

**COMUNE DI PIANCASTAGNAIO**  
PROVINCIA DI SIENA

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE  
DEL CENTRO STORICO**

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI CC N. 33 DEL 01/03/2002

La presente normativa riguarda tutti gli edifici compresi nei centri storici di Piancastagnaio, cioè la zona definita "A" dal P.R.G., comprensiva dell'intera area situata all'interno dell'ultimo cerchio di mura, come rappresentato dalla tavola 1:500, più alcuni edifici situati nelle immediate vicinanze.

Gli interventi ammessi per tali edifici sono:

- Restauro e risanamento conservativo, distinti nelle categorie C
- Ristrutturazione edilizia, distinta nelle categorie D/0, D/1, D/2.

L'appartenenza a tali categorie è definita nella tavola 1:500, oltreché nelle schede di rilevamento e nell'elenco degli edifici.

La presente normativa illustra, oltre alle operazioni ammissibili nelle singole categorie, anche il modo di esecuzione delle stesse in relazione alle singole parti dell'edificio cui vengono applicate e le tecnologie ed i materiali da impiegare.

L'integrazione della normativa relativa agli "interventi ammessi" con i "modi di esecuzione degli interventi ammessi" costituisce quindi, la regolamentazione di tutte le operazioni di restauro, ristrutturazione e di manutenzione .

## INTERVENTI AMMESSI

### **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (Cat. C)**

Riguarda edifici da conservare integralmente o da modificare soltanto con i metodi del restauro, il cui intervento deve tendere essenzialmente al ripristino dei valori e dello spirito storico originario.

Le operazioni ammesse sono le seguenti:

1. Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
  - a) Il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni
  - b) Il restauro o il ripristino degli ambienti interni
  - c) La conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, larghi, piazzali, orti, giardini, chiostri, ecc.
  - d) La conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario; qualora esso abbia perso rilevanza nel corso di modifiche successive, il riferimento può essere fatto all'epoca (o epoche) storiche ritenute più significative.
2. Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, e senza modificare la posizione la quota dei seguenti elementi strutturali:
  - a) Murature portanti sia interne che esterne
  - b) Solai e volte
  - c) Scale, sia esterne che interne
  - d) Tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
3. La eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue sia all'impianto originario che agli ampliamenti realizzati in modo organico al medesimo.
4. L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico – sanitari essenziali, sempre nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

### **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (CAT. D/0)**

Riguarda gli edifici di cui alcune parti dominanti sono assimilabili in generale alla categoria precedente, ma il cui impianto distribuito originario interno non è più rintracciabile con chiarezza oppure è ormai compromesso da interventi successivi.

Le operazioni ammesse sono le seguenti:

1. Il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni.
2. La conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, larghi, piazzali, orti, giardini, chiostri, ecc.
- 3.

4. La riorganizzazione funzionale interna, anche leggere modifiche agli elementi verticali non strutturali, purché questi non rivestano particolare interesse storico artistico o non caratterizzino un impianto distributivo particolarmente caratteristico.
5. Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali, delle murature portanti, volte e scale. La eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue sia dell'impianto originario che agli ampliamenti realizzati in modo organico al medesimo.
6. L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico – sanitari, sempre nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

### **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (CAT. D/1)**

Riguarda quegli edifici che, pur non avendo la rilevanza storico – architettonica come le categorie precedenti, presentano tuttavia peculiarità interessanti per l'impianto urbanistico, per la tipologia, per l'ambientamento, oltreché per singoli elementi decorativi ed architettonici.

Per essi sono ammesse, opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle unità immobiliari, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio nonché gli elementi costituenti arredo urbano. All'interno della logica di tale operazione possono essere ammesse leggere modifiche di posizione di aperture, sia interne che esterne, se giustificate da adeguamento igienico – funzionale, purché siano rapportate alla entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti e non alterino l'equilibrio generale della facciata.

Le suddette operazioni non sono ammesse nelle facciate con impostazione rigorosamente simmetrica od in presenza di filarotto.

Le superfetazioni e sovrastrutture che disturbano l'ambiente circostante debbono essere eliminate.

### **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (CAT. D/2)**

Vi appartengono gli edifici che insistono su particelle compatibili con l'organizzazione storica del tessuto urbanistico, ma che hanno subito alterazioni consistenti nell'assetto distributivo e negli elementi tipologici, come sopraelevazioni multiple, sostituzioni strutturali, ecc. ; riguarda inoltre gli edifici inseriti recentemente nel tessuto urbanistico primitivo, oppure in ampliamento ad esso.

In questa categoria è ammessa la riorganizzazione funzionale interna con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali. Le superfetazioni e sovrastrutture che disturbano l'ambiente circostante debbono essere eliminate.

## **MODI DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

### **ART. 1 – VOLUMI**

E' assolutamente vietato qualsiasi tipo di aumento di volume, anche per adeguamenti igienico sanitari.

## **ART. 2 - DESTINAZIONI D'USO**

E' possibile modificare la destinazione d'uso dei locali situati al piano terra degli edifici per la realizzazione di attività commerciali e direzionali, in tutte le categorie di fabbricati, a condizione che la nuova destinazione sia compatibile con le caratteristiche costruttive dell'immobile e con tutte le normative vigenti. Le attività artigianali non rumorose possono essere ammesse purché riguardino il settore alimentare, tessile e di piccola oggettistica, e prevedano la vendita dei prodotti, che dovrà essere effettuata in ambiente separato.

E' altresì ammessa la variazione di destinazione d'uso di locali situati al piano terra degli edifici ad uso magazzino e garage, quando il locale ne renda possibile l'utilizzo senza dover modificare consistentemente l'aspetto estetico del fabbricato.

Per i locali da destinare a residenziale è possibile solo per le categorie D1 e D2 e solo se saranno collegate direttamente con unità immobiliari residenziali già esistenti.

## **ART. 3 - FRAZIONAMENTI E FUSIONI DI UNITA' IMMOBILIARI**

E' possibile frazionare unità immobiliari in tutte le categorie di fabbricati, a condizione che non si stravolga l'impianto generale dell'immobile e le sue caratteristiche costruttive.

## **ART. 4 – MURATURE**

### a) FILAROTTO A CONCI REGOLARI.

Tali murature devono essere mantenute senza provocare ulteriori danni con strappi e riprese. I conci mancanti possono essere sostituiti anche con conci lavorati con mezzi meccanici, mantenendo l'uniformità di dimensione e di materiale (pietra trachitica locale). Sulla muratura può essere eseguita una stuccatura purché eseguita a regola d'arte, con l'uso di malta che richiami le caratteristiche tipiche di quella originaria a base di calce e sabbia.

Le aperture di cui si abbia evidente traccia debbono essere ripristinate; è possibile tuttavia il ripristino parziale di queste tracce con finitura ad intonaco del tamponamento, o usando altre tecniche del restauro che lascino comunque leggibili chiaramente tali tracce.

### b) FILAROTTO A CONCI IRREGOLARI E FACCIA VISTA.

Sono quelle murature realizzate con conci di dimensioni variabili, anche se disposti a filarotto, oppure quelle che presentano discontinuità per interventi successivi o per numerose riprese dove il filarotto può anche interrompersi, le quali non potranno essere stuccate ma dovranno essere intonacate a regola d'arte, salvo quando si trovino significative tracce di murature antica. In quest'ultimo caso dovrà comunque esprimere parere favorevole l'ufficio tecnico competente.

### c) MURATURE INTONACATE .

Vi sono comprese le murature su cui siano stati eseguiti gli intonaci e quelle eseguite in modo tale che risulti evidente l'intenzione di intonacarle, come per esempio la presenza di riquadrature delle aperture in leggero aggetto rispetto alla facciata. Potranno essere stuccate a regola d'arte, solo nel caso in cui il paramento murario risulti a conci regolari.

### d) MURA CI CINTA E PARTI DI MURA DI VECCHI EDIFICI

Esse dovranno essere recuperate mantenendo le caratteristiche originali; è ammessa la stuccatura eseguita a regola d'arte. L'intero cerchio di mura del centro storico appartiene alla categoria C, sia per quanto riguarda la parte visibile dall'esterno sia per quanto concerne le parti rimaste inglobate negli edifici.

## **ART. 5 – INTONACO**

L'intonaco deve essere realizzato a malta di calce oppure dosando opportunamente materiali diversi in modo che l'effetto finale sia quello dell'intonaco tradizionale a calce.

L'intonaco deve seguire la superficie delle pareti senza correggere eccessivamente le eventuali irregolarità, escludendo quindi la tecnica delle "fasce", con trattamento superficiale a cazzuola di ferro o frattazzo di spugna.

Non è ammesso intonaco o parti di esso eseguito con metodi bucciardati o brugnolati o similari.

L'eventuale tinteggiatura deve essere eseguita contestualmente all'intonaco.

Il colore da usarsi deve essere riferito:

- a) Al recupero, per quanto possibile, alle tracce reperibili sulle facciate;
- b) Alla valutazione globale di un tratto di strada o di una piazza ecc. Nella quale è inserito l'edificio, sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile dei colori caratterizzanti l'ambiente.

Su tutte le murature esistenti sono vietate rimozioni o demolizioni o coperture che cancellino il passaggio dell'opera attraverso il tempo, a meno che non si tratti di alterazioni deturpanti o incongrue rispetto ai valori storici dell'opera, o di completamenti in stile che falsifichino l'opera. Sono assolutamente vietate le tinteggiature o i rivestimenti plastici.

#### **ART. 6 – COPERTURE**

Le coperture potranno essere a capanna o a padiglione , non sono ammesse coperture piane o ad unica falda , almeno che non siano esistenti. Nel rifacimento delle coperture è possibile aumentare l'imposta del colmo qualora la pendenza risultasse inferiore a quella prevista per le zone montane (30%) con un massimo di rialzamento di cm. 50, ma non l'imposta della gronda. Pertanto si fa presente che ove fosse necessaria la realizzazione di un cordolo in c.a., esso dovrà rientrare nella muratura esistente, senza modificare il paramento murario esterno.

Le strutture in legno degli edifici debbono essere mantenute. Il materiale di copertura deve essere in coppo – coppo o in coppo e tegola romana , in entrambi i casi di recupero o invecchiati, secondo l'uso tradizionale.

#### **ART.7 – CANNE FUMARIE.**

Possono essere ammesse per comprovate necessità solo se in rame, qualora l'introduzione del manufatto non rechi disturbo all'equilibrio complessivo della facciata.

E' obbligatoria la sistemazione di tutte le canne fumarie esistenti in difformità da quanto detto.

#### **ART.8 - COMIGNOLI**

I comignoli possono essere realizzati interamente in laterizio, in rame o in altro materiale purché questo venga intonacato e tinteggiato con lo stesso colore della facciata e il cappello venga realizzato in laterizio. Essi potranno avere un'altezza superiore al colmo del tetto di cm.50 e non potranno comunque avere un'altezza complessiva superiore a mt.1.20.

#### **ART. 9 – LUCERNARI**

E' consentita la realizzazione di n.1 lucernario per unità immobiliare, di dimensioni non superiori a mt.1.00x1.00, purché incassato nel solaio e con vetro piatto. Deroghe sul numero potranno essere consentite solo per appartamenti, urbanisticamente regolari, ricavati nei sottotetti.

#### **ART. 10 - GRONDE**

Le gronde degli edifici debbono essere realizzate con tavolame e travicelli di castagno, o mezzane invecchiate secondo la tipologia tradizionale. Se in tali edifici sono presenti altre tecnologie come l'uso del cotto o della trachite, esse debbono essere mantenute. In caso di rifacimento del tetto o dell'intonaco esterno, le gronde che sono state realizzate in c.a dovranno obbligatoriamente essere rivestite con i materiali sopra descritti .

#### **ART. 11 - PANNELLI SOLARI**

E' vietata l'installazione di pannelli solari. Deroche possono essere ammesse solo per motivate esigenze; in tal caso dovranno essere messi parallelamente alla falda del tetto.

#### **ART. 12 – DISCENDENTI E CANALI DI GRONDA.**

I canali e i discendenti devono essere del tipo in rame ;il piede , per motivate necessità può essere in ghisa. Sono espressamente vietati elementi in materiale plastico, p.v.c. o simili. Sono altresì vietati percorsi obliqui.

#### **ART. 13 – SCARICHI ESTERNI.**

Sono vietati gli scarichi esterni, ventilazioni e areazioni esterne di qualsiasi tipo. E' obbligatoria la rimozione degli scarichi esterni e simili esistenti.

#### **ART. 14 – SOLAI E VOLTE**

Le volte esistenti di qualsiasi tipo e i solai in legno anche non di particolare rilevanza architettonica o decorativa debbono essere mantenuti nella forma originaria. Pertanto si fa presente che ove fosse necessaria la realizzazione di un cordolo in c.a., esso dovrà rientrare nella muratura esistente, senza modificare il paramento murario esterno.

#### **ART. 15 – APERTURE ESTERNE**

##### **1. ESISTENTI**

Quelle eseguite con particolari accorgimenti decorativi, non possono subire alterazioni di sorta se non per ripristino di evidenti elementi originari.

Per tutte sono vietati espressamente sia l'eliminazione o copertura con intonaco delle soglie, stipiti e architravi in trachite, sia l'impiego di marmi e travertini od altre pietre; tali elementi peraltro debbono essere rimossi. Nel caso che gli elementi di superfetazione rivestano carattere strutturale, è ammesso il reimpiego degli elementi originari in trachite quando vi sia documentazione in tal senso e tale inserimento sia giustificato da una lettura generale della facciata; in alternativa può essere usata finitura normale ad intonaco.

##### **2. NUOVE APERTURE**

Per le pareti esterne nelle quali si debbono prevedere nuove aperture, allargamenti o lievi spostamenti di quelle esistenti, si richiede uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti delle facciate con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi.

Le nuove aperture non debbono avere dimensioni superiori a quelle preesistenti all'intorno.

Non sono ammesse forme diverse da quelle tradizionali rettangolari per le aperture normali e quadrate per quelle di dimensioni ridotte, né finiture o elaborazioni particolari in stile.

Le nuove aperture possono essere riquadrate, a seconda delle particolari esigenze di inserimento:

con finiture ad intonaco su tutti i lati o con pietra trachitica.

#### **ART.16 – INFISSI ESTERNI**

Tutti gli infissi dovranno essere realizzati in legno massello secondo la tipologia tradizionale.

##### **1. FINESTRE :**

salvo quei casi in cui sia giustificabile storicamente o con documentazione una diversa conformazione, debbono essere a due ante di tipo tradizionale, in legno colore castagno o noce o verniciate con colore in armonia con le finiture esterne. Per piccole aperture relative a locali al piano terra, è ammesso l'uso di grate in ferro di tipo tradizionale a lavorazione semplice colore canna di fucile opaco. L'infisso in tutti i casi deve seguire esattamente l'apertura con divieto di rimbombo degli archi con architravi di qualunque tipo. E' assolutamente vietato l'uso delle controfinestre in alluminio. In caso di sostituzione, nuova

installazione o di risanamento della facciata, dovranno essere tolte le riquadrature e le soglie posticce in marmo o materiale simile.

## 2. PERSIANE :

queste dovranno essere del tipo alla toscana e potranno essere anche tinteggiate di colore marrone scuro o verde bottiglia, purché nell'intero prospetto dell'edificio siano tutte dello stesso colore. Non è ammessa l'apposizione di persiane per quelle aperture in cui appare evidente che non ne era previsto l'uso e la cui introduzione deforma palesemente l'effetto della riquadratura singola oppure la redazione della facciata in generale. E' assolutamente vietato l'uso di serrande, o simili.

## 3. PORTONCINI D'INGRESSO , VETRINE E ACCESSI ALLE ATTIVITA':

debbono essere realizzati in legno massello oppure con altre essenze secondo la tipologia tradizionale e trattati con mordente colore castagno o noce. Nel caso di attività l'infisso potrà essere realizzato in alluminio ma dovrà essere rivestito in legno esternamente. Non sono ammesse saracinesche, serrande, o portoncini in alluminio. Può essere ammessa altresì l'installazione di cancelli in ferro battuto. In caso di sostituzione o nuova installazione dovranno essere tolte le riquadrature posticce in marmo o materiale simile. Le serrature, i battenti , le maniglie, e tutti gli accessori in genere , dovranno ben inserirsi nel contesto.

### **ART. 17 – SCALE DI ACCESSO ESTERNE E SOGLIE**

Le scale di accesso esterne debbono essere mantenute in pietra trachitica locale o ripristinate nel caso che siano state modificate nel tempo.

Gli scalini debbono essere realizzati in trachite locale massello a lavorazione superficiale, in un unico blocco o in più parti accostate.

L'eventuale parapetto potrà essere a faccia vista od intonacato concluso con lastre di trachite locale massello a lavorazione superficiale tradizionale a filo muro, senza aggetti, in alcuni casi è possibile l'utilizzo del cotto a lavorazione rustica o meglio mezzane di recupero .

E' vietato l'impiego di grès, marmo, od altri materiali simili non tipici del luogo.

La misura minima per le soglie di finestre e porte e per i gradini esterni, in pietra, sarà di cm.5.

### **ART. 18 – RINGHIERE**

Le ringhiere dovranno essere a disegno semplice e verniciate con colore canna di fucile. I montanti dovranno essere infissi negli scalini e dovranno essere a sezione rotonda.

### **ART. 19 – PAVIMENTAZIONI ESTERNE**

E' prescritta la conservazione e il ripristino delle pavimentazioni originarie degli spazi pubblici e collettivi, sia interni che di pertinenze, quali pavimentazioni del portico, dell'androne, delle corti, dei giardini, ecc.

Nel caso di rifacimento le pavimentazioni devono essere realizzate con i materiali e le tecnologie originarie o in mancanza di esse con pietra trachitica o simile.

Nel caso di nuove pavimentazioni esse dovranno essere realizzate con pietra trachitica o simile e la superficie pavimentata non dovrà superare il 25% della superficie totale del terreno di proprietà.

### **ART. 20 – CANCELLI**

In caso di realizzazione di recinzioni e di apposizione di cancelli essi dovranno essere in ferro battuto a disegno semplice di colore canna di fucile opaco. (Vedi anche art.36)

### **ART. 21 – TERRAZZE.**

E' assolutamente vietata la realizzazione di nuove terrazze, nel caso in cui risultino di costruzione posteriore al 1934 ( e non condonate) dovranno essere demolite.

I balconi originari debbono essere mantenuti nel loro aspetto senza impieghi di materiali diversi dagli originali. Le ringhiere in ferro dovranno essere mantenute nelle forme originarie o ripristinate; ove non sia rintracciabile la forma originaria, si farà riferimento alla normativa di cui all'art.8 . E' vietata la costruzione di parapetti in muratura; in caso di ristrutturazione, quando essi risultino di recente costruzione, dovranno essere demoliti e sostituiti con idonea ringhiera.

E' assolutamente vietato qualsiasi tipo di chiusura delle terrazze.

#### **ART. 22 – TETTOIE.**

Sono vietate tettoie di qualsiasi tipo.

Le tettoie esistenti dovranno essere rimosse.

#### **ART. 23 – DECORAZIONI.**

Tutte le decorazioni originali esistenti debbono essere mantenute. Sono vietate nuove decorazioni che non rivestono particolare valore artistico e comunque non concordate preventivamente con l'Amministrazione comunale.

#### **ART. 24 – ILLUMINAZIONE ESTERNA**

E' consentita l'apposizione di lampioncini per l'illuminazione esterna dello stesso tipo e colore di quelli usati per l'illuminazione pubblica o anche di altro genere che possa bene inserirsi nel contesto del centro storico. Su quest'ultima soluzione dovrà comunque esprimersi l'Ufficio competente.

#### **ART. 25 - TENDE DA SOLE** (modificato del. CC 44 del 14/09/2004)

E' assolutamente vietato l'uso di tende da sole *ad esclusione delle attività in genere.*

#### **ART. 26 – ANTENNE**

Il numero delle antenne dovrà essere ridotto al minimo indispensabile; in caso di ristrutturazione globale dell'edificio se ne dovrà installare una centralizzata.

#### **ART. 27 - TARGHE**

Le targhe potranno essere realizzate in bronzo, pietra o in ceramica e dovranno avere una dimensione massima di cm. 20x30, salvo deroghe per gli ordini professionali.

#### **ART. 28 - BACHECHE**

E' ammessa l'apposizione di bacheche delle dimensioni massime di mt.0.70x1.00 , in legno o in profilato metallico purché quest'ultimo sia di colore canna di fucile opaco, solo nei fabbricati classificati D1,D2, non vincolati dalla Soprintendenza ai BBAAAA, salvo deroghe per casi particolari che dovranno essere valutate dall'Ufficio Tecnico. Il luogo dell'apposizione dovrà essere concordato.

#### **ART. 29 - SERVIZIO AFFISSIONI PUBBLICHE**

Le affissioni potranno avvenire solo all'interno degli appositi spazi delimitati dall'Amministrazione Comunale.

#### **ART. 30 - INSEGNE PUBBLICITARIE E VETRINE**

Sono vietate le insegne luminose esterne all'infisso. In caso di estrema necessità potranno essere messe all'interno usando un unico colore .

Le insegne potranno essere in legno, in pietra locale, in ferro battuto o anche dipinte nella facciata e dovranno avere le dimensioni minime necessarie. Non dovranno coprire parti decorative di alcun genere ed il loro oggetto massimo non dovrà superare i cm.10 dal piano della facciata a cui appartengono e non dovranno costituire elemento di alterazione della facciata stessa.

E' possibile installare insegne a bandiere nel caso in cui le stesse non rendano difficoltoso il passaggio dei mezzi e previo parere favorevole degli uffici competenti.

Deroghe saranno ammesse per le attività pubbliche, banche, uffici postali, caserme etc. In tutti i casi si dovrà richiedere l'autorizzazione all'Ufficio competente.

#### **ART. 31 - SPORTELLI PER CONTATORI**

Gli sportelli dei contatori potranno essere realizzati in rame o ghisa o verniciati dello stesso colore dell'intonaco ove esso esista. Dovranno avere le dimensioni minime richieste dagli enti preposti al loro controllo e mimetizzate il più possibile. Sono vietati gli sportelli in plastica.

#### **ART. 32 - PIASTRE**

Le piastre dei tiranti dovranno essere di colore canna di fucile opaco e dovranno avere le dimensioni minime richieste ed un disegno decoroso. Quando possibile è consigliato l'uso del paletto.

#### **ART. 33 - CAMPANELLI E CITOFONI**

Dovranno essere esclusivamente in ottone o in materiale simile.

#### **ART. 34 - CASSETTE PER LA POSTA**

Dovranno essere possibilmente incassate, nel caso ciò non sia possibile dovranno essere in ferro di colore canna di fucile opaco o in caso vi siano nel fabbricato infissi esterni verdi o marroni dovranno essere ad essi uniformati. Sono vietate le cassette in plastica o in alluminio.

#### **ART. 35 - BARBECUE E FORNI**

Non è ammessa l'installazione di forni con struttura fissa. E' ammessa l'installazione di barbecue in muratura intonacata, pietra o mattoni delle dimensioni massime di mq. 3 per un h. massima di mt.1.50.

#### **ART. 36 - ORTI E GIARDINI**

Gli orti ed i giardini dovranno essere tenuti in modo decoroso; nell'eventualità si renda necessaria l'apposizione di una recinzione, essa dovrà essere del tipo in ferro battuto (vedi art.20) e solo nel caso di superfici molto estese potrà essere usata la rete plastificata di colore verde con paletti in ferro sempre del medesimo colore.

#### **ART. 37 – RIMOZIONI O RIPRISTINI**

Tutte le rimozioni o ripristini obbligatori previsti dalle presenti norme saranno effettuati secondo modalità che verranno stabilite separatamente dall'Amministrazione comunale.

#### **ART. 38 – DEROGHE PER ALTEZZE INTERNE E SUPERFICI ILLUMINANTI**

Per le deroghe alle altezze interne dei locali ed alla superficie illuminante si veda l'art.83 e gli artt.60 e 61 del Regolamento Edilizio, modificati con delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 28/09/1998 (in allegato). Per quanto non previsto di faccia riferimento al Decreto del Ministro della Sanità del 5 luglio 1975.

#### **ART. 39 – SANZIONI**

Chiunque non rispetti le presenti norme verrà sanzionato con una multa che sarà commisurata da un minimo di £.200.000 fino ad un massimo di £. 5.000.000, sulla quale si pronuncerà il Responsabile dell'Ufficio Tecnico in base alla gravità dell'intervento. Le presenti sanzioni non escludono quelle dovute per legge.

#### **ART. 40 – VALIDITÀ' DELLE PRESENTI NORME.**

Le presenti norme tecniche di attuazione costituiscono parte integrante del Regolamento Edilizio comunale, in caso di contrasto prevalgono sul medesimo.

## **ESTRATTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

### **ART. 60 REQUISITI ILLUMINOTECNICI**

(vedi anche Art.61)

Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

- 1) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- 2) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- 3) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- 4) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
- 5) i locali non destinati alla permanenza delle persone;
- 6) gli spazi di cottura;
- 7) gli spazi destinati al disimpegno e ai collegamenti orizzontali e verticali.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne, dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella di piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto oppure non rientra nel progetto.

Per opere di ampliamento di finestre in edifici già esistenti dovrà essere rispettato il rapporto minimo di 1/8 come specificato al comma precedente.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotati di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

### **ART. 61 REQUISITI RELATIVI ALL'AREAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

L'areazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

Possono fruire di areazione artificiale i locali già individuati all'art.60 ai punti n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettro aspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di tre piani può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato.

Tale condotto deve essere dotato di elettro aspiratore centralizzato ad aspirazione continua posto sulla copertura.

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato dotato di una o più parti apribili.

L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di ml. 2.70.

La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a ml. 2.40.

L'altezza media può essere ridotta:

- 1) a ml. 2.40 nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale; negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale;
- 2) a ml. 2.40 negli antigabinetti e dei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale; nei locali non destinati alla permanenza di persone.

Può essere autorizzata un'altezza diversa di quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, purché non in contrasto con le norme igieniche, sia nel caso che si

mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento dell'altezza totale dell'edificio.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di ml. 2.40; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato.

La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975.

I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di legge di cui al D.M. 5/7/75.

In ogni caso la superficie utile minima degli alloggi non può essere inferiore a mq. 50 ad esclusione di quelli esistenti.

L'altezza delle unità immobiliari a carattere residenziale edificate prima dell'entrata in vigore del Decreto Ministeriale della Sanità ovvero prima del 05.07.1975, potranno mantenere anche in fase di ristrutturazione l'altezza e la superficie illuminante esistente, quando non sarà possibile l'adeguamento alla suddetta norma.

L'altezza delle unità immobiliari destinate ad attività direzionali, commerciali, artigianali ecc. realizzate prima dell'entrata in vigore del PdF ed annesso Regolamento Edilizio (06.06.1972) quando non sarà possibile l'adeguamento al DM del 1975, potranno mantenere anche in fase di ristrutturazione l'altezza esistente.

L'altezza delle unità immobiliari destinate ad attività direzionali, commerciali, artigianali ecc. realizzate dopo la variante al Regolamento Edilizio del 17.11.1978 dovranno comunque avere un'altezza di almeno mt.3.

L'altezza delle unità immobiliari destinate ad attività direttive, commerciali, artigianali ecc. di nuova realizzazione ricadenti nel centro storico dovranno avere un'altezza non inferiore a mt.2,40 misurata, nel caso di solai in legno, dalla pavimentazione allo scempiato di piastrelle e potranno mantenere la superficie illuminante esistente.

### **ART. 83 SOTTOTETTI**

I sottotetti possono essere destinati ad abitazione a condizione che l'altezza media di ogni vano abitabile sia uguale o superiore a ml. 2.70 con altezza libera in corrispondenza dell'imposta del tetto sul lato della gronda non inferiore a ml. 2.00.

In caso diverso, gli ambienti sottotetto possono essere destinati soltanto all'uso di cui alla categoria F.

## **INDICE**

### **INTERVENTI AMMESSI**

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (CAT.C)	PAG. 2
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (CAT. D/0)	PAG. 2
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (CAT. D/1)	PAG. 3
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (CAT. D/2)	PAG. 3

### **MODI DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI**

ART. 1	VOLUMI	PAG. 4
ART. 2	DESTINAZIONI D'USO	PAG. 4
ART. 3	FRAZIONAMENTI E FUSIONI DI UNITA' IMMOBILIARI	PAG. 4
ART. 4	MURATURE	PAG. 4
ART. 5	INTONACO	PAG. 5
ART. 6	COPERTURE	PAG. 5
ART. 7	CANNE FUMARIE	PAG. 5
ART. 8	COMIGNOLI	PAG. 5
ART. 9	LUCERNAI	PAG. 5
ART. 10	GRONDE	PAG. 5
ART. 11	PANNELLI SOLARI	PAG. 6
ART. 12	DISCENDENTI E CANALI DI GRONDA	PAG. 6
ART. 13	SCARICHI ESTERNI	PAG. 6
ART. 14	SOLAI E VOLTE	PAG. 6
ART. 15	APERTURE ESTERNE	PAG. 6
ART. 16	INFISSI ESTERNI	PAG. 6
ART. 17	SCALE DI ACCESSO ESTERNE E SOGLIE	PAG. 7
ART. 18	RINGHIERE	PAG. 7
ART. 19	PAVIMENTAZIONI ESTERNE	PAG. 7
ART. 20	RECINZIONI E CANCELLI	PAG. 8
ART. 21	TERRAZZE	PAG. 8
ART. 22	TETTOIE	PAG. 8
ART. 23	DECORAZIONI	PAG. 8
ART. 24	ILLUMINAZIONE ESTERNA	PAG. 8
ART. 25	TENDE DA SOLE	PAG. 8
ART. 26	ANTENNE	PAG. 8
ART. 27	TARGHE	PAG. 8
ART. 28	BACHECHE	PAG. 8
ART. 29	SERVIZIO AFFISSIONI PUBBLICHE	PAG. 8
ART. 30	INSEGNE PUBBLICITARIE	PAG. 9
ART. 31	SPORTELLI PER CONTATORI	PAG. 9
ART. 32	PIASTRE	PAG. 9
ART. 33	CAMPANELLI E CITOFONI	PAG. 9
ART. 34	CASSETTE PER LA POSTA	PAG. 9
ART. 35	BARBECUE E FORNI	PAG. 9
ART. 36	ORTI E GIARDINI	PAG. 9
ART. 37	RIMOZIONI E RIPRISTINI	PAG. 9
ART. 38	DEROGHE PER EALTEZZE INTERNE E SUPERFICI FINESTRATE	PAG. 9
ART. 39	SANZIONI	PAG. 10
ART. 40	VALIDITA' DELLE PRESENTI NORME	PAG.10

### **ESTRATTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

ART. 60 REQUISITI ILLUMINOTECNICI	PAG. 11
ART. 61 REQUISITI RELATIVI ALL'AEREAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI	PAG. 11
ART. 83 SOTTOTETTI	PAG. 12