi e modalità di attuazione

Gli interventi previsti dalle presenti Norme possono essere attuati:

- dai proprietari privati, singoli o associati, o comunque dai soggetti privati abilitati all'intervento ai sensi della legislazione in vigore;
- dall'Amministrazione Comunale per gli interventi sugli spazi pubblici e per il recupero edilizio nel caso in cui essa sia proprietaria di edifici (o ne disponga l'acquisizione in base alla legislazione vigente) e/o nel caso in cui ritenga di intervenire per rilevante e preminente interesse pubblico;
- dall'Agenzia Territoriale per l'Edilizia Residenziale, nei limiti delle sue competenze istituzionali e nel rispetto delle modalità previste dalle presenti norme.

Gli interventi di "Ristrutturazione edilizia", che prevedono aumento di volume o demolizione e ricostruzione, una volta attuati non possono essere reiterati ed il fabbricato può in seguito essere assoggettato esclusivamente ad interventi di manutenzione.

TITOLO III - REGOLE ARCHITETTONICHE E TECNICHE

Art. 14 - Conservazione e restauro unitario dei prospetti urbani e delle facciate

Gli edifici le cui facciate costituiscono un F.I.U. devono obbligatoriamente prevedere interventi di manutenzione esterna e di restauro che mantengano le soluzioni architettoniche, formali e decorative.

Tali interventi riguardano:

- rifacimento degli intonaci e rivestimento delle facciate;
- colori e colorazioni delle parti murarie, lignee e metalliche delle facciate;
- mostre e cornici di porte e finestre, marcapiani e davanzali ove esistenti;
- infissi da ripristinare;
- canali e discendenti di gronda;
- eventuale demolizione di parti aggiunte che alterino la compiutezza delle "linee" dell'edificio, senza il recupero dei volumi demoliti (superfettazioni);
- ripristino delle pavimentazioni originarie, se tipologicamente interessanti, in caso di lavori stradali;
- rimozione di insegne pubblicitarie, cartelli, bacheche e simili, di dimensioni sproporzionate al contesto ambientale e di elementi ormai fatiscenti o in disuso;
- modifica di insegne commerciali, vetrine, bacheche, cartelloni, ecc. e localizzazione degli spazi per l'affissione.

L'Amministrazione Comunale potrà intervenire, mediante ordinanza, per fare eseguire restauri, ripristini e ripulitura delle facciate degli edifici che rientrano in questa categoria.

Art. 15 - Arredo urbano e manutenzione degli edifici e delle aree

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse, devono essere progettate e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.

In particolare si prescrive che:

- 1) nelle nuove costruzioni e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, eccetera) devono essere realizzate con materiali e cura dei dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo;
- 2) sulle vie principali è vietata l'installazione esterna di tubi di scarico, canne di ventilazione o fumarie e simili ad eccezione dei soli pluviali e delle canalizzazioni di adduzione del gas con relativi vani contatore;
- 3) le alberature, in linea generale, devono coincidere con le specie locali;
- 4) non è consentita l'installazione di apparati tecnologici (condizionatori d'aria, caldaie esterne, antenne paraboliche, ecc.) a vista sui prospetti esterni degli isolati al di sotto della linea di gronda degli edifici e prospicienti spazi pubblici;
- 5) l'installazione di pannelli solari potrà essere autorizzata previa presentazione di un progetto che ne riduca l'impatto visivo in particolare dagli spazi pubblici;
- 6) le antenne televisive, sia tradizionali che paraboliche, devono essere centralizzate e poste sulla copertura dei fabbricati in posizione non visibile dagli spazi pubblici;
- 7) L'illuminazione pubblica è realizzata a cura dell'Amministrazione Comunale sulla base di uno specifico progetto esecutivo tendente all'eliminazione degli eventuali sistemi di illuminazione con corpi illuminanti sospesi su cavi e garantendo l'illuminazione delle strade e delle piazze per mezzo di corpi illuminanti apposti su bracci a muro e/o su lampioni, con l'eventuale aggiunta integrativa di fari alogeni collocati a muro ed opportunamente posizionati.

Art. 16 - Elementi aggettanti sullo spazio pubblico

NORME GENERALI

Nessun oggetto superiore a cm 10 può essere ammesso sotto la quota di m 3,00 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio.

Nel caso di infissi posti a quota inferiore a m 3,00, gli stessi devono avere apertura verso l'interno.

Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con apertura verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

Per elementi architettonici sporgenti inseriti in facciate di pregio architettonico, di volta in volta l'U.T.C. può disporre diversamente valutando attentamente i rischi, vantaggi e svantaggi che il caso specifico comporta.

BALCONI

Non sono consentiti balconi e pensiline al di sotto dell'altezza effettiva di m 3,00 dal marciapiede rialzato sempre che tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre cm 90 e non superino la larghezza del marciapiede rialzato.

Nel caso di assenza di marciapiede, i balconi devono essere posti ad un'altezza minima di m 4,50 dal piano stradale e dal percorso pedonale.

Nel caso di fabbricati contigui, i balconi aperti o chiusi dovranno terminare a m 1,50 dal confine di proprietà, fatti salvi diversi accordi che potranno essere sottoscritti tra i diversi proprietari delle unità immobiliari al fine di ottenere una completezza architettonica delle opere o per restituire coerenza a facciate precedentemente manomesse. Tale ultima possibilità, sottoposta a parere di merito dell'U.T.C., dovrà essere suffragata da apposita dichiarazione sottoscritta dai proprietari degli immobili, con firme autenticate ai sensi di legge.

Con gli adattamenti dei balconi esistenti ovvero con la costruzione di nuovi balconi, non si possono ottenere balconi aventi una profondità superiore a cm 90 ed una lunghezza superiore a cm 220.

La definitiva profondità di cm 90 non potrà superare i cm 70 nel caso i balconi siano prospicienti vie di larghezza inferiore a mt 3,00.

Art. 17 - Nuove aperture di porte e finestre

Per le pareti esterne in cui sono previste le nuove aperture si procederà ad uno studio preliminare del rapporto tra i pieni e i vuoti dell'intera facciata interessate, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi.

La possibilità di aerazione ed illuminazione artificiale dei servizi e delle cucine deve limitare al minimo indispensabile le nuove aperture.

La presente norma non si applica agli edifici per cui si prescrivono interventi di "Restauro conservativo".

A parziale deroga di quanto sopra detto, ove non siano riconosciuti particolari architettonici definiti e altri elementi di pregio, "vincolanti" nei profili o da vincolarsi a giudizio della U.T.C., è consentita la realizzazione di nuove bucatore al fine di migliorarne le condizioni di abitabilità e agibilità purché omogenee per forma e materiali con quelle esistenti.

Le nuove aperture o le modifiche di quelle esistenti al piano terra relative a negozi o locali aperti al pubblico dovranno uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensione dell'apertura proporzionata all'entità della superficie della facciata ed alle preesistenti aperture;
- salvaguardia dell'impianto compositivo della facciata in oggetto.

Art. 18 - Priorità nello svolgimento dei lavori

La presente norma si applica a tutte le pratiche di Segnalazione Certificata di Inizio Attività e di Permesso di Costruire che prevedano interventi sui prospetti delle unità edilizie.

Gli interventi sulla facciata principale dell'immobile (quella prospiciente su una strada principale o su una piazza), consistenti nella modifica delle aperture e/o nell'inserimento/eliminazione di elementi architettonici, comportano obbligatoriamente il rifacimento delle opere di finitura (quali tinteggiatura, sostituzione degli infissi, delle ringhiere, dei canali di gronda, ...) della stessa in conformità con le disposizioni delle presenti Norme.

Nell'ipotesi che i lavori interessino anche l'interno dell'unità edilizia, non appena eseguite le modifiche alla facciata principale, dovrà darsi corso alla finitura esterna della stessa in maniera prioritaria rispetto agli altri lavori.

Il mancato rispetto delle prescrizioni del presente articolo comporta la revoca d'autorità dell'atto autorizzativo.

Detta norma è dettata dall'esigenza di non compromettere per lungo tempo il decoro dello spazio pubblico circostante l'unità oggetto di intervento.

Art. 19 - Scarico dei materiali, demolizioni e pulizia dell'area del cantiere

È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici materiali di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito o accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Sindaco.

Art. 20 - Rimozione delle recinzioni di cantiere su suolo pubblico

Dopo il compimento dei lavori il costruttore dovrà provvedere alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre trenta giorni.

In caso di inadempienza il Sindaco può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

Art. 21 - Interventi sulle parti strutturali

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia dovranno presentare opere di finitura e caratteri di intervento conformati anche alle norme definite nel presente Titolo.

Gli interventi sulle parti strutturali dell'edificio, fermo restando le normative specifiche, dovranno tendere comunque alla conservazione delle strutture originali piuttosto che alla loro sostituzione.

Art. 22 - Paramenti esterni

Sono ammessi:

- a) l'apertura di nuovi vani di porte e finestre purché nel rispetto degli allineamenti e delle proporzioni delle partiture esistenti e dietro comprovata e documentata necessità, in accordo con quanto indicato nelle categorie di intervento;

- b) il mantenimento degli elementi della partitura architettonica (basamento, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni), delle opere di finitura (cornici delle porte, delle finestre, dei balconi e delle loro mensole, infissi e ringhiere) e delle parti tipologiche funzionali (scale esterne, scaloni e ballatoi) quando non risultino estranee alla logica formale e tipologica dell'edificio;
- c) l'uso dei materiali della tradizione nelle opere di integrazione o sostituzione di elementi fatiscenti (integrazione della pietra, infissi di legno verniciato, ringhiere di ferro);
- d) l'esclusione di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche degli edifici del centro storico (serrande avvolgibili, ringhiere ed infissi in alluminio anodizzato ed in lamierino).

Art. 23 - Ambienti interni

Gli interventi interni devono tendere ad assicurare:

- a) il mantenimento degli schemi architettonici originari a volte o a solai;
- b) il mantenimento, anche attraverso il restauro, di pareti e soffitti con decorazioni di pregio;
- c) il mantenimento della giacitura, delle dimensioni, nonché delle caratteristiche formali e tipologiche degli scaloni principali;
- d) il mantenimento, per quanto possibile, della giacitura e delle dimensioni delle scale semplici di servizio all'abitazione; eventuali modifiche o integrazioni devono comunque rispettare il rapporto originario tra scala e tipologia edilizia;
- e) il mantenimento della funzione e delle caratteristiche architettoniche degli androni di ingresso;
- f) il mantenimento, anche attraverso il restauro o il rifacimento degli acciottolati, o selciati, o basolati degli androni di ingresso e delle corti degli edifici.

I nuovi interventi, anche di ripristino delle recenti manomissioni e modifiche, devono riferirsi alla tradizione del luogo ed adottare soluzioni formalmente semplici.

Art. 24 - Coperture

E' prescritta la conservazione del manto di coppi in cotto esistenti e l'eventuale realizzazione di nuovi manti con coppi (ovvero con tegole a canale, alla romana o alla portoghese) in cotto di colore giallo, rosato o simile, con l'esclusione di qualsiasi altro tipo (marsigliesi ed altri tipi piani).

In caso di ripristini o di rifacimenti, anche parziali, è possibile l'integrazione dei coppi non recuperabili con coppi nuovi dalle caratteristiche simili, da utilizzare preferibilmente nella parte inferiore del sistema di copertura.

Non sono ammesse nello stesso fabbricato tegole di tipo diverso.

Art. 25 - Basamenti

Costituisce basamento di un edificio la fascia orizzontale di attacco a terra del manufatto, che corre tutto intorno al perimetro dell'edificio.

L'intervento sul basamento è collegato alla risoluzione dei problemi strutturali dell'edificio e a quelli di isolamento dagli agenti atmosferici esterni, pioggia, umidità, che possono compromettere l'abitabilità dei piani terra degli immobili. Tutti i basamenti originari, in pietra a faccia vista squadrata, vanno riportati alla luce, eliminando eventuali rivestimenti di intonaci o altro che, oltre a manomettere il valore architettonico dell'edificio, impediscono una corretta traspirazione della pietra.

I basamenti di edifici fatti ad intonaco, con eventuali modanature, vanno liberati di eventuali aggiunte successive e vanno reintegrate le parti in modo che si ricomponga il paramento originario.

Si fa espresso divieto di rivestire con qualsiasi materiale diverso dall'intonaco le parti basamentali degli edifici che ne siano prive salvo un documentato accertamento della loro preesistenza.

Art. 26 - Cantionali, lesene e cornicioni

Costituisce cantonale di un edificio l'elemento d'angolo avente funzione strutturale di conclusione delle murature, costruito prevalentemente in pietra squadrata o in mattoni a faccia vista ma che può essere anche semplicemente realizzato in intonaco o stucco, simulando il materiale lapideo.

Costituiscono lesene o paraste gli elementi verticali a fusto piatto, o decorati ad intagli o a semicolonna, formanti una trama strutturale decorativa ed in genere raccordati con capitelli alle fasce o alle cornici principali.

Costituiscono cornicioni le cornici di dimensioni rilevanti poste a conclusione dei prospetti degli edifici. Paraste e cornici sono anche ottenute con intonaci a rilievo su opera muraria opportunamente predisposta.

Gli interventi devono in ogni caso essere volti al rispetto strutturale e formale delle partiture architettoniche.

La pietra (o il mattone) va lasciata a faccia vista; se già ricoperta da colori, va pulita e integrata nelle parti mancanti.

Gli intonaci di cantionali, lesene e cornicioni devono essere consolidati e, se necessario, ripresi adeguatamente e colorati con tono diverso al resto della facciata a simulare le pietre locali.

Art. 27 - Porte d'ingresso

Le porte d'ingresso alle abitazioni presentano caratteri tipologici variamente articolati: hanno cornici in pietra o in intonaco oppure non sono caratterizzate da alcun tipo di decorazione.

La pietra (o il mattone) va lasciata a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso, può essere colorato in tono omogeneo al colore della facciata.

Nel rifacimento di nuove aperture, qualora se ne presentasse la necessità, occorre inserirsi in armonia con il preesistente e in ogni caso attraverso elementi semplici.

Gli interventi di restauro devono essere rivolti al rispetto dei materiali e degli elementi di decoro architettonico e le eventuali manomissioni vanno risarcite in caso di intervento.

Ar. 28 - Finestre

Le finestre delle abitazioni presentano caratteri tipologici variamente articolati: hanno cornici in pietra o in intonaco oppure non sono caratterizzate da alcun tipo di decorazione.

La pietra (o il mattone) va lasciata o riportata a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso, può essere colorato in modo omogeneo al colore della facciata.

Nel rifacimento dei davanzali è opportuno l'uso della pietra o dei marmi già adoperati in situ. Nel rifacimento di nuove aperture, qualora se ne presentasse la necessità, occorre inserirsi in armonia con il preesistente e in ogni caso attraverso elementi semplici.

Art. 29 – Balconi, terrazze e verande

È ammessa l'apertura di balconi e la realizzazione di terrazze e verande quando ciò non ricada su facciate prospicienti strade, larghi o piazze. In questo ultimo caso è ammessa nei limiti di cui al precedente articolo 16.

È altresì ammessa la copertura a terrazzo di corpi di fabbrica aventi altezza inferiore rispetto al corpo principale, laddove la realizzazione del tetto possa arrecare pregiudizio e limitazioni all'aerazione, alla luminosità e alle finestrature del corpo principale.

L'Amministrazione Comunale potrà disporre la rimozione di tettoie realizzate con materiali tipo eternit, *ondulit* ecc. o di strutture precarie incompatibili con la destinazione residenziale ovvero con il decoro della zona.

Art. 30 – Infissi

Gli infissi originari di finestre e di portoni devono essere per quanto possibile recuperati nella loro consistenza materiale e formale.

Nel caso di deterioramento degli infissi originari, la sostituzione deve essere fatta con un nuovo infisso di legno verniciato e realizzato secondo la tradizione.

Se prospettanti su strade, slarghi o piazze principali, dovranno essere del tipo tradizionale, in legno, con persiane anch'esse in legno, anche se scorrevoli.

Gli infissi di ingresso alle abitazioni ed alle cantine-magazzino dovranno essere pure in legno o con esso rivestiti, verniciati o al naturale sulla parte in vista dalla strada.

Sulle facciate prospicienti aree private non visibili dalle strade classificate principali, si potranno usare anche infissi in alluminio (purché non anodizzato a colore naturale o ottone) o in ferro verniciato e persiane avvolgibili in legno naturale.

In ogni caso non è consentito l'uso di infissi esterni in plastica.

Per i negozi sono ammesse vetrine e serrande in ferro verniciato o in alluminio opportunamente anodizzato (in elettrocolore tipo *parsolbronz*, testa di moro o simile) e pertanto con assoluta esclusione dell'anodizzazione a colore naturale o a colore ottone; non sono inoltre consentiti i laminati plastici.

Art. 31 - Facciate

Nel caso di interventi sulle facciate in tutto o in parte costituite da materiali lapidei, le azioni ammesse devono essere tese al recupero della loro consistenza materiale e formale.

Le murature in materiale incoerente, dopo opportune opere di consolidamento, devono essere rivestite con intonaco, evitando di ricoprire quelle parti (architravi, cornici, ecc.) costituite da conci di pietra squadrata o mattoni a faccia a vista.

Il rinnovo, il ripristino e il rafforzamento degli intonaci deve essere eseguito utilizzando le tecniche e i materiali della tradizione, compatibili con la struttura muraria sottostante. I materiali da utilizzare dovranno essere prevalentemente calce idraulica, calce aerea e pozzolana.

Non sono permessi intonaci plastici, quarzoplastici e simili.

Non sono consentiti rivestimenti esterni in lamiera o in altri materiali isolanti non eseguiti in opera muraria. Quelli esistenti, in caso di intervento, vanno eliminati, risolvendo il problema dell'isolamento termico con la protezione dell'intonaco esterno e la coibentazione interna delle pareti esposte.

Art. 32 - Scale

È prescritto, ove possibile, il mantenimento dei gradini in massello di pietra di scalinate esterne sia private che pubbliche, con la possibilità di sostituzione dei gradini consunti con altri di uguale forma e materiale.

È altresì prescritto, sempre per le scale esterne, il mantenimento dei parapetti in muratura.

Art. 33 - Cortili ed aree di pertinenza

E' prescritto che gli spazi privati non edificati destinati a cortile e/o pertinenza degli edifici devono essere pavimentati con materiali e tecnologie tradizionali (mattonato, acciottolato,

pietra) e mantenuti in uno stato di decoro compatibile con la destinazione residenziale dell'edificio circostante.

Art. 34 - Canali e discendenti di gronda

È prescritto l'uso di canali e discendenti di gronda del tipo in rame, in lamiera zincata (o comunque in metallo) verniciata di color rame ossidato, e con terminali in ghisa. Non sono ammessi discendenti in materiale plastico o comunque diversi dai tipi prescritti.

Art. 35 - Cancellate, ringhiere e parapetti

Le cancellate, le ringhiere e i parapetti dovranno essere realizzate in metallo, legno o in mattoni, sono esclusi materiali quali la plastica e similari.

Art. 36 - Sopraelevazioni

Le sopraelevazioni in genere costituiscono danno alla originaria struttura muraria ed all'impianto urbanistico generale, riducendo il soleggiamento delle unità edilizie circonvicine. Sono quindi consentite solo su edifici di altezza inferiore a quella massima degli edifici circostanti, nei limiti della "Ristrutturazione edilizia" e degli "Ampliamenti e sopraelevazioni, così come specificato nell'articolo 5, rispettivamente al comma (e) e al comma (f).

Le sopraelevazioni che non compromettono la validità dell'edificio potranno essere costruite su edifici che non presentano caratteri storici, monumentali ed ambientali rilevanti e vanno comunque integrate, per quanto possibile, alla struttura primitiva.

Art. 37 - Manomissioni

Le ricostruzioni devono tendere alla ricomposizione dei volumi originari. Quando vi sono elementi di riferimento del precedente stato di fatto è preferibile tendere ad una ricostruzione della primitiva configurazione.

Art. 38 - Fili telefonici, elettrici e condotte di acque bianche

Tutti gli interventi sugli edifici devono prevedere una revisione dei fili esterni di conduzione degli impianti telefonici elettrici e delle condotte di acque bianche.

Sarebbe auspicabile un intervento complessivo di sistemazione in appositi condotti sotterranei, orditi in relazione al tracciato viario.

In attesa dell'opportunità di tale realizzazione, comunque, tutti i fili esterni devono passare in verticale lungo le linee di perimetro ed in orizzontale lungo le linee di marcapiano delle unità edilizie.

Le condotte di acque bianche devono essere affogate nella muratura o passare sotto la quota stradale all'interno dell'unità edilizia servita.

Art. 39 - Caditoie, grondaie, canne fumarie e serbatoi dell'acqua

Caditoie e grondaie, laddove non è possibile includerle nell'opera muraria, possono essere costruite in aderenza alla muratura.

Esse devono seguire l'ordito architettonico delle facciate ed essere allocate lungo le linee di raccordo tra unità edilizia ed unità edilizia. Devono essere realizzate in materiale di colore scuro preferibilmente tradizionale. Sono vietate le materie plastiche.

Canne fumarie e fecali devono essere realizzate, quando è possibile e le condizioni dello sviluppo della proprietà nei vari piani lo consentono, all'interno dell'unità edilizia e comunque negli spazi di pertinenza interni alle unità edilizie (chiostre, cortili, ecc.).

Particolare cura va posta negli interventi relativi alle opere a carattere monumentale e di rilevante qualità architettonica.

I serbatoi dell'acqua vanno collocati in modo da non essere visibili sul fronte strada e comunque all'interno dei volumi degli edifici, nei sottotetti o sui terrazzi in modo che non superino la quota del relativo parapetto in muratura.

Art. 40 - Servizi igienici

I servizi igienici relativi alle singole unità immobiliari vanno ricavati all'interno delle stesse unità immobiliari o anche delle unità edilizie. E' fatto divieto di allocare i servizi igienici sui balconi o con nuovi aggetti sulle strade o anche sulle chiostrine e cortili interni alle unità edilizie.

I servizi igienici già ricavati in difformità alle presenti norme devono essere rimossi, ripristinando contestualmente le primitive condizioni e ricavando i servizi all'interno delle unità immobiliari o delle unità edilizie.

Art. 41 - Tinteggiature degli intonaci

I colori degli intonaci delle facciate devono essere quanto più possibile simili all'originaria coloritura. In linea generale, la scelta della tinta, da adottare, tra quelle della tradizione cromatica dell'area geografica, sarà guidata dal riconoscimento della categoria tipologica cui è riferibile l'edificio e i suoi elementi componenti e dall'osservazione e giudizi sulle caratteristiche della composizione cromatica dell'intorno costruito.

Sono escluse le tinteggiature con idropitture lavabili, non traspiranti, quali al quarzo plastico o in granigliati plastici. Le tinteggiature dovranno essere eseguite con vernici a base di silicati o con opportuno fissaggio a tinteggiatura ultimata, o similari.

La scelta cromatica dovrà avvenire secondo le seguenti indicazioni:

- sono tassativamente esclusi, se violenti e decisi, i colori come l'arancio, il rosso, il blu, eccetera;
- sono consentiti i colori tenui derivanti dalle miscele di toni base delle terre bruciate (ocra, terra gialla di Siena, terra bruciata di Siena, rosso mattone, rosa mattone, ...) oppure il bianco gesso.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI VARIE

Art. 42 – Norme di rinvio

Per quanto non espressamente riportato nelle presenti Norme, si rinvia alla Normativa Tecnica d'Attuazione del P.R.G., al Regolamento Edilizio Comunale ed alla normativa statale e regionale vigente in materia.
