



# COMUNE DI GUBBIO

## PIANO ATTUATIVO "SAN MARZIALE"

MACROAREA CENTRO STORICO

GRUPPO DI LAVORO

IL PROGETTISTA

Ing. Luigi Casagrande

Elab.	Oggetto	Data	Scala
<b>B</b>	Norme Tecniche di Attuazione	Marzo 2009	

Indice

<b>TITOLO I</b>	<b>- DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>3</b>
<b>Capo I</b>	<b>- Generalità</b>	<b>4</b>
Art. 1	- <i>Ambito di applicazione</i>	4
Art. 2	- <i>Norme generali</i>	4
Art. 3	- <i>Contenuti</i>	4
Art. 4	- <i>Elaborati</i>	4
<b>Capo II</b>	<b>- Disciplina del piano attuativo</b>	<b>6</b>
Art. 5	- <i>Norme generali</i>	6
Art. 6	- <i>Indicazioni urbanistiche</i>	6
Art. 7	- <i>Tipologie edilizie</i>	6
Art. 8	- <i>Ambito di viabilità della forma planimetrica degli edifici in rapporto al volume massimo ed all'altezza massima</i>	6
Art. 9	- <i>Aree per la sosta</i>	6
Art. 10	- <i>Verde</i>	7
Art. 11	- <i>Abbattimento delle barriere architettoniche</i>	7
<b>Capo III</b>	<b>- Opere di urbanizzazione primaria</b>	<b>8</b>
Art. 12	- <i>Norme generali</i>	8
Art. 13	- <i>Modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione</i>	8
Art. 14	- <i>Costi delle opere di urbanizzazione</i>	8
Art. 15	- <i>Tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione</i>	9
Art. 16	- <i>Gestione e manutenzione delle opere realizzate</i>	9
Art. 17	- <i>Modalità di realizzazione del verde pubblico</i>	9
Art. 18	- <i>Modalità di realizzazione della rete idrica e dell'impianto antincendio</i>	9
Art. 19	- <i>Modalità di realizzazione del sistema di raccolta delle acque reflue</i>	10
Art. 20	- <i>Modalità di realizzazione della rete di adduzione dell'energia elettrica</i>	10
Art. 21	- <i>Modalità di realizzazione della rete di adduzione del metano</i>	10
Art. 22	- <i>Modalità di realizzazione della rete telefonica</i>	10
Art. 23	- <i>Modalità di realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica</i>	10
Art. 24	- <i>L'Ovo di Gubbio</i>	11
<b>Capo IV</b>	<b>- Disciplina dell'edificazione</b>	<b>12</b>
Art. 25	- <i>Norme generali</i>	12
Art. 26	- <i>Biocompatibilità e uso dei materiali nei manufatti</i>	12
Art. 27	- <i>Fondazioni</i>	12
Art. 28	- <i>Strutture portanti verticali</i>	12
Art. 29	- <i>Murature di prospetto con paramento originale a faccia a vista</i>	12
Art. 30	- <i>Murature di prospetto con paramento originale intonacato</i>	13
Art. 31	- <i>Tinteggiature</i>	14
Art. 32	- <i>Elementi architettonici e decorativi in pietra o in laterizi a faccia a vista</i>	14
Art. 33	- <i>Elementi architettonici e decorativi in muratura intonacata o simulati pittoricamente</i>	15
Art. 34	- <i>Strutture portanti orizzontali e pavimenti</i>	15
Art. 35	- <i>Archi, volte e sistemi archivoltati</i>	15
Art. 36	- <i>Coperture</i>	16
Art. 37	- <i>Accessori di copertura e aggetti verticali</i>	17
Art. 38	- <i>Collegamenti verticali</i>	17
Art. 39	- <i>Finiture esterne</i>	17
Art. 40	- <i>Aperture di prospetto ed elementi di contorno</i>	17
Art. 41	- <i>Infissi vetrati e serramenti</i>	18
Art. 42	- <i>Balconi e aggetti orizzontali</i>	18

<b>Art. 43 - Finiture interne</b>	<b>18</b>
<b>Art. 44 - Coibentazione degli edifici</b>	<b>19</b>
<b>Art. 45 - Impianti tecnologici</b>	<b>19</b>
<b>Art. 46 - Sistemi di riscaldamento</b>	<b>19</b>
<b>Art. 47 - Abbattimento delle barriere architettoniche</b>	<b>19</b>
<b>Art. 48 - Orti</b>	<b>20</b>
<b>Art. 49 - Recinzioni</b>	<b>20</b>

# **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

## **Capo I Generalità**

## **Capo II Disciplina del piano attuativo**

## **Capo III Opere di urbanizzazione primaria**

## **Capo IV Disciplina dell'edificazione**

## **Capo I Generalità**

### **Art. 1**

#### ***Ambito di applicazione***

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano, nel rispetto di quanto previsto dal Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e dal Piano Regolatore Generale, parte operativa, l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree, individuate al comma 2, ricadenti nella macroarea Centro Storico.

2. Tali aree sono individuate al N.C.T. al:

- F. 198; PP. 327, 329, 379, 384, 385, 387, 388, 699, 743, 747, 802, 2038, 2039 e M;
- F. 200; P. 112/r.

### **Art. 2**

#### ***Norme generali***

1. Devono essere applicate le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e del Piano Regolatore Generale, parte operativa.

2. Deve essere applicato quanto previsto nella "Carta delle aree sensibili all'esposizione ai campi elettromagnetici" e nel "Piano di classificazione in zone acustiche", che costituiscono, rispettivamente, gli allegati A e B al Piano Regolatore Generale, parte operativa.

3. Non deve essere applicata, sia per l'ubicazione che per il tipo di intervento, la legge regionale 18 novembre 2008, n. 17.

### **Art. 3**

#### ***Contenuti***

1. Il piano attuativo prevede la realizzazione di un insediamento, prevalentemente residenziale, di elevata qualità urbana, da perseguire attraverso tecniche avanzate di progettazione e con un rigido controllo degli interventi urbanistici ed edilizi sostenibili ambientalmente.

### **Art. 4**

#### ***Elaborati***

1. Il piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

- Elab.A : Relazione tecnico-urbanistica;
- Elab.B : Norme Tecniche di Attuazione;
- Elab.C : Piano particellare - planimetria;
- Elab.D : Piano particellare - elenco ditte;
- Elab.E : Relazione tecnica;
- Elab.F : Elenco prezzi unitari;
- Elab.G : Computo metrico estimativo - quadro economico;
- Elab.H : Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- Elab.I : Documentazione fotografica;
- Elab.L : Schema di convenzione;

- Elab.M : Dichiarazione di conformità;
  - Tav.01 : Estratto del Piano Regolatore Generale, parte strutturale e parte operativa, scala varie;
  - Tav.02 : Planivolumetrico, scala 1:500;
  - Tav.03 : Planimetria generale, scala 1:500;
  - Tav.04a: Planimetria delle destinazioni d'uso. Stato trasformato. II livello interrato del parcheggio;
  - Tav.04b: Planimetria delle destinazioni d'uso. Stato trasformato. I livello interrato del parcheggio;
  - Tav.04c: Planimetria delle destinazioni d'uso. Stato trasformato. Livello terra del parcheggio;
  - Tav.04d: Planimetria delle destinazioni d'uso. Stato trasformato. Livello via XX Settembre;
  - Tav.04e: Planimetria delle destinazioni d'uso. Stato trasformato. Livello I;
  - Tav.04f: Planimetria delle destinazioni d'uso. Stato trasformato. Livello II;
  - Tav.04g: Planimetria delle destinazioni d'uso. Stato trasformato. Livello III;
  - Tav.04h: Planimetria delle destinazioni d'uso. Stato trasformato. Livello ammezzato tra III e IV;
  - Tav.04i: Planimetria delle destinazioni d'uso. Stato trasformato. Livello IV;
  - Tav.04l: Planimetria delle destinazioni d'uso. Stato trasformato. Livello V;
  - Tav.04m : Planimetria delle destinazioni d'uso. Stato trasformato. Livello VI;
  - Tav.04n: Planimetria delle destinazioni d'uso. Stato trasformato. Livello VII;
  - Tav.05 : Planimetria della rete idrica, scala 1:500;
  - Tav.06 : Planimetria del sistema di raccolta delle acque reflue, scala 1:500;
  - Tav.07 : Planimetria della rete di adduzione dell'energia elettrica, scala 1:500;
  - Tav.08 : Planimetria della rete di adduzione del metano, scala 1:500;
  - Tav.09 : Planimetria della rete telefonica, scala 1:500;
  - Tav.10 : Planimetria dell'impianto di illuminazione pubblica, scala 1:500;
  - Tav.11 : Arredo urbano, scala varie.
- Inoltre fanno parte integrante del piano attuativo, anche gli elaborati:
- Tav.04 : Planimetria delle destinazioni d'uso - Stato attuale;
  - Tav.07 : Piano quotato;
  - Relazione geologica geotecnica ed idrogeologica (San Marziale);
  - Relazione geologica geotecnica ed idrogeologica (Zona parcheggio funivia);
  - Valutazione previsionale clima acustico;
- già approvati precedentemente.

## Capo II Disciplina del piano attuativo

### Art. 5 *Norme generali*

1. Il contenuto degli elaborati, B, L, 02, 03, 04a, 04b, 04c, 04d, 04e, 04f, 04g, 04h, 04i, 04l, 04m, 04n e 11 ha valore prescrittivo.

2. Le indicazioni contenute negli elaborati 04a, 04b, 04c, 04d, 04e, 04f, 04g, 04h, 04i, 04l, 04m, 04n, limitatamente alla distribuzione e disposizione interna dei vani, al numero delle unità immobiliari, alla dimensione e posizione delle aperture e delle bucaure non hanno valore prescrittivo.

3. La validità del piano attuativo è di 10 anni a partire dalla data della deliberazione, di Consiglio Comunale, di approvazione.

### Art. 6 *Indicazioni urbanistiche*

1. Negli elaborati, individuati all'art.4, tra l'altro, sono indicati:

- limite del piano attuativo;
- superficie coperta (SC), altezza massima degli edifici (H);
- tipologie edilizie;
- individuazione planimetrica degli edifici;
- verde pubblico.

### Art. 7 *Tipologie edilizie*

1. Le tipologie edilizie ammissibili sono le seguenti:

- \* edifici esistenti:
  - SC: esistente;
  - H: esistente;
  - destinazioni d'uso: abitative (A1 e A3) e servizi (Spr1);
- \* A1:
  - SC: 32,00 mq;
  - H: 3,50 m;
  - destinazioni d'uso: servizi (Spe2 compresi i servizi igienici);
- \* A2:
  - SC: 27,00 mq;
  - H: 3,50 m;
  - destinazioni d'uso: volume tecnico.

### Art. 8 *Ambito di variabilità della forma planimetrica degli edifici in rapporto al volume massimo ed all'altezza massima*

Per i nuovi volumi edilizi, non sono consentite articolazioni planimetriche.

### Art. 9 *Aree per la sosta*

1. Gli spazi per parcheggi, previsti nel piano attuativo, sono ubicati nel parcheggio della funivia, suddiviso in tre piani delle seguenti dimensioni:

- livello 0, 1.088,84 mq, 33 posti auto, pubblici;
- livello -1, 1.101,32 mq, 31 posti auto, di proprietà del Comune;
- livello -2, 1.100,79 mq, 33 posti auto, privati, parte dei quali per 831,50 mq servono per soddisfare quanto richiesto dalla legge 122/89.

2. Sono stati previsti n. 3 posti auto, di larghezza non inferiore a 3,20 m da riservarsi agli eventuali veicoli al servizio di persone disabili, nel rispetto del decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236.

#### **Art. 10**

##### ***Verde***

1. Gli spazi per il verde pubblico, previsti nel piano attuativo, sono ubicati nel parcheggio della funivia, al livello 0, hanno una superficie complessiva di mq 13,20, suddivisa in tre aree delle seguenti dimensioni:

- V1: 1,40 mq;
- V2: 5,80 mq;
- V3: 6,00 mq.

#### **Art. 11**

##### ***Abbattimento delle barriere architettoniche***

1. Il piano attuativo disciplina aree fortemente urbanizzate, consolidate e di grande importanza storico-architettonica. Pertanto, nel rispetto dei manufatti esistenti, devono essere realizzati percorsi pedonali senza nessun intralcio (segnaletica, pubblica illuminazione, ecc.).

2. Gli spazi pubblici e di uso pubblico, di NC, (parcheggi, viabilità pedonale, ecc.) devono essere facilmente percorribili da persone disabili, di dimensioni adeguate, con pendenze inferiori all'8% e/o collegati con ascensori.



## **Capo III** **Opere di urbanizzazione primaria**

### **Art. 12** *Norme generali*

1. Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate nel rispetto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e delle normative vigenti in materia.

2. Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate, previa convenzione, dai titolari della proprietà, o loro aventi causa, sulla base di un progetto esecutivo conforme, salvo gli scostamenti previsti dalla normativa vigente, al progetto definitivo facente parte del presente piano attuativo.

3. I titolari della proprietà, in convenzione, devono obbligarsi alla cessione gratuita delle opere e, eventualmente, delle aree dove insistono tali opere entro e non oltre 120 giorni dalla data di consegna al Comune del certificato di collaudo, con tutti gli oneri, di qualsiasi tipo, a loro carico.

4. Le denunce di inizio attività, relative alle costruzioni previste nel piano attuativo, non possono essere presentate prima della data di stipula della convenzione. In caso contrario devono essere dichiarate irricevibili.

5. Il certificato di agibilità, nemmeno per parti funzionali degli edifici, non può essere rilasciato prima dell'atto di cessione delle opere di urbanizzazione e delle aree dove insistono tali opere.

### **Art. 13** *Modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione*

1. Il piano attuativo contiene, tra l'altro, il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.

2. Dopo la stipula della convenzione deve essere approvato, con permesso di costruire, il progetto esecutivo conforme, salvo gli scostamenti previsti dalla normativa vigente, al progetto definitivo.

### **Art. 14** *Costi delle opere di urbanizzazione*

1. L'elenco prezzi unitari deve rispettare quanto previsto nel vigente prezzario della Regione Umbria.

2. Il computo metrico estimativo deve essere redatto in maniera analitica.

3. Nel quadro economico devono essere, almeno, riportati:

- importo lavori;
- oneri per la sicurezza;
- IVA sui lavori;
- spese tecniche (con, separati, oneri previdenziali e IVA);
- altri oneri (esplicitare, comunque con l'IVA separata).

4. La polizza di garanzia deve coprire l'intero importo del quadro economico.

**Art. 15**

***Tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione***

1. Le opere di urbanizzazione devono essere completate entro 360 giorni dalla data di stipula della convenzione.

2. Il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione deve essere rilasciato, salvo difetti e/o anomalie riscontrate e comunicate agli esecutori, entro e non oltre 90 giorni dalla data di protocollo del certificato di fine lavori o dalla data di protocollo della comunicazione di aver eseguito le, eventuali, disposizioni del collaudatore.

3. Decorso i tempi stabiliti al comma 1, il Comune può sostituirsi ai soggetti che hanno sottoscritto la convenzione, o loro aventi causa, e realizzare, nei modi e con le procedure previste dalla normativa vigente, le opere di urbanizzazione, sia incamerando la polizza di garanzia, prevista in convenzione, che, se necessario, addebitando eventuali costi aggiuntivi.

**Art. 16**

***Gestione e manutenzione delle opere realizzate***

1. La gestione e la manutenzione delle opere di urbanizzazione deve avvenire secondo quanto appresso riportato:

a. per il parcheggio della funivia:

- la manutenzione ordinaria deve essere ripartita tra il Comune e i privati in proporzione ai millesimi da ciascuno posseduti e sulla base del regolamento di condominio che deve essere redatto in conformità al Codice Civile ed approvato con apposita determinazione dirigenziale;
- la manutenzione straordinaria fermo rimanendo l'obbligo del costruttore di garantire l'eliminazione di tutti i vizi, anche occulti, nei primi 10 anni decorrenti dal rilascio del certificato di agibilità, deve essere ripartita tra il Comune e i privati in proporzione ai millesimi da ciascuno posseduti e sulla base del regolamento di condominio e del Codice Civile;

b. per le altre opere:

- gli oneri di manutenzione ordinaria delle opere di urbanizzazione primaria, realizzate in convenzione con l'Amministrazione Comunale, deve avvenire a cura e spese dei proprietari o loro aventi causa;
- la manutenzione straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria realizzate e cedute al Comune dopo il rilascio del certificato di collaudo, deve avvenire, salvo patti diversi ed eventuali responsabilità nell'esecuzione, a cura e spese dell'Amministrazione Comunale.

**Art. 17**

***Modalità di realizzazione del verde pubblico***

1. Gli spazi per il verde pubblico, aree V1, V2 e V3, devono essere piantumati a prato.

**Art. 18**

***Modalità di realizzazione della rete idrica e dell'impianto antincendio***

1. La rete idrica, ad anello chiuso, deve essere realizzata con tubazioni in polietilene

PEAD PN 16.

2. Gli apparecchi di misurazione, per ogni singolo edificio, devono essere collocati sul perimetro delle SF, preferibilmente sulla recinzione, all'interno di un apposito alloggiamento che ne garantisca la protezione.

3. L'impianto antincendio, qualora necessario, deve essere realizzato con idranti direttamente collegati alla linea principale di adduzione dell'acqua. Gli idranti devono essere collocati a non più di 60 m l'uno dall'altro.

4. Nel parcheggio della funivia, l'impianto antincendio deve garantire elevati standard di sicurezza e deve essere realizzato nel rispetto della normativa vigente e al parere dei VV.F..

#### **Art. 19**

##### *Modalità di realizzazione del sistema di raccolta delle acque reflue*

1. Le condotte delle acque bianche devono essere realizzate con tubazioni in p.v.c. del diametro minimo, Ø 160 mm, opportunamente rinfiancate con sabbia.

2. Le condotte delle acque nere devono essere allacciate al collettore principale idoneo e realizzate con tubazioni in p.v.c. del diametro Ø 200 mm, opportunamente rinfiancate con sabbia.

3. Tutte le tubazioni, sia delle acque bianche che delle acque nere, devono essere rese ispezionabili, mediante pozzetti, per le acque bianche e per le acque nere, con sovrastante chiusino di copertura in ghisa. Tali pozzetti devono essere posti obbligatoriamente nei punti di incrocio e nei cambi di direzione, e in caso di tubazioni rettilinee, ad una distanza variabile da 50 a 80 m.

#### **Art. 20**

##### *Modalità di realizzazione della rete di adduzione dell'energia elettrica*

1. La rete di adduzione dell'energia elettrica deve essere realizzata conformemente al parere rilasciato dall'Ente erogatore, che deve, successivamente, collaudare l'impianto.

#### **Art. 21**

##### *Modalità di realizzazione della rete di adduzione del metano*

1. La rete di adduzione del metano deve essere realizzata conformemente al parere rilasciato dalla Società preposta alla gestione, che deve, successivamente, collaudare l'impianto.

#### **Art. 22**

##### *Modalità di realizzazione della rete telefonica*

1. La rete telefonica deve essere realizzata conformemente al parere rilasciato dalla Società preposta alla gestione, che deve, successivamente, collaudare l'impianto.

#### **Art. 23**

##### *Modalità di realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica*

- 1.L'impianto di pubblica illuminazione deve essere realizzato lungo la viabilità veicolare, su quella pedonale, e sui parcheggi.
- 2.L'impianto di pubblica illuminazione deve essere realizzato sia con corpi illuminanti installati nel sottogronda degli edifici che utilizzando pali metallici zincati a caldo e verniciati. Nelle vicinanze di ogni palo installato deve essere realizzato un pozzetto con chiusino in ghisa. Il quadro principale deve essere dotato di interruttori crepuscolari e sistema di riduzione notturno (funzionamento al 50% dopo le ore 24,00).
- 3.Devono essere utilizzate lampade con flusso luminoso orientato verso il basso.

**Art. 24**  
***L'Ovo di Gubbio***

- 1.L'Ovo deve essere realizzato sotto la supervisione e il consenso dell'artista.
- 2.Devono essere impiegate maestranze locali scelte e/o di gradimento dell'artista.
- 3.Deve essere ubicato nel sito in cui era ubicata la precedente opera. L'area deve essere pavimentata con listelli di laterizio, del tipo fatto a mano, e può essere illuminata, con spot dal basso e dall'alto.
- 4.L'Ovo deve essere considerato realizzato a "regola d'arte" e quindi svincolata la polizza fidejussoria, quando l'artista rilascerà una "liberatoria" al Comune.

## **Capo IV**

### **Disciplina dell'edificazione**

#### **Art. 25**

##### ***Norme generali***

1. La progettazione degli edifici deve tener conto degli standards urbanistici ed edilizi nonché delle modalità di realizzazione della qualità dei singoli elementi che concorrono alla realizzazione delle costruzioni (tecniche e componenti).

#### **Art. 26**

##### ***Biocompatibilità e uso dei materiali nei manufatti***

1. Al fine di garantire lo sviluppo sostenibile dell'edificato negli interventi edilizi deve essere privilegiato l'uso dei materiali naturali riconducibili alle tipologie di costruzione tradizionali con particolare riferimento a quelli provenienti dalle produzioni locali.

2. Al fine di ridurre il carico ambientale prodotto dall'attività edilizia deve essere privilegiato l'utilizzo di materiali e componenti edilizi con caratteristiche di ridotto impatto ambientale, naturali e non trattati con sostanze tossiche, nonché materiali capaci di garantire traspirabilità, igroscopicità, ridotta conducibilità elettrica, antistaticità, assenza di emissioni nocive, assenza di esalazioni nocive e polveri, stabilità nel tempo, inattaccabilità da muffe, elevata inerzia termica, biodegradabilità o riciclabilità, attestate dalla presenza di marchi o etichette di qualità ecologica.

#### **Art. 27**

##### ***Fondazioni***

1. Le fondazioni possono essere realizzate in muratura continua, in c.a. continue, a platea debolmente armata o altro.

2. Le quote di spicco delle fondazioni devono avere requisiti di idoneità sia dal punto di vista idrogeologico che igienico sanitario.

3. Sono vietate fondazioni profonde realizzate con pali o micropali, fatti salvi i casi in cui sia dimostrata l'assoluta necessità di tale soluzione. In tal caso il progetto deve essere corredato da una relazione idrogeomorfologica e stratigrafica del terreno di giacitura, dalla quale emerga che tali opere non vadano a provocare o favorire possibili inquinamenti della falda idrica.

#### **Art. 28**

##### ***Strutture portanti verticali***

1. Le strutture portanti verticali possono essere realizzate in muratura, in pannelli prefabbricati, in cemento armato o altro.

#### **Art. 29**

##### ***Murature di prospetto con paramento originale a faccia a vista***

1. Il consolidamento e la reintegrazione di parti lesionate o mancanti delle murature deve essere realizzato mediante riprese a cucì e scucì con materiale di recupero o comunque, omogeneo a quello originale per qualità e pezzatura.

Il consolidamento delle murature può essere effettuato anche con perforazioni armate ed iniezioni di miscele leganti purchè vengano evitate fuoriuscite dei materiali con alterazione della faccia a vista.

Possono essere installati tiranti metallici e piastre d'ancoraggio, semplici o angolari, evitando la sovrapposizione a cornici e membrature, mentre non possono essere inseriti, lungo i paramenti a faccia a vista, cordoli e architravi in materiali metallici o in cemento armato.

2.Devono essere conservati, nel loro tradizionale aspetto esteriore, i muri, con paramento originale a faccia a vista, in mattoni, in conci di pietra squadrati o sbazzati, in ciottoli, in pietrame irregolare o materiale misto.

I muri con tali paramenti non possono essere intonacati a meno che non si tratti di facciate il cui intonaco originale sia caduto per degrado naturale o per improprie demolizioni di origine recente.

3.Nei paramenti in mattoni stuccati e in pietrame rabboccato a raso sasso può essere eseguita la scarnitura dei giunti e la successiva ripresa delle finiture esclusivamente per i tratti mancanti o più degradati, mentre i giunti dei paramenti in mattoni da cortina o in pietra da taglio devono essere stuccati a raso della faccia a vista, con malta pigmentata dello stesso colore del materiale in opera.

4.Devono essere rimosse, per quanto possibile, le stuccature in malta cementizia sui paramenti a faccia a vista.

5.Possono essere demolite o rimosse eventuali rincocciature o parti di intonaco, muratura o altre finiture comunque estranee ai tipi di paramento individuati nei precedenti commi, mentre non devono essere rimosse o alterate tracce e frammenti di strutture murarie preesistenti, ovvero lapidi, stemmi ed eventuali reperti archeologici.

6.Per tutte le operazioni riferite ai paramenti in vista, devono essere impiegate, esclusivamente, malte di calce e sabbia.

7.Le nuove murature, fuori terra, del parcheggio della funivia devono essere realizzate in pietra o, in parte, con altri materiali ma successivamente intonacate.

### **Art. 30**

#### ***Murature di prospetto con paramento originale intonacato***

1.Gli intonaci originali devono essere mantenuti. Qualora, per motivi tecnici, non sia possibile il mantenimento possono essere demoliti e rifatti conformemente all'originale.

2.Gli intonaci al civile devono essere realizzati con arriccatura in malta comune e finitura formata da una colla a base di malta di calce spenta, sabbia fine e eventuali piccole quantità di cemento bianco, lisciati al fratazzino stretto.

Gli intonaci "a stucco" devono essere realizzati a base di calce e polvere di marmo lisciati con fratazzo metallico.

3.Lo spessore dei nuovi intonaci deve essere simile al precedente, inoltre non deve essere modificata la sporgenza di cornici, lesene ed altri risalti decorativi.

4.E' vietata la decorticazione dei prospetti originariamente intonacati senza successivo

ripristino. Negli edifici frutto di trasformazioni possono essere lasciati privi di intonaco lapidi, stemmi, elementi architettonici e decorativi compiuti e apprezzabili per qualità e consistenza.

### **Art. 31**

#### ***Le tinteggiature***

1. Le nuove tinteggiature, sia per le facciate monocrome che per le policrome, devono essere conformi a quelle esistenti sulla base delle tracce conservate. In mancanza, deve essere scelta una tinta ricorrente nel tratto di strada in cui è situato l'edificio.

In ogni caso sono consentite le tinte della gamma dei colori tradizionali comprese tra l'ocra gialla, l'ocra rossa, la terra verde, la terra d'ombra e la terra di Siena, naturali o bruciate, anche combinate fra loro.

2. Le nuove tinteggiature non devono essere date "a corpo", ovvero coprenti, ma "a velatura", ossia diluite.

3. Nel caso di rifacimento di intonaci di tipo tradizionale con finitura al civile, devono essere ripristinate le tinteggiature originarie, adottando una delle seguenti tecniche:

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

4. Sui vecchi intonaci di tipo tradizionale, reintegrati, devono essere applicate esclusivamente pitture ai silicati, previa preparazione del fondo con spolveratura e fissaggio della vecchia pittura. Per gli intonaci rifatti e tinteggiati impropriamente in epoca recente, con malte cementizie e tinteggiature sintetiche, possono essere adoperate idropitture murali a base di resine acriliche.

### **Art. 32**

#### ***Elementi architettonici e decorativi in pietra o in laterizi a faccia a vista***

1. Tutte le membrature e gli elementi architettonici e plastico decorativi in pietra conca o laterizio devono essere conservati. Possono essere solo sottoposti a operazioni di pulitura, consolidamento e reintegrazione delle parti mancanti o deteriorate. Fanno eccezione gli elementi lisci inseriti a raso di murature con paramento intonacato come spigoli, archi, architravi, stipiti, ecc., che devono essere intonacati insieme al restante paramento.

2. Gli elementi in pietra conca o laterizio, qualora necessario, possono essere smontati e poi rimontati nella collocazione originaria, previo accurato rilevamento grafico e fotografico con numerazione dei pezzi.

3. La pulitura deve essere eseguita delicatamente mediante lavaggio e rimozione manuale, previo eventuale fissaggio delle parti decoese e idoneo trattamento con sostanze solventi e assorbenti. Per i materiali duri e compatti, in perfetto stato di conservazione, possono essere utilizzate anche sostanze debolmente abrasive.

4. Le reintegrazioni devono essere eseguite a stucco o con inserti di materiale della stessa qualità in modo da risultare congruenti per forma, granulometria e qualità

cromatiche.

### **Art. 33**

#### ***Elementi architettonici e decorativi in muratura intonacata o simulati pittoricamente***

1. Gli elementi plastico-decorativi in muratura intonacata e modanata come cornici, lesene, zoccolature, bugnati, ecc., devono essere conservati e restaurati con operazioni di pulitura, consolidamento e reintegrazione o ripristino delle parti mancanti. Qualora sia necessario rimuoverli devono essere ricostruiti sulla base di un attento rilevamento grafico e fotografico.

2. Le membrature realizzate in muratura intonacata e dipinta, ad imitazione di elementi in pietra o laterizio a faccia a vista, devono essere ripristinate con il medesimo colore e trattamento di superficie per ripetere le qualità plastiche e cromatiche del materiale imitato.

3. Devono essere ripristinate eventuali decorazioni e membrature architettoniche simulate pittoricamente a chiaroscuro

### **Art. 34**

#### ***Strutture portanti orizzontali e pavimenti***

1. Le strutture portanti orizzontali possono essere realizzate in cemento armato e laterizio, acciaio, legno o altro.

2. I solai tradizionali con orditure lignee, sia nei tipi ordinari (con travicelli e impalcato laterizio o ligneo) che nei tipi di particolare pregio (con elementi modanati, dipinti, ecc.), devono essere conservati e restaurati.

Per la riparazione, il consolidamento e il miglioramento, ai fini antisismici, possono essere eseguiti, in relazione alle particolari esigenze, i seguenti interventi:

- a. interventi localizzati di rafforzamento, reintegrazione o sostituzione di parti della grossa e media orditura qualora inflesse, sovraccaricate o ammalorate;
- b. consolidamento dell'impalcato;
- c. collegamento con i muri portanti e con i solai complanari contigui.

3. Le pavimentazioni di pregio, per quanto possibile, devono essere conservate. Possono essere ricollocate in sito previo smontaggio, pulitura e trattamento finale.

Le pavimentazioni recenti possono essere demolite.

Le nuove pavimentazioni possono essere realizzate sia con materiali tradizionali che di recupero.

4. Il pavimento di superficie del parcheggio della funivia deve essere realizzato in cemento spazzolato additivato con inerti colorati.

### **Art. 35**

#### ***Archi, volte e sistemi archivoltati***

1. Gli archi, le volte e i sistemi archivoltati in muratura devono essere conservati, restaurati e consolidati eliminando le spinte orizzontali e le altre possibili cause di dissesto. Gli effetti spingenti possono essere eliminati mediante catene poste al di sopra dell'imposta, tiranti estradossali inseriti tra la chiave della volta e il pavimento



sovrastante.

2. Per il consolidamento delle volte deve essere effettuata la sostituzione dei rinfianchi e il consolidamento estradossale mediante colature di malta fluida e rinfianchi cellulari formati da muricci in mattoni pieni.

Le parti lesionate devono essere riparate con interventi localizzati mediante semplice sigillatura con malte antiritiro, eventuale rinzeppatura con scaglie di mattoni o parziale reintegrazione a cucì e scuci con mattoni pieni e malta di cemento.

3. Per il consolidamento di ampie superfici voltate e/o di volte, in mattoni, con ridotti spessori devono essere applicate, sulla superficie estradossale, fasce di materiale composito, quale carbonio o fibre aramidiche (kevlar), ancorate alla volta e ai muri perimetrali con microperforazioni e barrette di piccolo diametro. Possono essere impiegate anche strutture metalliche, opportunamente calandrate per adeguarle al profilo originale della volta, che devono essere applicate alle nervature delle volte a crociera o a passo costante nelle volte a botte, e collegate alla muratura sottostante e a quella perimetrale con microperforazioni armate.

4. Le volte, in casi particolari, possono essere parzialmente demolite, per consentire il passaggio di scale e altre comunicazioni verticali, o parzialmente soppalcate se prive di decorazioni.

#### **Art. 36** **Coperture**

1. Le coperture tradizionali, a falde inclinate, con struttura in legno e impalcato in laterizio, devono essere restaurate e reintegrate conservando l'originaria conformazione e disposizione delle falde.

Non devono essere apportate modifiche alle quote di imposta sia del colmo che delle falde, nè alle pendenze.

2. Gli impalcati e le strutture lignee di tettoie, sporti di gronda ed altre parti della copertura con l'intradosso esposto sulla pubblica via, devono essere restaurati, reintegrati o sostituiti con lo stesso materiale.

Gli sporti di gronda originali devono essere conservati o ripristinati con travicelli in legno sagomato all'estremo libero e impalcato con tavole o pannelle di laterizio.

3. I manti di copertura possono essere reintegrati o rifatti con l'utilizzo, esclusivo, di coppi di recupero.

4. Nel complesso di San Marziale possono essere realizzati, al massimo, sei lucernai, delle dimensioni massime di 1 m x 1 m.

5. Le nuove coperture a falde inclinate devono avere una pendenza non inferiore al 20% e non superiore al 35%.

6. Le coperture degli edifici del parcheggio della funivia devono essere realizzate:

- a. con le falde, eventuali, contenute entro il perimetro delle murature laterali;
- b. in rame o altro materiale naturale.

**Art. 37**

***Accessori di copertura e oggetti verticali***

1. E' vietata la realizzazione di terrazze, l'installazione di pannelli solari o altri impianti tecnici. Possono essere realizzati i camini, le canne di esalazione e installate antenne di sezione sottile e parabole di colore adeguato.

2. Devono essere conservati gli abbaini, le altane, i comignoli, i frontespizi o altri corpi emergenti, se elementi costruttivi, di tipo tradizionale, propri dell'edificio.

3. Il parcheggio della funivia deve essere coperto, per quanto possibile, con strutture metalliche, con andamento ondulato, basse a sud e più alte verso monte. Tali strutture devono essere utilizzate come sostegno per piante rampicanti, al fine di ridurre l'impatto visivo delle auto in sosta.

**Art. 38**

***Collegamenti verticali***

1. I collegamenti verticali devono costituire un filtro climatico alle abitazioni ed essere realizzati in modo da permettere un adeguato irraggiamento solare.

2. Devono essere conservate tutte le scale che presentano caratteristiche architettoniche di particolare pregio o sono comunque realizzate mediante volte o parti di archi e volte in muratura. Inoltre devono essere conservati o reintegrati i relativi elementi accessori e di finitura nonché gli atri, gli androni e i pianerottoli.

3. Le scale interne, realizzate in epoca recente, possono essere demolite e ricostruite. Inoltre possono essere realizzate sia nuove scale che ascensori interni.

**Art. 39**

***Finiture esterne***

1. Le pareti verticali possono essere realizzate:

- in laterizio a faccia vista;
- in pietra;
- con intonaco tradizionale e tinteggiate;
- con materiali diversi, ma tinteggiate.

2. Le tinteggiature devono essere realizzate con pitture a base di silicati. Le colorazioni devono essere stabilite in sede di esame dei progetti da parte degli organi competenti.

3. I canali di gronda e i discendenti devono essere realizzati in rame.

**Art. 40**

***Aperture di prospetto ed elementi di contorno***

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

2. Devono essere conservati, restaurati e reintegrati stipiti, cornici, soglie, architravi,

frontespizi, archi, ghiere, mensole e ogni altro elemento originale realizzato a raso o in aggetto.

3. Per esigenze statiche e funzionali possono essere tamponate alcune aperture, esclusivamente con muratura arretrata in modo da lasciare in evidenza i contorni originali.

#### **Art. 41**

##### ***Infissi vetrati e serramenti***

1. Gli infissi esistenti di finestre, porte a vetri e aperture in genere, costituiti da un telaio in legno di tipo tradizionale ad ante verticali ripartite da stecche orizzontali possono essere restaurati o sostituiti da infissi del medesimo tipo.

Per l'oscuramento, oltre agli scuri interni, possono essere utilizzate persiane di tipo tradizionale realizzate uniformemente per ogni facciata avente caratteri architettonici unitari.

2. In caso di nuove aperture o di sostituzione i telai e gli infissi vetrati devono essere realizzati, esclusivamente, in legno verniciato naturale con trattamento finale a mordente chiaro.

3. Devono essere rimossi e sostituiti, eventuali, infissi in alluminio anodizzato o in materiali similari.

4. La chiusura, qualora ammissibile, di vani porticati, altane, logge deve essere realizzata con vetri spartiti mediante telai fissi o mobili in legno verniciato o ferro verniciato, inserito nel filo interno della muratura.

5. Gli infissi e i serramenti di porte e portoni, di tipo tradizionale e di particolare pregio, devono essere restaurati e trattati con cera o vernici trasparenti opache.

6. I cancelli, le grate e le inferriate in ferro battuto o forgiato a mano devono essere conservati e restaurati. Le nuove inferriate, a cui possono essere accoppiate vetrate posteriori, devono essere realizzate con ferri tondi, a maglie ortogonali, tinteggiati a smalto opaco di color nero o grigio scuro.

7. Gli infissi del parcheggio della funivia devono essere realizzati in ferro verniciato grigio scuro o verde.

#### **Art. 42**

##### ***Balconi e aggetti orizzontali***

1. Devono essere conservati mediante consolidamento, restauro e reintegrazione i balconi, le strutture e i volumi che aggettano dalle murature di prospetto o dai cortili interni, sostenute da mensole in pietra, mattoni o ferro lavorato artigianalmente e i relativi impalcati in lastre di pietra o ad archi in muratura, pavimentazioni, balaustre, parapetti o ringhiere di fattura tradizionale.

#### **Art. 43**

##### ***Finiture interne***

1. I muri, i pilastri e le strutture che formano l'ossatura portante dell'organismo edilizio originale, nonché i muri divisorii che presentino superfici dipinte o che delimitano controsoffitti voltati o ambienti decorati devono essere conservati ed eventualmente restaurati con opere di consolidamento e reintegrazione.

2. I muri che non presentino le caratteristiche di cui al comma 1 possono essere demoliti, modificati o spostati. Inoltre possono essere demoliti e rifatti gli intonaci e le tinteggiature interne, previa esecuzione di saggi per verificare l'esistenza di eventuali pitture sottostanti.

3. Le tramezzature possono essere realizzate in laterizio e gli intonaci in grassello di calce e sabbia o malta bastarda.

4. Gli infissi interni possono essere realizzati in legno. E' sconsigliato l'uso di legnami di origine tropicale.

#### **Art. 44**

##### ***Coibentazione degli edifici***

1. Nella coibentazione degli edifici devono essere rispettate le normative vigenti in materia.

#### **Art. 45**

##### ***Impianti tecnologici***

1. L'impianto idro-sanitario può essere realizzato con tubazioni in polipropilene; le tubazioni di scarico possono essere realizzate in polietilene. Possono essere previste rubinetterie con limitatore di flusso a 12 litri/min.

2. L'impianto di riscaldamento può essere realizzato con generatori di calore ad alto rendimento, se possibile, sia tecnicamente che economicamente, si può prevedere l'utilizzo di cogeneratori, termopompe, ecc..

3. Gli impianti elettrici possono essere previsti con disgiuntori. Si consiglia l'utilizzo di cavi schermati per l'alimentazione delle linee serventi gli elettrodomestici; inoltre è opportuno utilizzare lampadine a fluorescenza ed ad alto rendimento.

#### **Art. 46**

##### ***Sistemi di riscaldamento***

1. Negli edifici, con più unità immobiliari, qualora venisse realizzato un impianto termico centralizzato, è obbligatoria la realizzazione di reti di distribuzione sezionate per ogni singola utenza, idonee per l'utilizzo di sistemi di contabilizzazione differenziata delle calorie.

#### **Art. 47**

##### ***Abbattimento delle barriere architettoniche***

1. Gli edifici devono essere realizzati in conformità a quanto previsto dalla legge 9 gennaio 1989, n. 13 e dal decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236.

**Art. 48**  
**Orti**

1. Negli spazi di pertinenza degli edifici esistenti e negli spazi aperti, e, comunque, nelle aree non edificate, così come nel sottosuolo o negli interrati in genere, è vietata l'edificazione o la realizzazione di interventi edilizi che possano creare spazi, vani o superfici variamente utilizzabili. E' altresì vietata qualsiasi attività di escavazione o modificazione di quote del piano originario, restando consentite, soltanto le attività, di escavazione e successivo ripristino, necessarie per l'esecuzione di interventi manutentivi sugli immobili o per la realizzazione di impianti tecnologici non accessibili.

2. La sistemazione delle superfici esterne, non ricoperte da vegetali, deve essere realizzata, esclusivamente, con ghiaietto.

3. Le specie arboree e arbustive esistenti, aventi particolare valore ambientale sia per lo sviluppo che per la collocazione, devono essere conservate. Possono essere eseguiti interventi di potature, di riequilibrio e di sfoltimento, con mantenimento dell'habitus della chioma.

4. Le situazioni "ortive e di frutteto" devono essere conservate.

5. Le specie ruderali ed infestanti e le ceppaie, degli individui abbattuti, possono essere eliminate.

6. Possono essere inseriti nuovi alberi o arbusti con le essenze riportate nell'allegato E - abachi delle specie vegetali. Abaco delle specie vegetali in ambito collinare, del Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

**Art. 49**  
**Recinzioni**

1. Le recinzioni devono essere realizzate sui confini di proprietà. Sul lato nord libero possono essere realizzate con pareti chiuse, mentre sul lato sud con elementi di tipo aperto o permeabile.

2. Le recinzioni, per ottenere una migliore qualità ambientale della zona, devono essere realizzate in pietra, in laterizio a faccia a vista o con altri materiali ma successivamente intonacate, mentre quelle permeabili devono essere realizzate con reti metalliche nascoste da siepi, o con inferriate.

3. L'altezza massima delle recinzioni è di 2 m.