



COMUNE DI FIANO ROMANO (RM)



PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

## **Norme tecniche di attuazione**

Aggiornate a seguito del parere paesaggistico espresso dalla Regione Lazio - Direzione territorio, urbanistica, mobilità e rifiuti - Area urbanistica e copianificazione comunale Provincie di Roma, Rieti e Viterbo con nota n. 494937 del 11.12.2015 e successiva nota n. 37860 del 16.02.2016 della

febbraio 2016



Sindaco: Ottorino Ferilli  
Assessore: Pio Paciucci  
Responsabile dell'ufficio: Giancarlo Curcio



Direttore tecnico: Georg Josef Frisch  
Coordinamento: Andrea Giura Longo  
Alessandro Abaterusso  
Monica Cerulli  
Antonio Mallardo

## Sommario

Titolo I. Campo di applicazione, definizioni e procedure .....	5
Articolo 1. Campo di applicazione .....	5
Articolo 2. Elaborati costitutivi del piano di recupero .....	5
Articolo 3. Procedure e modalità per l'ottenimento degli atti abilitativi .....	6
Articolo 4. Documentazione a corredo dei progetti per l'abilitazione degli interventi .....	7
Articolo 5. Categorie di intervento .....	7
Articolo 6. Utilizzazioni ammesse .....	11
Articolo 7. Cambi di destinazione d'uso .....	12
Titolo II. Norme generali per la sottozona A1 – <i>Tessuto urbano storico</i> .....	12
Articolo 8. Tecnologie e metodologie di attuazione degli interventi .....	12
Articolo 9. Manto e solai di copertura .....	13
Articolo 10. Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori .....	13
Articolo 11. Abbaini e lucernari .....	14
Articolo 12. Antenne televisive e paraboliche e impianti di telecomunicazione .....	14
Articolo 13. Aggetti di gronda .....	15
Articolo 14. Canali di gronda e pluviali .....	15
Articolo 15. Intonaci delle facciate .....	15
Articolo 16. Tinteggiature delle facciate .....	16
Articolo 17. Serramenti .....	17
Articolo 18. Grate, ringhiere, cancelli .....	18
Articolo 19. Pannelli solari e impianti tecnologici .....	18
Articolo 20. Cavi telefonici, elettrici, tubazioni del gas e dell'acqua .....	19
Articolo 21. Campanelli, citofoni e videocitofoni, numeri civici .....	19
Articolo 22. Insegne, targhe e bacheche .....	20
Articolo 23. Tende frangisole .....	20
Articolo 24. Tende frangisole, ombrelloni e arredi per gli esercizi commerciali .....	21
Articolo 25. Elementi per l'arredo urbano .....	21
Articolo 26. Volumi aggettanti, superfetazioni .....	22
Articolo 27. Elementi e manufatti sottoposti a tutela .....	22
Articolo 28. Spazi scoperti .....	23
Articolo 29. Disposizioni in materia igienico sanitaria .....	24
Titolo III. Norme generali per la sottozona A2 – <i>Ambito di riqualificazione ambientale</i> .....	25
Articolo 30. Tecnologie e metodologie di attuazione degli interventi .....	25
Articolo 31. Spazi aperti .....	25
Articolo 32. Attrezzature ludiche e sportive all'aperto .....	25
Articolo 33. Orti urbani .....	26

Titolo IV. Norme generali per la sottozona A3 – Ambito di tutela paesaggistica .....	27
Articolo 34. Tecnologie e metodologie di attuazione degli interventi .....	27
Titolo V. Articolazione dei tessuti storici.....	28
Articolo 35. Verde pubblico .....	28
Articolo 36. Spazi pubblici, rete stradale e rete ciclo-pedonale .....	28
Articolo 37. Classificazione degli immobili e degli edifici .....	29
Articolo 38. Interventi sugli edifici o sugli immobili.....	31
Articolo 39. Area di ristrutturazione urbanistica .....	32
Articolo 40. Area per verde e servizi.....	33
Appendice - Schede progetto.....	35

## Titolo I. Campo di applicazione, definizioni e procedure

### Articolo 1.

#### Campo di applicazione

1. Le presenti Norme fissano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del piano di recupero del centro storico di Fiano Romano redatto in conformità alle vigenti disposizioni statali e regionali, nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati e in attuazione del vigente piano regolatore generale.
2. Le disposizioni contenute nelle presenti Norme si applicano ai tessuti storici, agli immobili e alle aree come individuati dal piano di recupero alle tavole P1a - *Zonizzazione*, P1b - *Classificazione delle unità minime di intervento* e P2 - *Rete ciclopedonale e spazi aperti*.
3. Gli interventi consentiti dal piano di recupero secondo le presenti Norme possono assentirsi solo per gli edifici, porzioni di edifici o manufatti legittimamente esistenti perché documentatamente realizzati in data anteriore al 1967 o perché costruiti successivamente nel rispetto degli atti di assenso rilasciati dal Comune di Fiano Romano e delle normative all'epoca vigenti o perché regolarmente e compiutamente condonati nel rispetto delle apposite leggi.

### Articolo 2.

#### Elaborati costitutivi del piano di recupero

1. Il piano di recupero è costituito dai seguenti elaborati:
  - a) Relazione del quadro conoscitivo
  - b) Elaborati grafici del quadro conoscitivo
    - Tavola A1 - *Inquadramento generale*
    - Tavola A2 - *Stralcio PTP - E3*
    - Tavola A3a - *Stralcio PTPR - Tav. A*
    - Tavola A3b - *Stralcio PTPR - Tav. B*
    - Tavola A4 - *Stralcio PTPG - Tav. TP2*
    - Tavola A5 - *Stralcio PRG - var. 2010 - Zonizzazione*
    - Tavola A6 - *Stralcio PRG - var. 2010 - Fasce di rispetto e di tutela*
    - Tavola A7 - *Stralcio Piano del colore*
    - Tavola B1a - *Planimetria dell'area di intervento - CTR*
    - Tavola B1b - *Planimetria dell'area di intervento - catastale*
    - Tavola B2 - *Accessibilità e parcheggi*
    - Tavola B3 - *Analisi degli spazi aperti*
    - Tavola B4 - *Rete degli spazi pubblici*

- Tavola B5 - *Le reti dei sottoservizi*
- Tavola C - *Individuazione delle unità edilizie*
- Tavola C1 - *Consistenza edilizia*
- Tavola C2 - *Funzioni*
- Tavola C3 - *Datazione degli edifici*
- Tavola C4 - *Stato di conservazione degli edifici*
- Tavola C5 - *Tipologie degli edifici*
- c) Schede di rilievo delle unità edilizie
- d) Relazione agronomica e allegati grafici
- e) Relazione geologica e allegati grafici
- f) Relazione di progetto
- g) Norme tecniche di attuazione e schede progetto allegate
- h) Elaborati grafici di progetto
  - Tavola P1a - *Zonizzazione*
  - Tavola P1b - *Classificazione delle unità minime di intervento*
  - Tavola P2 - *Rete ciclopedonale e spazi aperti*
- i) Elenco particellare
- j) Quadro tecnico economico di massima
- k) Studio di inserimento paesistico - SIP

2. La disciplina del presente piano è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati prescrittivi costituiti dalle norme tecniche di attuazione e degli elaborati grafici di progetto. Nell'eventuale contrasto tra prescrizioni di testo e grafiche, prevalgono le prescrizioni di testo; se il contrasto è tra prescrizioni grafiche a scala diversa, prevalgono le prescrizioni a scala più dettagliata.

3. Costituiscono elaborati descrittivi, con valore di esplicitazione e chiarimento delle scelte del presente piano tutti gli altri elaborati.

### *Articolo 3.*

#### *Procedure e modalità per l'ottenimento degli atti abilitativi*

1. Fatte salve le procedure per gli immobili assoggettati alla disciplina di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, tutti gli interventi che recano mutamento dell'aspetto esteriore sugli immobili di cui all'Articolo 1 e non soggetti all'autorizzazione paesaggistica sono sottoposti, ai sensi dell'art. 4 comma 2 del Dpr 380/2001, alla preventiva acquisizione del parere dell'organo comunale competente all'esercizio delle funzioni amministrative concernenti l'autorizzazione paesaggistica, individuato ai sensi della legge regionale 22 giugno 2012, n. 8 e dell'articolo 146, comma 6, del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

2. Il parere è espresso nell'ambito del procedimento di rilascio del titolo edilizio, entro 30 giorni dalla data di ricezione dell'istanza. Decorso inutilmente tale termine, l'interessato può procedere all'ottenimento degli atti abilitativi.

#### Articolo 4.

##### *Documentazione a corredo dei progetti per l'abilitazione degli interventi*

1. I progetti allegati alla richiesta degli atti abilitativi relativi a opere da eseguirsi sulle unità edilizie facenti parte degli immobili di cui all'Articolo 1 devono contenere, oltre a quanto previsto dal Regolamento edilizio comunale, almeno i seguenti elaborati:
  - a) documentazione fotografica di dettaglio relativa a tutte le facciate e agli ambienti interni e pertinenziali, nonché a eventuali opere interne;
  - b) tavole grafiche di rilievo dello stato attuale in scala 1: 50 con indicazione dei materiali, degli elementi strutturali, architettonici, decorativi e tecnologici dell'edificio e dell'eventuale area di pertinenza;
  - c) tavole grafiche di progetto, comprensivi dello stato *inter operam* (con evidenziate le opere di demolizione e di costruzione) in scala 1: 50 con l'indicazione dei materiali, degli elementi strutturali architettonici, decorativi e tecnologici di nuova realizzazione dell'edificio e dell'eventuale area di pertinenza;
  - d) relazione tecnica dettagliata di tutti gli interventi previsti compreso le forme, le dimensioni, i materiali usati e i colori dell'intervento in progetto;
  - e) nel caso di interventi sulle facciate degli edifici è obbligatorio presentare anche una campionatura del colore desunto da quelli depositati presso l'Ufficio tecnico comunale;
  - f) per gli interventi che incidono sull'esteriore aspetto degli edifici, il progetto deve essere accompagnato da elaborati grafici in cui siano rappresentati, oltre all'intero fronte dell'immobile oggetto dell'intervento, anche i prospetti dei fabbricati finitimi, ovvero, nel caso di elementi di schiera, all'intero insieme di elementi aggregati. Attraverso gli elaborati progettuali unitari deve essere verificata e garantita la conservazione della coerenza compositiva e formale complessiva dei fronti, della logica distributiva delle aperture, delle coperture, degli elementi architettonici, dei materiali.
2. I progetti di cui al comma 1, inoltre, devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

#### Articolo 5.

##### *Categorie di intervento*

1. Le categorie di intervento edilizio e urbanistico sugli immobili di cui all'Articolo 1 delle presenti norme sono definite secondo quanto contenuto ai successivi commi.
2. La *manutenzione ordinaria* (MO) consiste nelle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dei manufatti edilizi esistenti nonché in quelle necessarie a in-

COD: DEA-26 13.05	VERS: 03	DATA: feb. 2016	PAGINA: 7/35
-------------------	----------	-----------------	--------------

tegrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Esse in particolare comprendono:

- la pulitura esterna e la ripresa di intonaci esterni, con l'utilizzo dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
- la pulitura, la riparazione, la sostituzione e la tinteggiatura di infissi esterni, di recinzioni, di grondaie, di pluviali, di manti di copertura, di canne fumarie e di aspirazione, di pavimentazioni esterne, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle forme, e con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
- la pulitura e il rifacimento parziale di rivestimenti esterni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
- la pulitura interna e la tinteggiatura, la pittura e il rifacimento di intonaci e di rivestimenti interni;
- la pulitura, la tinteggiatura, la riparazione, la sostituzione di infissi, di serramenti, di pavimenti interni;
- la riparazione, l'ammodernamento e la sostituzione di impianti tecnologici o igienico-sanitari, purché non ne derivi la realizzazione di nuovi locali per servizi tecnologici o igienico-sanitari, o la utilizzazione, anche parziale, per tali servizi, di locali precedentemente adibiti ad altro uso, né la realizzazione o la modifica di volumi tecnici.

3. Nelle unità edilizie aventi utilizzazioni in atto per attività produttive esplicate mediante impianti tecnologici, è compresa nell'ordinaria manutenzione qualsiasi opera volta alla riparazione, all'ammodernamento, alla sostituzione, all'integrazione, alla protezione di tali impianti, purché tali opere, in rapporto alle dimensioni delle unità edilizie, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto.

4. Il *restauro e il risanamento conservativo* (RRC) consiste negli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano la conservazione della sua inscindibile unità formale e strutturale ed il ripristino di eventuali sue parti alterate, valorizzino i suoi caratteri e ne rendano possibile destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il restauro degli aspetti architettonici e il ripristino delle fronti esterne ed interne, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali sagrati, corti, larghi, piazzali, orti, giardini e chiostri, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, il consolidamento, senza modificarne le dimensioni, di murature portanti sia esterne che interne, solai e volte, il ripristino del manto di copertura utilizzando materiali analoghi a quelli originali, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle

esigenze dell'uso; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

5. La *manutenzione e ristrutturazione edilizia* consiste negli interventi volti a rinnovare o trasformare gli edifici attraverso un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di *manutenzione e ristrutturazione edilizia* sono distinti in:

a) *manutenzione e ristrutturazione edilizia di tipo I* (MR.1) consiste nelle opere e nelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso degli immobili. Esse inoltre comprendono:

- opere interne agli edifici che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e senza modifica della struttura portante verticale;
- la demolizione e conseguente ricostruzione dei solai mantenendo la stessa quota di imposta e senza modifica dei volumi e delle superfici;
- la demolizione e conseguente ricostruzione delle scale e dei collegamenti verticale mantenendo la stessa posizione e la stessa pendenza delle rampe e senza modifica dello schema distributivo;
- l'adeguamento delle murature e dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;
- la realizzazione di volumi tecnici all'interno della volumetria degli immobili;
- il rifacimento totale degli intonaci esterni con modificazione totale di materiali e colori;
- il rifacimento totale delle tinteggiature esterne con diversa coloritura;
- il rifacimento totale o parziale delle coperture, ferma restando la quota di gronda;
- le recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- la realizzazione di intercapedini perimetrali ispezionabili degli edifici la cui larghezza massima non può superare i 100 centimetri;
- l'apertura o la modifica di passi carrabili con esecuzione di opere edilizie, previo parere degli uffici comunali competenti;
- la realizzazione di muri di sostegno delle terre.

b) *manutenzione e ristrutturazione edilizia di tipo 2 (MR.2)*, ossia interventi di modifica della distribuzione interna che non possono comportare incrementi della superficie di pavimento né del volume del manufatto edilizio, né modifiche alle facciate e cambiamenti di quota dei solai, dell'ingresso principale e dei collegamenti verticali originari e che comportano piccole modifiche alle strutture portanti verticali per la realizzazione e/o la chiusura di vani-porta interni e gli interventi di modifica delle facciate solo per poterle riportare alla configurazione originaria, così come risultante dalla documentazione storica (mappe catastali, fotografie, ecc.), o per il recupero delle simmetrie dei prospetti.

c) *manutenzione e ristrutturazione edilizia di tipo 3 (MR.3)*, ossia gli interventi che prevedono la modifica delle aperture esterne realizzata in modo che le nuove aperture o quelle variate abbiano dimensioni e forme coerenti con quelle esistenti, così da conservare le simmetrie e gli allineamenti. Appartengono, inoltre, alla *manutenzione e ristrutturazione edilizia di tipo 3* le variazioni altimetriche dei solai, senza che queste comportino modifiche disarmoniche rispetto alla trama e alla geometria dei prospetti delle unità edilizie contigue. La *manutenzione e ristrutturazione edilizia di tipo 3* può anche prevedere la modifica e la creazione dei collegamenti verticali a condizione che non siano modificate le caratteristiche tipologiche dell'immobile. Sono ammessi, nel rispetto dei muri portanti e dei prospetti, l'accorpamento e il frazionamento di unità immobiliari a patto che ciò non comporti la suddivisione delle cellule strutturali originarie definite dai solai e dalle murature portanti e la realizzazione di unità immobiliari residenziali di superficie utile lorda inferiore a 50 mq.

6. La *sostituzione edilizia* consiste negli interventi intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti; gli interventi di *sostituzione edilizia* sono distinti in:

a) *sostituzione edilizia di tipo 1 (SE.1)*, ossia gli interventi che si configurano come demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con materiali analoghi prescritti nella Parte II dalle presenti norme, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

b) *sostituzione edilizia di tipo 2 (SE.2)* ossia gli interventi che si configurano come demolizioni e ricostruzione degli edifici, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza aumento di superficie utile lorda e senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione. La ricostruzione può avvenire, sullo stesso sedime, o comunque nella medesima collocazione del manufatto edilizio preesistente, oppure su sedime non coincidente con quello del manufatto edilizio preesistente, e anche in diversa collocazione rispetto a quest'ultimo, purché, all'interno del medesimo lotto. Gli interventi di sostituzione edilizia devono prevedere l'accorpamento dei volumi di eventuali manufatti accessori presenti nel lotto e devono essere attuati secondo le modalità costruttive e l'utilizzo dei materiali prescritti ai Titoli II, III e IV delle presenti norme. Le progettazioni degli interventi di sostituzione edilizia devono prevedere il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici e possono prevedere anche l'introduzione di elementi innovativi, purché finalizzati allo sviluppo della bioedilizia e al perseguimento

del contenimento energetico; tali interventi non devono, comunque, comportare rotture disarmoniche con gli assetti storico-paesaggistici.

7. *La ristrutturazione urbanistica* (RU) ossia gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Le progettazioni degli interventi di ristrutturazione urbanistica possono prevedere anche l'introduzione di elementi innovativi, purché finalizzati allo sviluppo della bioedilizia e al perseguimento del contenimento energetico, tali interventi, comunque, non devono comportare rotture disarmoniche con gli assetti storico-paesaggistici.

8. *La nuova costruzione*, ossia la realizzazione di un nuovo manufatto edilizio su suolo libero o l'ampliamento di un manufatto esistente al di fuori della sagoma esistente. La *nuova costruzione* è ammessa esclusivamente nell'ambito degli interventi disciplinati dai successivi artt. 32 e 33 delle presenti norme.

#### *Articolo 6. Utilizzazioni ammesse*

1. Negli edifici e negli altri manufatti esistenti all'interno dei tessuti storici, anche se oggetto di trasformazioni, anche meramente funzionali, sono compatibili esclusivamente le seguenti utilizzazioni:

- a) abitazioni ordinarie;
- b) strutture ricettive extra alberghiere limitate a:
  - esercizi di affittacamere/attività ricettive in esercizi di ristorazione,
  - bed & breakfast,
  - unità abitative ammobiliate ad uso turistico anche organizzate e gestite nella forma di albergo diffuso,
  - ostelli per la gioventù,
  - foresterie per turisti,
  - centri soggiorno studi;
- c) al solo piano terra, commercio al dettaglio con una superficie coperta massima di 250 metri quadrati, limitato a: esercizi di vicinato (o di base) di cui all'art. 24 della LR n. 33/1999; pubblici esercizi, limitati a bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione; osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie;
- d) erogazione diretta dei servizi, limitate a:
  - servizi pubblici e di interesse pubblico,
  - uffici delle pubbliche amministrazioni,
  - al solo piano terra uffici postali e sportelli bancari e/o assicurativi,
  - uffici privati e studi professionali;
- e) al solo piano terra, attività artigianali con una superficie coperta massima di 250 metri quadrati, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e comunque limitate a: artigianato di produzione di

- beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio;
- f) ai soli piano terra o piano seminterrato, magazzini, depositi e parcheggi pertinenti delle unità immobiliari ricadenti nel perimetro del piano di recupero;
2. Le utilizzazioni ammesse di cui ai commi precedenti sono attuabili esclusivamente se non in contrasto con i contenuti delle presenti norme, se non in contrasto con gli interventi ammessi per ciascuna classe di appartenenza degli immobili e se non in contrasto con altre disposizioni contenute nelle presenti norme. Le attività ricettive devono essere conformi a quanto prescritto dal R.R. n. 17/2008 *Disciplina delle strutture ricettive alberghiere*, dal R.R. n.16/2008 *Disciplina delle Strutture Ricettive Extralberghiere* nonché dalla Legge Regionale n. 13/2007 *Organizzazione del sistema turistico laziale*.
3. Le destinazioni attuali delle unità edilizie, indicate negli elaborati del presente piano di recupero, hanno carattere indicativo in quanto la loro legittimazione deriva esclusivamente dagli atti pubblici, ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione, formati in data anteriore all'adozione del presente piano di recupero, ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta alla medesima data.

#### *Articolo 7.*

##### *Cambi di destinazione d'uso*

1. Nell'ambito delle utilizzazioni compatibili elencate nell'Articolo 6 sono ammessi cambi di destinazione d'uso con le limitazioni specificate nei commi successivi.
2. Per i locali destinati ad attività commerciali, magazzini, depositi o rimesse è consentito il cambio di destinazione d'uso ad abitazioni ordinarie solo in ampliamento di unità residenziali esistenti o in modo tale da costituire nuove unità immobiliari residenziali di superficie utile lorda non inferiore a 50 mq.
3. L'intervento di cambio destinazione d'uso è soggetto al permesso di costruire gratuito in ragione della rispondenza alle finalità di fondo del piano di recupero.

## **Titolo II. Norme generali per la sottozona**

### ***A1 – Tessuto urbano storico***

#### *Articolo 8.*

##### *Tecnologie e metodologie di attuazione degli interventi*

1. Per tutti gli interventi edilizi e urbanistici sugli immobili, sui manufatti e sulle aree ricadenti nella sottozona A1 – *Tessuto urbano storico* individuata nella tavola P1a devono essere utilizzate le tecnologie e le metodologie di cui al presente Titolo II.

### *Articolo 9.*

#### *Manto e solai di copertura*

1. Gli interventi che prevedono il rifacimento del manto di copertura devono riproporre la tipologia esistente se compatibile con la tecnica costruttiva tradizionale e prevalente del tessuto storico nel quale gli immobili sono inseriti.
2. La tecnica costruttiva tradizionale e prevalente prevede l'impiego esclusivo di tegole in laterizio del tipo a coppi, impiegati con la disposizione esclusiva di coppi concavi e convessi alternati.
3. Fatto salvo quanto disposto dal comma 1, è vietato l'impiego di tegole in materiale diverso dal laterizio e di tegole piane, ancorché in laterizio, del tipo marsigliese, portoghese e olandese.
4. Negli interventi di manutenzione del manto di copertura è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi, se compatibili con le disposizioni di cui ai commi precedenti, con eventuale inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi a integrazione di quelli non recuperabili.
5. Negli interventi di manutenzione del manto di copertura è ammesso l'impiego di tecniche e materiali diversi da quelli previsti dai commi precedenti esclusivamente nel caso in cui sia dimostrata, attraverso idonea documentazione storica, la compatibilità di dette tecniche in rapporto alle caratteristiche architettoniche proprie dell'edificio.
6. Nelle coperture degli edifici è vietata la realizzazione di qualsiasi terrazza.
7. Sono tutelati e pertanto sottoposti a sole opere di restauro i solai originali, piani o inclinati, costituiti da struttura lignea o mista legno-laterizio e le volte. Su detti solai sono possibili interventi di totale o parziale sostituzione esclusivamente quando il loro stato di conservazione non permette il recupero degli elementi costitutivi, tale stato di conservazione deve essere dimostrato attraverso idonea documentazione fotografica. La sostituzione dei solai originali lignei o misti legno laterizio deve avvenire con identici materiali a quelli preesistenti.
8. Ai soli fini del contenimento energetico e acustico, è ammesso aumentare lo spessore dell'ultimo solaio di copertura fino ad un massimo di 30 cm. Tale spessore aggiuntivo non deve comportare modificazione dell'inclinazione delle falde. L'incremento dello spessore dell'ultimo solaio, piano o inclinato, finalizzato al contenimento energetico e acustico, non determina aumento della volumetria degli edifici.

### *Articolo 10.*

#### *Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori*

1. Per i comignoli esistenti, nei quali sono rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, è prescritto il restauro conservativo o il loro recupero con le stesse forme, dimensioni e tecniche costruttive. Eventuali variazioni rispetto alla tipologia esi-

COD: DEA-26 13.05	VERS: 03	DATA: feb. 2016	PAGINA: 13/35
-------------------	----------	-----------------	---------------

stente sono ammesse esclusivamente in ragione di esigenze funzionali e di tutela ambientale, riscontrabili attraverso idonea documentazione tecnica.

2. La realizzazione di nuovi comignoli e di nuove canne fumarie è consentita attraverso tecniche e forme tradizionali che prevedono esclusivamente l'impiego di superfici intonacate dipinte dello stesso colore della facciata. I nuovi comignoli e le nuove canne fumarie devono essere collocati in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici e comunque ad una distanza dal filo gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

3. Per i torrini esalatori si devono prevedere le tecniche costruttive di cui al comma 2. E' comunque vietata la costruzione di canne da fumo applicate alle pareti visibili dagli spazi pubblici. Sono ammesse soluzioni esterne anche non tradizionali purché inserite in un progetto di recupero generale delle facciate e delle coperture.

#### *Articolo 11. Abbaini e lucernari*

1. Per gli abbaini esistenti, nei quali sono rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, è prescritto il restauro conservativo o il loro recupero con le stesse forme, dimensioni e tecniche costruttive. Eventuali variazioni delle dimensioni e della posizione sono ammesse esclusivamente in ragione di esigenze funzionali.

2. L'installazione di nuovi lucernari nel manto di copertura è consentita per motivate e reali esigenze funzionali di uso del sottotetto e attraverso la dimostrazione della compatibilità ambientale tramite idonea documentazione fotografica da punti di vista significativi.

3. Nei casi previsti dai precedenti commi è comunque vietata l'utilizzazione di superfici a specchio.

#### *Articolo 12. Antenne televisive e paraboliche e impianti di telecomunicazione*

1. Le antenne televisive e paraboliche devono essere installate esclusivamente sulla copertura degli edifici e devono essere collocate in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici e comunque ad una distanza dal filo gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto e con coloriture coerenti con il colore del manto di copertura.

2. E' vietata l'installazione delle antenne televisive e paraboliche sulla facciata degli edifici, sulle terrazze e sui balconi.

3. I progetti riguardanti la manutenzione straordinaria del tetto devono prevedere la centralizzazione delle antenne televisive e paraboliche.

4. E' vietata l'installazione di impianti ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione all'esterno degli edifici.

*Articolo 13.  
Aggetti di gronda*

1. Gli aggetti di gronda devono essere realizzati in legno con paramento a palombella, tavolato in legno o mezzane di cotto.
2. E' vietata l'utilizzazione di travetti in cemento precompresso, legname perlinato in luogo del tradizionale tavolato, tavelloni o letto in cemento armato anche se intonacati.
3. Sono tutelati, è quindi soggetti a sole opere di restauro, gli aggetti di gronda in materiale lapideo e le cornici modanate in intonaco. Eventuali parziali sostituzioni devono essere realizzate con elementi della stessa forma, dello stesso materiale e della stessa colorazione.
4. Negli interventi di rifacimento delle gronde è ammesso l'impiego di tecniche e materiali diversi da quelli previsti dai commi precedenti nel caso in cui sia dimostrata, attraverso idonea documentazione storica, l'originalità o la compatibilità di dette tecniche in rapporto alle caratteristiche architettoniche proprie dell'edificio.

*Articolo 14.  
Canali di gronda e pluviali*

1. I canali di gronda e i discendenti devono essere realizzati esclusivamente in rame. La sezione dei canali di gronda e dei discendenti deve essere semicircolare e circolare.
2. E' vietato l'utilizzo di materie plastiche, di acciaio e di lamiera zincata. Sono altresì vietate sezioni quadrate o rettangolari.
3. Il posizionamento dei discendenti deve essere realizzato seguendo una linea verticale alla estremità delle facciate, prevedendone, quando possibile, l'uso per due facciate contigue. E' vietata l'installazione dei discendenti al centro delle facciate; tali elementi non devono occludere particolari architettonici o decorativi e devono rispettare l'integrità di eventuali cornici orizzontali.

*Articolo 15.  
Intonaci delle facciate*

1. Gli interventi sulle facciate devono privilegiare la conservazione, mediante pulitura e consolidamento, degli intonaci che ancora conservano i caratteri originari, quelli cioè a base di malta di calce. Le riparazioni e le integrazioni devono essere realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle esistenti.
2. Il rifacimento totale o parziale degli intonaci deve avvenire esclusivamente a base di calce. Sono vietati le miscele a base di malta cementizia o a base di calce idraulica artificiale. Sono inoltre vietati gli intonaci con l'utilizzo di rivestimenti plastici di qualsiasi genere.
3. I progetti relativi a interventi di intonacatura delle facciate devono prevedere la rea-

lizzazione degli stessi su tutti i prospetti dell'unità edilizia visibile dagli spazi pubblici, compresi i rivestimenti delle canne fumarie e dei comignoli secondo i criteri contenuti al precedente Articolo 10.

4. In assenza del bugnato al piano terra, l'intonaco deve essere steso fino al piano stradale, se prospiciente una pubblica via, o fino al piano di campagna, negli altri casi.

5. Nel caso che la trama delle aperture e delle rifiniture lo permetta, è consentito, al solo piano terra, l'uso di intonaci aeranti di malta di calce idraulica naturale per contrastare l'umidità di risalita.

6. Nella manutenzione delle facciate è sempre obbligatorio evidenziare, ed eventualmente restaurare, gli elementi decorativi e i particolari architettonici originariamente a vista come: cornici, fasce marcapiano, lesene, capitelli, stipiti, frontespizi e architravi delle aperture, mensole dei balconi, le decorazioni a carattere religioso o profano, le edicole, targhe commemorative, iscrizioni, ecc.

7. E' sempre vietato evidenziare la presenza di elementi strutturali (archi di scarico, stipiti, travi in legno, ecc.) con valore eminentemente statico, salvo casi dimostrati di rilevante valore architettonico e previa autorizzazione dell'Ufficio tecnico comunale.

8. E' vietato eliminare l'intonaco di facciata per rendere i paramenti murari esterni a faccia vista. Per le facciate attualmente prive di intonaco l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente autorizzare il mantenimento della faccia vista a seguito di documentata analisi storica dell'edificio. In questo caso gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o deteriorati devono essere realizzati col metodo cuci - scuci, utilizzando analoghi materiali per dimensione, forma e colore. Le giunture tra pietra e pietra devono essere eseguite con materiali e caratteristiche simili a quelli originali.

9. I progetti relativi a interventi di manutenzione, di ripristino e restauro delle facciate devono prevedere la rimozione degli elementi incongrui quali soglie non adatte al contesto architettonico dell'edificio, balze di rivestimento in pietra e comunque qualsiasi altro elemento non pertinente all'impianto originale del paramento.

#### *Articolo 16.*

#### *Tinteggiature delle facciate*

1. Tutti i prospetti intonacati, compreso quelli eventualmente sporgenti dalle coperture, devono essere tinteggiati.

2. Le tinteggiature devono prevedere esclusivamente l'utilizzo di coloriture a calce omogenee. E' sempre vietato l'impiego di pitture lavabili, di pitture a spatola, di tecniche disomogenee quali il "graffiato".

3. In linea generale i colori da utilizzare devono essere desunti dalle tracce originali eventualmente ancora esistenti. In mancanza di riferimenti certi si deve impiegare esclu-

sivamente la gamma delle tinte depositate presso l'Ufficio tecnico comunale.

4. I progetti relativi alla manutenzione, al ripristino e al restauro delle facciate devono prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi e tecnologici quali le lesene, le cornici, i cornicioni, i davanzali, le fasce marcapiano, le inferrate, i rivestimenti originali del piano terra.

5. Nel caso di unità edilizie accorpate, ma che si diversificano per quota dei livelli delle aperture, dei solai e degli aggetti di gronda, si deve intervenire con colori distinti anche nel caso in cui le unità appartengano alla stessa proprietà.

6. Nel caso in cui l'edificio sia stato disaggregato, tramite frazionamento della proprietà, ma conserva ancora l'impianto unitario originario, si deve intervenire con la stessa colorazione.

7. Nel caso in cui la facciata presenti tinteggiature, anche deteriorate, con finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciatura di finestre, cantonate in bozze o lesene, si deve procedere al restauro di tali decorazioni previa autorizzazione dell'Ufficio tecnico comunale.

8. Nel caso in cui, in occasione di lavori di manutenzione, di ripristino e restauro delle facciate si scoprono particolari decorazioni pittoriche, le opere devono essere immediatamente sospese. Il responsabile dei lavori deve inoltre comunicarne il ritrovamento all'Ufficio tecnico comunale che, in accordo con la Soprintendenza competente, prescrive le operazioni più idonee per la continuazione dei lavori.

#### *Articolo 17.*

##### *Serramenti*

1. I progetti relativi alla manutenzione, al ripristino e al restauro degli infissi esterni devono prioritariamente prevedere la rimozione degli elementi incongrui quali finestre e persiane in metallo e quant'altro non pertinente al contesto architettonico delle facciate.

2. Per gli infissi esterni ancora originali, e comunque tipici della tradizione storica di Fiano Romano, si deve prioritariamente intervenire con opere di restauro. Nel caso in cui l'infisso sia irrimediabilmente deteriorato si deve intervenire alla sua sostituzione con altro elemento uguale per caratteristiche e coloriture.

3. Fatta salvo quanto prescritto al comma 2, per gli interventi sui serramenti si devono rispettare le prescrizioni contenute nei commi successivi.

4. I progetti relativi alla manutenzione, al ripristino e al restauro dei serramenti di oscuramento esterni devono prevedere l'utilizzo di persiane in legno verniciato con coloriture non trasparenti. In ogni caso tutte le aperture della facciata, ad eccezione del piano terra, devono presentare finestre omogenee per forma e colorazione.

5. E' vietato l'utilizzo di materiali diversi dal legno quali l'alluminio, il ferro, la plastica. Sono inoltre vietate le tapparelle avvolgibili e i pannelli pieni in legno (sportelloni). E' vietato l'uso di doppie finestre, in alternativa, ai fini del contenimento energetico, si

può utilizzare il vetro camera.

6. L'infisso interno deve essere in materiale ligneo, generalmente a due battenti e a più luci, deve essere in legno naturale ovvero dipinto con colore bianco, grigio o marrone, salvo preesistenze documentabili attraverso uno specifico progetto. Nel caso di installazione di vetro camera, si deve riproporre la partitura originaria dell'infisso.
7. E' consentito, in casi particolari e attraverso un progetto dettagliato, l'uso di serramenti in ferro, previa autorizzazione dell'Ufficio tecnico comunale.
8. Per ragioni di sicurezza possono essere poste in opera inferriate a maglia larga di colore grigio scuro.
9. Per gli esercizi commerciali e per le attività aperte al pubblico è sempre vietata l'installazione di serrande in metallo. Le chiusure esterne devono essere realizzate con portelloni in legno verniciato dello stesso colore degli infissi della facciata.
10. Le vetrine degli esercizi commerciali e delle attività aperte al pubblico, fermo restando l'obbligo del restauro di quelle originali ancora presenti, devono essere arretrate rispetto al filo della facciata utilizzando forme e materiali già previsti al comma precedente. Nel caso di più esercizi commerciali ricadenti sullo stesso edificio è obbligatoria l'uniformità delle vetrine.
11. Per gli esercizi commerciali è consentito, in casi particolari e attraverso un progetto dettagliato, l'uso di serramenti in ferro, previa autorizzazione dell'Ufficio tecnico comunale.

#### *Articolo 18.*

##### *Grate, ringhiere, cancelli*

1. Sono tutelati, e quindi sottoposte al solo restauro, gli elementi originali quali le grate di finestre, le ringhiere, i cancelli e le cancellate, le roste di sopraluce, i piccoli elementi di arredo quali i ferma-imposte, gli anelli, i porta bandiere, ecc..

#### *Articolo 19.*

##### *Pannelli solari e impianti tecnologici*

1. E' vietata l'installazione di pannelli solari e di impianti tecnologici, quali autoclavi, caldaie e impianti refrigeranti sulle falde delle coperture, sulle facciate e sui balconi degli edifici.
2. L'eventuale installazione di impianti tecnologici deve essere preventivamente concordata con l'Ufficio comunale competente.
3. Sono vietati, sulle facciate prospicienti gli spazi pubblici, le prese d'aria per i camini o per le caldaie e i fori per l'esalazione dei fumi.

#### *Articolo 20.*

##### *Cavi telefonici, elettrici, tubazioni del gas e dell'acqua*

1. Gli interventi che prevedono la manutenzione delle facciate devono obbligatoriamente prevedere il riordino organico delle reti elettriche e telefoniche a vista sulle facciate secondo i seguenti criteri:
  - le calate verticali devono essere poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie e di norma nascoste dai discendenti di gronda;
  - i percorsi orizzontali devono essere posti sotto il manto di copertura, immediatamente al di sopra del canale di gronda. In alternativa, in presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, i cavi possono essere posti al di sopra di tali fasce, in modo però da essere occlusi alla vista.
2. Le tubazioni del gas e dell'acqua non possono essere installate a vista sulla facciata. In alternativa, e per sole ragioni di sicurezza, le condutture possono trovare alloggiamento nelle facciate interne non prospicienti gli spazi pubblici.
3. In deroga al precedente comma, e solo per comprovate ragioni tecniche, le tubazioni potranno essere poste sulla facciata principale, previo parere preventivo dell'Ufficio tecnico comunale. In questo caso, comunque, le tubazioni devono comunque trovare alloggiamento in apposita scanalatura.
4. I vani per l'alloggiamento dei contatori del gas e dell'acqua devono essere realizzati con sportelli in ghisa di colore ferro, ovvero del colore della facciata solo quando il paramento della stessa sia intonacato.

#### *Articolo 21.*

##### *Campanelli, citofoni e videocitofoni, numeri civici*

1. L'installazione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire di norma negli sguinci del vano porta, se quest'ultimi non sono in materiale lapideo, senza alterare o coprire gli elementi architettonici eventualmente presenti. In alternativa possono essere installati a fianco delle aperture.
2. Non sono ammessi campanelli, citofoni o videocitofoni multipli. Nel caso di più utenze gli stessi dovranno essere installati in un'unica pulsantiera.
3. Per gli impianti di cui al presente articolo sono consentiti l'ottone e il bronzo. Non sono invece ammessi materiali quali l'alluminio e la plastica.
4. I progetti riguardanti la manutenzione straordinaria delle facciate devono prevedere l'adeguamento dei campanelli, dei citofoni e dei videocitofoni alle norme del presente articolo.
5. Le targhe riportanti i numeri civici devono omogeneizzarsi a tipologia unitaria da realizzarsi in materiale lapideo bianco con caratteri in colore nero.

## *Articolo 22.*

### *Insegne, targhe e bacheche.*

1. Le insegne degli esercizi commerciali o artigianali devono essere poste all'interno del vano della porta o del portone d'ingresso, in posizione arretrata rispetto al filo della facciata o, poste immediatamente sopra con la base delle stesse dimensioni del vano.
2. Per le insegne degli esercizi commerciali e artigianali è consentito esclusivamente l'uso di acciaio non lucido, rame, ottone, bronzo. L'illuminazione delle insegne deve avvenire in maniera indiretta e deve essere coerente con la legge regionale 21 marzo 2000, n. 37 ai fini del contenimento dell'inquinamento luminoso e della riduzione dei consumi energetici. Sono ammesse insegne composte da lettere singole in rame con luce posta nel retro di tali lettere. Sono sempre vietate le insegne al neon.
3. Per le targhe indicanti arti, mestieri e professioni è consentito esclusivamente l'uso dell'ottone, del bronzo e del vetro, con le scritte incise di colore nero. Le dimensioni massime delle targhe sono di 20 centimetri per la base e 30 centimetri per l'altezza e comunque non devono creare disturbo con la composizione della facciata e non devono essere applicate sulle linee che definiscono eventuali elementi architettonici e decorativi.
4. Le bacheche dovranno essere realizzate secondo un'unica tipologia per tutti i tessuti storici utilizzando il ferro battuto senza illuminazione con neon.
5. I progetti riguardanti la manutenzione straordinaria delle facciate dove sono apposte le bacheche devono prevedere l'adeguamento delle stesse alle norme del presente articolo.

## *Articolo 23.*

### *Tende frangisole*

1. E' ammessa l'installazione di tende frangisole, previo parere preventivo e vincolante dell'Ufficio tecnico comunale, esclusivamente per la copertura di terrazzi e balconi.
2. Le tende di cui al comma 1 devono:
  - essere con braccio estensibile, senza appoggi a terra e senza chiusure laterali;
  - avere l'estensione del balcone o della terrazza;
  - essere compatibili con le caratteristiche cromatiche degli edifici afferenti.
3. Sulla stessa unità edilizia è prescritto che tutte le tende abbiano la stessa caratteristiche. Pertanto i progetti presentati per l'installazione devono essere corredati da una dichiarazione dei condomini i quali si impegnano a realizzare le loro tende con le stesse dimensioni, forme e coloriture.

#### Articolo 24.

##### *Tende frangisole, ombrelloni e arredi per gli esercizi commerciali*

1. E' ammessa l'installazione di tende frangisole al piano terra per gli esercizi commerciali previo parere preventivo e vincolante dell'Ufficio tecnico comunale.
2. Le tende frangisole non devono nascondere gli elementi architettonici delle facciate e devono trovare collocazione esclusivamente all'interno dei vani delle porte, dei portoni e delle vetrine. Le colorazioni delle tende devono uniformarsi o essere compatibili con le caratteristiche cromatiche degli edifici afferenti. L'indicazione del nome e dell'attività è consentita esclusivamente sulla facciata anteriore della tenda.
3. Le tende devono essere esclusivamente dotate di bracci estensibili senza appoggi o chiusure laterali. L'aggetto massimo è di cm 150 e l'altezza minima da terra non può essere inferiore a 210 centimetri. Solo nel caso in cui l'altezza del vano porta sia inferiore a 210 centimetri è possibile l'istallazione della tenda oltre l'architrave dell'apertura.
4. Nel caso in cui all'interno di un'unica unità edilizia siano presenti più attività commerciali è prescritto che tutte le tende abbiano le medesime caratteristiche. Pertanto i progetti presentati per l'installazione devono essere corredati da una dichiarazione dei condomini i quali si impegnano a realizzare le loro tende con le stesse dimensioni, forme e coloriture.
5. Negli spazi pubblici prospicienti le attività di ristoranti, pizzerie, bar, gelaterie e simili è ammessa esclusivamente l'installazione di ombrelloni, tavoli e sedute previo parere preventivo e vincolante dell'Ufficio tecnico comunale. Gli ombrelloni devono essere facilmente removibili senza sostegni infissi al suolo e realizzati in tela o similari, a tinta unita e senza marchi o scritte pubblicitarie. Non sono ammessi teli o schermi laterali di chiusura. I tavoli e le sedie devono essere in materiale naturale quale legno, vimini o ferro battuto, oppure acciaio verniciato di colore scuro. Sono vietate sedute e tavoli in plastica, resina plastica o simile, di ogni foggia e colore.

#### Articolo 25.

##### *Elementi per l'arredo urbano*

1. La progettazione per gli interventi di manutenzione e ristrutturazione delle aree e degli spazi pubblici, devono tendere all'unificazione delle tipologie e dei materiali codificati dalle presenti norme. Al fine di uniformare gli elementi di arredo urbano del centro storico si deve utilizzare esclusivamente la stessa tipologia di componenti nella medesima sottozona secondo un progetto unificato redatto dall'Amministrazione comunale. Tali progetti devono prevedere l'istallazione di elementi realizzati in metallo, legno o pietra calcarea. E' escluso l'utilizzo di elementi in cemento o materiali plastici.
2. Gli impianti di illuminazione pubblica e privata devono essere conformi a quanto previsto dal R.R. n.8/2005 *Regolamento regionale per la riduzione e prevenzione dell'inquinamento luminoso* e con la normative regionale in materia.

## Articolo 26.

### *Volumi aggettanti, superfetazioni*

1. E' vietata la realizzazione di qualsiasi balcone, terrazza o volume in aggetto. E' vietata, in linea generale, la realizzazione di pensiline e di tettoie di riparo per porte e finestre. In casi particolari, e comunque solo per quelle aperture che non si affaccino sugli spazi pubblici, è possibile l'istallazione di piccole pensiline a protezione dei portoni di ingresso. In questo caso l'elemento deve essere in ferro, con copertura in rame senza chiusure laterali e senza appoggi a terra, deve essere, inoltre, delle stesse dimensioni dell'apertura afferente, non può aggettare per più di 50 centimetri e deve essere posto ad un'altezza di almeno 210 centimetri da terra. La realizzazione di dette pensiline è possibile solo con una specifica progettazione che interessi il recupero generale di una facciata e comunque previa approvazione dell'Ufficio tecnico comunale.
2. Le progettazioni per gli interventi devono prevedere la demolizione dei corpi aggettanti esterni incongrui e non contemporanei all'edificio, in particolare i bagni, i ripostigli, le pensiline e i balconi. Tale demolizione può non essere attuata solo nel caso di comprovate ragioni igienico sanitarie. In tale ipotesi la progettazione di qualsiasi intervento edilizio, compresa la manutenzione straordinaria, deve obbligatoriamente prevedere accorgimenti tali da migliorarne l'inserimento architettonico con il centro storico e devono comunque essere sostituiti tutti gli elementi edilizi in contrasto con la presente normativa. In particolare gli intonaci e le tinteggiature devono avere le stesse caratteristiche dell'unità edilizia di appartenenza, compresa la parte inferiore delle solette in aggetto. Le balaustre dei terrazzi devono essere in ferro battuto color grigio scuro, a semplice disegno, gli infissi devono rispettare le prescrizioni del precedente Articolo 17, il manto di copertura deve avere le caratteristiche prescritte al precedente Articolo 9.

## Articolo 27.

### *Elementi e manufatti sottoposti a tutela*

1. E' tutelato e quindi sottoposto a sole opere di restauro l'intero sistema delle mura castellane e dei bastioni ancora presenti nel nucleo urbano originario. I progetti relativi a edifici costruiti in aderenza alle mura castellane devono documentare lo stato attuale di conservazione delle porzioni incluse nelle unità immobiliari e prevedere eventuali interventi finalizzati alla corretta conservazione del bene quali la riparazione e la ricostruzione mediante le tecniche del cuci e scuci e con materiali simili a quelli costituenti le mura. Qualora i progetti relativi a edifici costruiti in aderenza alle mura castellane prevedono il mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili, gli interventi devono prevedere anche la ricostituzione del paramento murario, degli intonaci e delle coloriture delle mura castellane secondo le modalità disciplinate dagli Articoli 15 e 16 e al realizzazione di copertina sommitale in cocciopesto; in tali casi la tinteggiatura delle mura castellane deve sottolineare la continuità con le parti adiacenti.
2. Sono tutelati e quindi sottoposti a sole opere di restauro i seguenti elementi interni o

COD: DEA-26 13.05	VERS: 03	DATA: feb. 2016	PAGINA: 22/35
-------------------	----------	-----------------	---------------

esterni agli edifici che mantengono anche parzialmente caratteristiche di integrità e di originalità:

- torrette;
- loggiati e portici;
- beccatelli e mensole;
- chiostri;
- cornici marcapiano;
- zocolature;
- lunette;
- timpani;
- nicchie decorative;
- decorazioni a carattere religioso o profano;
- pareti ad affresco, dipinte, a stucco, a pannelli lignei decorati;
- infissi interni di valore storico;
- altorilievi o bassorilievi;
- edicole, targhe commemorative e iscrizioni;
- inferriate e cancellate;
- vetri piombati e/o colorati;
- merlature;
- aperture murarie quali finestre e porte e tutto sesto, bifore, trifore veroni;
- elementi di arredo quali fontane e pozzi, ecc.;
- scale monumentali, volte
- contrafforti murari e muri a scarpa.

*Articolo 28.*  
*Spazi scoperti*

1. Negli spazi scoperti (giardini, chiostri, cortili e corti pertinenti e non pertinenti a unità edilizie) sono vietati i seguenti interventi:

- a) la nuova edificazione;
- b) la realizzazione di tettoie di qualsiasi tipo;
- c) la realizzazione di strutture, anche se temporanee e con materiale leggero;
- d) la realizzazione di piscine;
- e) l'installazione di antenne televisive e paraboliche;
- f) l'installazione di depositi per l'acqua fuori terra;
- g) l'asportazione di specie arboree ed arbustive tipiche;
- h) la pavimentazione di aree attualmente permeabili alle acque;

- i) l'installazione di cartelloni pubblicitari, fatta salva la segnaletica didattica.
2. Negli spazi scoperti (giardini, chiostri, cortili e corti pertinenti e non pertinenti a unità edilizie) sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) la piantumazione di specie arboree e arbustive autoctone o tipiche;
  - b) l'installazione di elementi di arredo quali gazebo in ferro, senza tamponamenti laterali, della dimensione massima di 12 metri quadrati e altezza massima in colmo di 3,00 metri. La copertura di tali gazebo deve essere esclusivamente in tela, di colore sabbia, in ferro di colore grigio scuro non lucido, in rame o in cannucciato;
  - c) la realizzazione di pergolati in legno della superficie massima di 20 metri quadrati. Tali pergolati devono essere composti esclusivamente da elementi verticali e da sovrastanti elementi orizzontali a sezione limitata, per il sostegno del verde rampicante, di teli, di colore sabbia, e di cannucciato;
  - d) la sostituzione delle recinzioni esistenti purché la loro ricostruzione sia in continuità tipologica con quelle adiacenti;
  - e) la realizzazione di muri di cinta e recinzioni, in continuità tipologica con le facciate degli edifici afferenti;
  - f) la realizzazione di infrastrutture interraste per la rete fognaria, elettrica, acquedottistica, del gas, ecc.;

#### *Articolo 29.*

##### *Disposizioni in materia igienico sanitaria*

1. Sono ammesse deroghe ai limiti imposti dalle vigenti norme igienico sanitarie esclusivamente se finalizzate al mantenimento, all'incremento e al recupero delle funzioni residenziali, e comunque a tutela delle caratteristiche tipologico-formali dell'edificato esistente. Tali deroghe riguardano i seguenti aspetti:
  - a) il rapporto tra superficie dei vani e superficie aeroilluminante non può essere inferiore ad 1/12;
  - b) le altezze minime interne dei vani abitabili devono essere superiori a 250 centimetri e 220 centimetri per i corridoi, i disimpegni e i servizi igienici. Per i locali sottotetto tali altezze devono intendersi come media.
2. Le deroghe alle norme igienico sanitarie per le attività commerciali, artigianali, direzionali e turistico-ricettive sono quelle previste dalle leggi regionali e nazionali vigenti in materia.
3. Per le nuove unità immobiliari residenziali la superficie minima utile delle abitazioni non può essere inferiore a 50 metri quadrati di superficie utile lorda.

### Titolo III. Norme generali per la sottozona A2 – Ambito di riqualificazione ambientale

#### *Articolo 30.*

##### *Tecnologie e metodologie di attuazione degli interventi*

1. Per tutti gli interventi edilizi e urbanistici sugli immobili, sui manufatti e sulle aree ricadenti nella sottozona A2 – Ambito di riqualificazione ambientale individuata nella tavola P1a devono essere utilizzate le medesime tecnologie e le medesime metodologie disciplinate per la sottozona A1 e contenute nel Titolo II delle presenti norme.
2. Gli interventi devono essere finalizzati a migliorare l'inserimento ambientale e paesaggistico delle edificazioni nel contesto del centro storico evitando l'utilizzo di elementi difformi o contrastanti con il carattere dell'architettura tradizionale.
3. Nell'ambito degli interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica di cui all'Articolo 5 delle presenti norme, sono ammesse soluzioni architettoniche diverse da quelle previste dal precedente comma 1 esclusivamente per motivate esigenze funzionali o di miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici attraverso la dimostrazione della compatibilità ambientale e paesaggistica da prodursi tramite idonea documentazione fotografica da punti di vista significativi e comunque previa approvazione dell'Ufficio tecnico comunale.

#### *Articolo 31.*

##### *Spazi aperti*

1. Negli spazi aperti pertinenti e non pertinenti a unità edilizie, oltre a quanto disciplinato dall'Articolo 28, sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) la realizzazione di strutture ludiche e sportive all'aperto d'uso pubblico e dei relativi locali di servizio con le limitazioni specificate nel successivo Articolo 32;
  - b) la realizzazione di orti urbani in affitto e dei relativi locali di servizio con le limitazioni specificate nel successivo Articolo 33;
  - c) gli interventi di difesa del suolo e di mitigazione dei rischi da realizzarsi prioritariamente con tecniche e metodologie di ingegneria naturalistica.
2. E' in ogni caso prescritta la salvaguardia delle aree boscate esistenti all'interno del perimetro del piano di recupero secondo la vigente normativa statale e regionale.

#### *Articolo 32.*

##### *Attrezzature ludiche e sportive all'aperto*

1. Negli spazi scoperti (giardini, orti e cortili pertinenti e non pertinenti a unità edilizie), oltre a quanto disciplinato dall'Articolo 28, è ammessa la realizzazione di strutture ludi-

che e sportive all'aperto d'uso pubblico e dei relativi locali di servizio con le limitazioni specificate nei commi successivi.

2. La superficie complessiva dell'intervento non può essere inferiore a 2.000 mq. Gli edifici e i manufatti destinati ad accogliere i locali di servizio connessi quali spogliatoi, ecc., devono essere realizzati in via prioritaria attraverso il recupero delle volumetrie esistenti. E' ammessa la nuova edificazione con indice di utilizzazione fondiario massimo di 0,03 mq/mq.

3. La realizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione tra il Comune e i proprietari delle aree che deve tra l'altro prevedere:

- l'esecuzione delle opere e la cessione delle aree necessarie alla realizzazione dei percorsi ciclo-pedonali previsti della piano di recupero;
- le modalità e le forme di uso pubblico delle attrezzature realizzate per una quota non inferiore al 30% della superficie complessiva dell'intervento;
- le caratteristiche tecniche e prestazionali delle opere e degli interventi da realizzare;
- i tempi e le fasi delle trasformazioni previste.

### *Articolo 33.*

#### *Orti urbani*

1. Negli spazi scoperti (giardini, orti e cortili pertinenti e non pertinenti a unità edilizie), oltre a quanto disciplinato dall'Articolo 28, è ammessa la realizzazione di orti urbani in affitto e dei relativi locali di servizio con le limitazioni specificate nei commi successivi.

2. La superficie complessiva dell'intervento non può essere inferiore a 500 mq. Gli edifici e i manufatti destinati ad accogliere i locali di servizio connessi quali depositi, ecc., devono essere realizzati in via prioritaria attraverso il recupero delle volumetrie esistenti. In via subordinata è ammessa la nuova edificazione con indice di utilizzazione fondiario massimo di 0,02 mq/mq e comunque per una superficie massima di 20 mq, con altezza non superiore a m 2,20.

3. La realizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione tra il Comune e i proprietari delle aree che deve tra l'altro prevedere:

- l'esecuzione delle opere e la cessione delle aree necessarie alla realizzazione dei percorsi ciclo-pedonali previsti della piano di recupero;
- le modalità e le forme di locazione degli orti;
- le caratteristiche tecniche e prestazionali delle opere e degli interventi da realizzare;
- i tempi e le fasi delle trasformazioni previste.

## Titolo IV. Norme generali per la sottozona A3 – Ambito di tutela paesaggistica

### *Articolo 34.*

#### *Tecnologie e metodologie di attuazione degli interventi*

1. Nella sottozona A3 - *Ambito di tutela paesaggistica* individuata nella tavola P1a sono vietati i seguenti interventi:

- a) la nuova edificazione;
- b) la realizzazione di tettoie di qualsiasi tipo;
- c) la realizzazione di strutture, anche se temporanee e con materiale leggero, per l'allevamento degli animali;
- d) la realizzazione di muri di cinta e recinzioni;
- e) la realizzazione di piscine;
- f) l'installazione di antenne televisive e paraboliche;
- g) l'installazione di depositi per l'acqua fuori terra;
- h) l'asportazione di specie arboree ed arbustive tipiche;
- i) la pavimentazione di aree attualmente permeabili alle acque;

2. Nella sottozona A3 - *Ambito di tutela paesaggistica* individuata nella tavola P1a sono ammessi i seguenti interventi:

- a) la conduzione agricola del fondo;
- b) la piantumazione di specie arboree e arbustive autoctone o tipiche;
- c) la sostituzione delle recinzioni esistenti purché la loro ricostruzione sia in continuità tipologica con quelle adiacenti;
- d) la realizzazione di infrastrutture interrato per la rete fognaria, elettrica, acquedottistica, del gas, ecc.;
- e) gli interventi di difesa del suolo e di mitigazione dei rischi da realizzarsi prioritariamente con tecniche e metodologie di ingegneria naturalistica.

## Titolo V. Articolazione dei tessuti storici

### *Articolo 35.*

#### *Verde pubblico*

1. Nelle aree individuate come verde pubblico è vietata:
  - a) l'asportazione di specie arboree ed arbustive tipiche;
  - b) la demolizione o la manomissione dei muretti esistenti;
  - c) la pavimentazione con asfalto di aree attualmente permeabili alle acque;
  - d) la piantumazione di specie estranee alla cenosi locale;
2. Nelle aree destinate a verde pubblico, è ammessa:
  - a) la piantumazione di specie arboree e arbustive tipiche locali;
  - b) l'installazione di elementi di arredo urbano purché coerenti con le prescrizioni contenute nell'Articolo 25;
  - c) la realizzazione di percorsi pedonali in pietra calcarea secondo le modalità e le tecniche tradizionali tipiche;
  - d) la manutenzione ed il restauro dei muri di cinta esistenti;
  - e) l'installazione di piccole strutture temporanee finalizzate allo svolgimento di attività di carattere stagionale, quali quelle di promozione della cultura e del territorio;
  - f) la realizzazione di infrastrutture interraste per la rete fognaria, elettrica, acquedottistica, del gas, ecc.;

### *Articolo 36.*

#### *Spazi pubblici, rete stradale e rete ciclo-pedonale*

1. Gli interventi sugli spazi pubblici, la rete stradale e la rete ciclopedonale sono rappresentati nella tavola P2 - *Rete ciclopedonale e spazi aperti*.
2. All'interno del tessuto urbano storico (sottozona A1), gli interventi per la manutenzione delle pavimentazioni stradali e pedonali di proprietà pubblica devono essere eseguiti utilizzando le pavimentazioni originarie in pietra calcarea e in modo da rimuovere prioritariamente le asfaltature e le parti in cemento presenti.
3. All'interno dell'ambito di riqualificazione ambientale (sottozona A2) e dell'ambito di tutela paesaggistica (A3) per gli interventi di manutenzione e rifacimento dei marciapiedi e dei percorsi pedonali di proprietà pubblica, oltre alla pavimentazione in pietra calcarea, è ammesso l'utilizzo di pavimentazioni in porfido in continuità con quella esistente.

4. Nei lavori di riparazione dei sottoservizi che interessino piccole superfici, e per i quali è necessaria l'asportazione della pavimentazione, si deve intervenire in modo da salvaguardare la pavimentazione originaria e il sottostante strato in pietra eventualmente presente.

5. La rete ciclo-pedonale di progetto rappresentata nella tavola P2 - *Rete ciclopedonale e spazi aperti* ha valore indicativo; i tracciati definitivi devono essere oggetto di progettazione di dettaglio da effettuarsi anche per stralci funzionali. All'interno dell'ambito di riqualificazione ambientale (sottozona A2) e dell'ambito di tutela paesaggistica (A3) gli interventi di realizzazione e manutenzione dei percorsi ciclo-pedonali devono essere eseguiti utilizzando pavimentazioni drenanti, quali terre stabilizzate, uniformi per tipologia e colore e che garantiscano la distinzione ottica dalle aree adiacenti e la sintonia con il paesaggio. La larghezza minima delle piste deve essere di 2,5 m se riservata esclusivamente alla mobilità ciclabile, incrementata a 3,2 m se in promiscuo con la mobilità pedonale. Se realizzate su tracciati esistenti possono essere mantenute le attuali pavimentazioni purché presentino superficie piana, porosa e consistente per una buona percorribilità.

#### Articolo 37.

##### *Classificazione degli immobili e degli edifici*

1. Le unità edilizie poste all'interno dell'ambito di applicazione delle presenti norme sono classificate in unità minime di intervento in base alle loro caratteristiche strutturali, tipologiche e formali, e al grado di significatività e di permanenza delle stesse e appartengono a una delle classi per le quali sono dettate le specifiche discipline. La classificazione delle unità minime di intervento è rappresentata nella tavola P1b - *Classificazione delle unità minime di intervento*.

2. Le classi individuate nel presente piano di recupero sono:

- *Classe 1*: comprende gli edifici di proprietà comunale o di enti ecclesiastici la cui esecuzione risale a oltre settanta anni e sottoposti alla disciplina della parte seconda del Dlgs 42/2004; include in particolare il Castello Ducale, la ex chiesa di Santa Maria ad pontem e i due edifici di piazza Matteotti sede del Comune e la Chiesa di Santo Stefano Nuovo;
- *Classe 2*: include gli edifici già presenti nel catasto gregoriano, con tipologie in gran parte a case a schiera o pseudoschiera e alcuni palazzetti, che hanno mantenuto inalterato l'assetto particellare del catasto gregoriano senza significative modificazioni nella configurazione morfo-tipologica; per analogia sono compresi in tale classe anche gli edifici con analoghe tipologie e caratteristiche presenti nel catasto del 1930;
- *Classe 3*: comprende le unità edilizie presenti nel catasto del 1930 e composte dall'aggregazione (pseudoschiere) o dalla rifusione (linee o pseudolinee) di più

particelle catastali rilevabili sul catasto gregoriano;

- *Classe 4*: comprende gli edifici riconducibili alle tipologie edilizie di base che hanno subito consistenti modificazioni nell'assetto particellare e plani-volumetrico rispetto all'impianto catastale gregoriano;
- *Classe 5*: comprende gli edifici riconducibili alle tipologie edilizie aggregate o di rifusione che hanno subito consistenti modificazioni nell'assetto particellare e plani-volumetrico rispetto all'impianto catastale del 1930;
- *Classe 6*: include gli edifici realizzati o interamente ricostruiti dopo il 1930 nella sottozona A1 - *Tessuto urbano storico* e tutti gli edifici ricadenti nella sottozona A2 – *Ambito di riqualificazione ambientale*.

3. La progettazione degli interventi edilizi di qualsiasi natura che recano mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili deve essere estesa all'intera unità minima di intervento. In presenza di unità immobiliari estese a più unità minime di intervento come risultante dalla individuazione catastale aggiornata alla data di adozione del presente piano di recupero, la progettazione degli interventi deve essere estesa all'insieme delle unità minime di intervento interessate. La progettazione degli interventi edilizi di qualsiasi natura che non recano mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili può riguardare anche una singola unità immobiliare.

4. Gli elementi di pregio architettonico presenti sui manufatti devono essere indicati, in occasione della presentazione dei progetti a corredo del permesso a costruire o alla denuncia di inizio attività, in base alla documentazione tecnica prevista dall'Articolo 4.

5. Le progettazioni degli interventi edilizi di qualsiasi natura devono prevedere prioritariamente l'eliminazione delle forme di degrado e la rimozione degli elementi di disturbo, posti sulle facciate e sulle coperture degli edifici e negli spazi scoperti di pertinenza, quali le finiture, le componenti edilizie, gli impianti tecnici, le reti tecnologiche, i volumi aggettanti e le superfetazioni realizzati in maniera difforme da quanto disciplinato per la sottozona A1 - *Tessuto urbano storico* e A2 - *Ambito di riqualificazione ambientale* rispettivamente al Titolo II e al Titolo III delle presenti norme.

6. Sugli edifici non oggetto di classificazione e posti all'interno dell'ambito di applicazione delle presenti norme sono ammissibili i seguenti interventi:

- per i manufatti realizzati in lamiera, o con caratteristiche incongrue rispetto al tessuto storico, è prescritta la demolizione o, in alternativa, la demolizione e ricostruzione, eventualmente accorpando in un unico corpo di fabbrica le volumetrie da ricostruire. Detti interventi non devono comportare mutamento delle funzioni in atto, né aumento delle unità immobiliari e devono essere attuati secondo le tecnologie e l'impiego dei materiali di cui ai Titoli II e III delle presenti norme;
- per i manufatti realizzati in muratura, se congrui con le caratteristiche storico-architettoniche dei tessuti storici, sono ammissibili interventi di manutenzione ordi-

naria e straordinaria, senza mutamento delle funzioni in atto, senza aumento delle unità immobiliari e secondo le tecnologie e l'impiego dei materiali di cui ai Titoli II e III delle presenti norme;

- per i manufatti di cui alle linee precedenti, di pertinenza a unità edilizie per le quali sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, è ammissibile anche l'accorpamento all'edificio principale. Tale accorpamento non può prevedere aumento del numero delle unità immobiliari.

#### *Articolo 38.*

##### *Interventi sugli edifici o sugli immobili*

1. In linea generale sulle unità minime di intervento appartenenti alla Classe 1, e comunque in conformità con le prescrizioni particolari contenuti nei commi successivi, che assumono pertanto carattere precettivo, sono consentiti i seguenti interventi come disciplinati dall'Articolo 5:

- *manutenzione ordinaria* - MO;
- *restauro e risanamento conservativo* - RRC.
- *manutenzione e ristrutturazione edilizia di tipo 1* - MR.1;

2. Negli edifici di proprietà comunale sono ammessi, nell'ambito di progetti di restauro e risanamento conservativo finalizzati alla tutela dei beni alla loro rifunzionalizzazione, cambi di destinazione d'uso tra le utilizzazioni ammesse all'articolo 6 delle presenti norme con esclusione di quelle indicate alle lettere a), e) ed f).

3. Nella Chiesa di Santo Stefano Nuovo non sono ammessi cambi di destinazione d'uso rispetto a quello attualmente in atto.

4. Sulle unità minime di intervento appartenenti alla Classe 2 sono consentiti i seguenti interventi come disciplinati dall'Articolo 5:

- *manutenzione ordinaria* - MO;
- *restauro e risanamento conservativo* - RRC;
- *manutenzione e ristrutturazione edilizia di tipo 1 e 2* - MR.1, MR.2;

5. Sulle unità minime di intervento appartenenti alla Classe 3 sono consentiti i seguenti interventi come disciplinati dall'Articolo 5:

- *manutenzione ordinaria* - MO;
- *restauro e risanamento conservativo* - RRC;
- *manutenzione e ristrutturazione edilizia di tipo 1, 2 e 3* - MR.1, MR.2, MR.3;

6. Sulle unità minime di intervento appartenenti alla Classe 4 sono consentiti i seguenti interventi come disciplinati dall'Articolo 5:

- *manutenzione ordinaria* - MO;
- *restauro e risanamento conservativo* - RRC;
- *manutenzione e ristrutturazione edilizia di tipo 1 e 2* - MR.1, MR.2;
- *sostituzione edilizia di tipo 1* - SE.1.

7. Sulle unità minime di intervento appartenenti alla Classe 5 sono consentiti i seguenti interventi come disciplinati dall'Articolo 5:

- *manutenzione ordinaria* - MO;
- *restauro e risanamento conservativo* - RRC;
- *manutenzione e ristrutturazione edilizia di tipo 1, 2 e 3* - MR.1, MR.2, MR.3;
- *sostituzione edilizia di tipo 1* - SE.1.

8. Sulle unità minime di intervento appartenenti alla Classe 6 sono consentiti i seguenti interventi come disciplinati dall'Articolo 5:

- *manutenzione ordinaria* - MO;
- *restauro e risanamento conservativo* - RRC;
- *manutenzione e ristrutturazione edilizia di tipo 1, 2 e 3* - MR.1, MR.2, MR.3;
- *sostituzione edilizia di tipo 1 e 2* - SE.1, SE.2.

#### *Articolo 39.*

##### *Area di ristrutturazione urbanistica*

1. Le aree suscettibili di ristrutturazione urbanistica sono rappresentate nelle tavole P1a - *Zonizzazione*, P1b - *Classificazione delle unità minime di intervento* del piano di recupero e individuate con le sigle RU-1, RU-2, RU-3 e RU-4.

2. In ciascuna di tali aree, oltre agli interventi previsti dal precedente Articolo 38 sulle singole unità minime di intervento, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica come disciplinata dall'Articolo 5 subordinati alla redazione di progetti unitari disciplinati secondo le determinazioni delle rispettive schede progetto allegate alle presenti norme e alla stipula di una convenzione tra il Comune e i proprietari delle aree che deve tra l'altro prevedere:

- l'esecuzione delle opere e la cessione delle aree necessarie alla realizzazione dei percorsi ciclo-pedonali e delle sistemazioni stradali previste della piano di recupero;
- le caratteristiche tecniche e prestazionali delle opere e degli interventi da realizzare;
- i tempi e le fasi delle trasformazioni previste.

3. I progetti unitari devono riguardare la totalità degli immobili inclusi in ciascuna area e garantire la massima perequazione tra gli eventuali diversi proprietari degli immobili compresi negli ambiti ai quali si riferiscono. La partecipazione ai benefici e ai gravami è definita in misura proporzionale alle quote degli immobili appartenenti ai diversi proprietari.

4. Oltre ai parametri edilizi e urbanistici contenuti nelle schede progetto allegate alle presenti norme, nelle aree di ristrutturazione urbanistica si applicano le seguenti disposizioni:

- ciascun progetto unitario può essere esteso fino a comprendere la totalità delle particelle catastali rilevabili alla data di adozione del presente piano e parzialmente incluse in ciascuna area di ristrutturazione urbanistica purché tale estensione sia finalizzata esclusivamente alla sistemazione di aree scoperte da destinare a verde privato pertinenziale con funzioni di mitigazione paesistica e purché sia prevista la cessione delle aree necessarie alla realizzazione dei percorsi ciclopedonali rappresentati nella tavola P2 - *Rete ciclopedonale e spazi aperti* e ivi ricadenti;
- la superficie di mitigazione paesistica deve essere destinata a verde privato pertinenziale, deve essere mantenuta permeabile per una quota non inferiore al 75% e deve essere sistemata con una adeguata copertura arborea e arbustiva nella misura non inferiore a 2 alberi e 3 arbusti ogni 100 mq ivi inclusi i filari alberati indicati nelle relative schede progetto;
- l'area di concentrazione volumetrica individua la superficie massima entro cui devono essere realizzate le nuove edificazioni; per motivate esigenze funzionali è ammesso che non oltre il 20% del volume dei nuovi edifici sia realizzato al di fuori dell'area di concentrazione volumetrica purché sia rispettato l'allineamento principale degli edifici e le distanze riportate nel punto successivo.
- salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza, la distanza degli edifici dai confini del lotto non deve essere inferiore a 5 metri e la distanza tra le pareti finestrate di edifici contigui non deve essere inferiore a 10 metri.

#### *Articolo 40.*

##### *Area per verde e servizi*

1. L'area per verde e servizi è rappresentata nelle tavole P1a - *Zonizzazione* e P2 - *Rete ciclopedonale e spazi aperti* del piano di recupero e individuata con la sigla AS1.
2. In tale area, oltre agli interventi previsti dagli Articoli 31, 32, e 33 è ammessa la realizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico subordinati alla redazione di un progetto unitario disciplinato secondo le determinazioni della relativa scheda progetto allegata alle presenti norme.
3. Gli interventi sono realizzati su iniziativa del Comune tramite procedure di esproprio e sono finalizzati alla difesa del suolo e alla sistemazione idraulica del fosso dell'Ortaggio, alla riqualificazione dell'area con la realizzazione di spazi verdi attrezzati e di un parcheggio interrato a servizio del centro storico.
4. Gli interventi possono essere realizzati anche su iniziativa dei privati attraverso stipula di una convenzione tra il Comune e i proprietari delle aree che deve tra l'altro prevedere:
  - l'esecuzione delle opere e la cessione delle aree necessarie alla realizzazione dei

- percorsi ciclo-pedonali previsti della piano di recupero;
- le modalità e le forme di uso pubblico delle aree di verde attrezzato;
  - le modalità e le forme di uso pubblico degli spazi di parcheggio e la destinazione di una quota non inferiore al 50% dei posti auto disponibili a servizio delle unità immobiliari ricadenti nella sottozona A1 - *Tessuto urbano storico*;
  - le caratteristiche tecniche e prestazionali delle opere e degli interventi da realizzare;
  - i tempi e le fasi delle trasformazioni previste.

## Appendice - Schede progetto

Scheda	<b>RU1</b>	Denominazione	<b>Piazzale Caduti di Nassirya</b>
--------	------------	---------------	------------------------------------

### 1. Individuazione area

Superficie	1.047 mq
Sup. coperta	150 mq
Uso attuale	artigianale/servizi
Piano regolatore generale	centro storico (A)

#### Descrizione

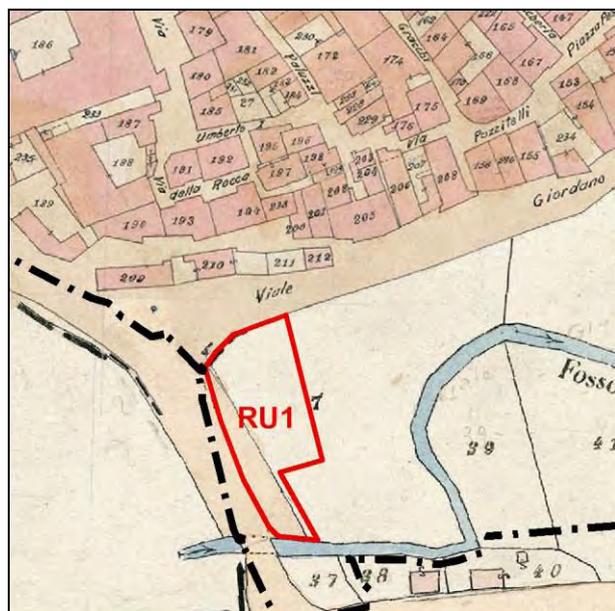
È un'area edificata, in parte di proprietà comunale, situata all'incrocio tra la SP19a e il viale Giordano Bruno. L'edificio di maggiore dimensione, di proprietà pubblica, è utilizzato a fini didattici (scuola di musica). L'altro edificio è destinato ad attività artigianali (officina).

#### Individuazione catastale

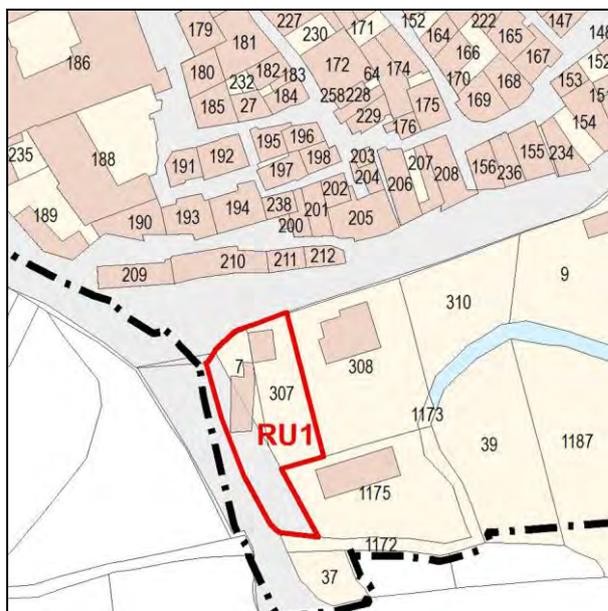
Foglio 12 - part. 7, 307 e strada (parte)



Foto aerea



Catasto 1930



Catasto 2013

## 2. Disposizioni generali

### Zonizzazione di Piano

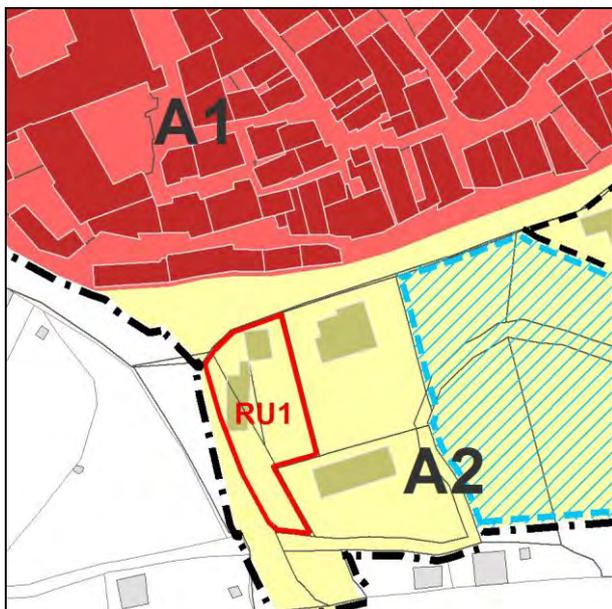
Sottozona A2 - Ambito di riqualificazione ambientale - Titolo III delle Nta

### Obiettivo della trasformazione

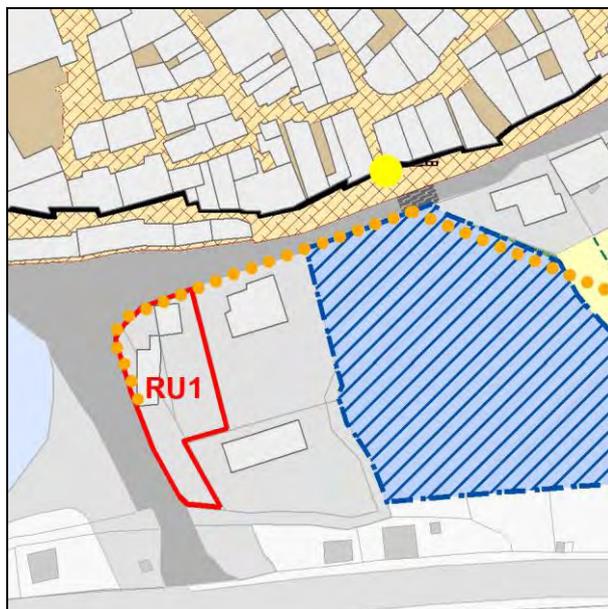
Demolizione e ricostruzione delle edificazioni recenti finalizzata al miglioramento dei rapporti visuali e delle condizioni di inserimento paesaggistico e ambientale nel contesto del centro storico.

Riqualificazione della viabilità esistente (viale Giordano Bruno) attraverso l'ampliamento degli spazi pedonali e la riconfigurazione dei fronti edificati.

Adeguamento delle nuove realizzazioni alle disposizioni in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia.



Estratto zonizzazione



Estratto rete ciclopedonale e spazi aperti

## 3. Disposizioni prescrittive

### Spazi edificati

Sul totale

Altezza massima consentita (n. piani fuori terra)

### Spazi aperti

Superficie da cedere al comune

Superficie di mitigazione paesistica

### Utilizzazioni ammesse

- abitazioni ordinarie, art. 6, c. 1, lett. a) delle Nta;
- strutture extralberghiere, art. 6, c. 1, lett. b) delle Nta;
- destinazione d'uso non residenziale, art. 6, c. 1, lett. c), d) ed e) delle Nta, fino al massimo del 30% di Sul;
- parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 posto auto ad alloggio.

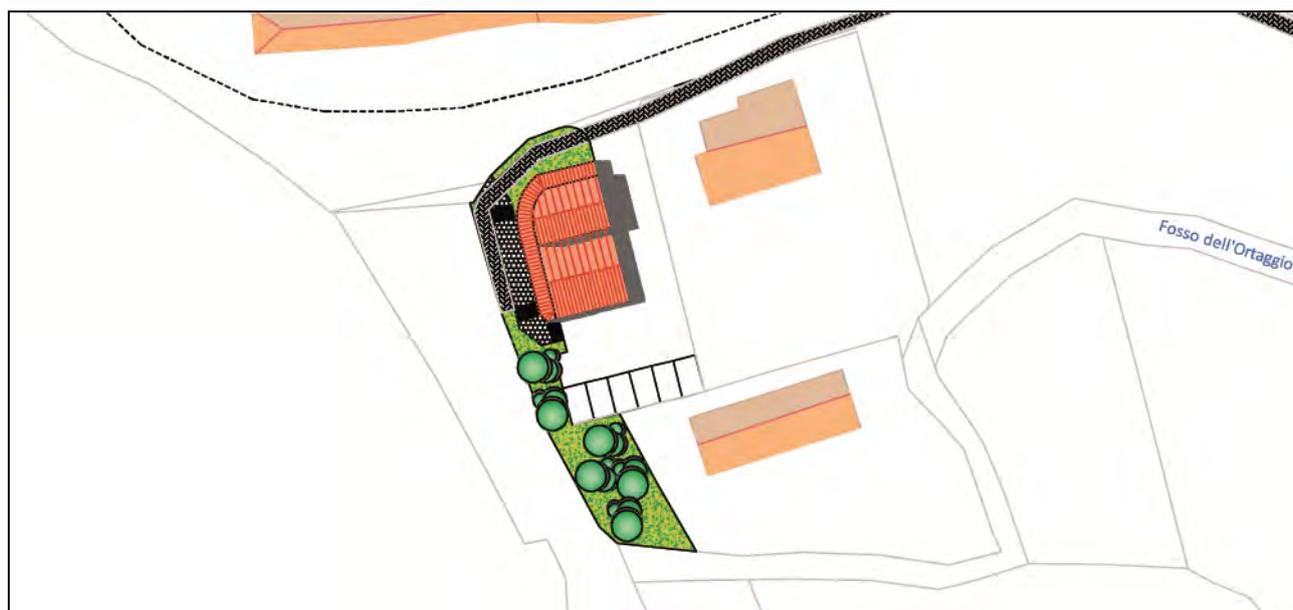
### Regole di assetto



Cartografia in scala 1:1000

area di intervento	filare alberato	demolizione e ricostruzione
connessione pedonale e ciclabile	superficie di mitigazione paesistica	area di concentrazione volumetrica
accesso carrabile principale	area da cedere al comune	allineamento principale degli edifici

### Schema planivolumetrico esemplificativo



Scheda	<b>RU2</b>	Denominazione	<b>Viale Giordano Bruno</b>
--------	------------	---------------	-----------------------------

### 1. Individuazione area

Superficie	2.227 mq
Sup. coperta	784 mq
Uso attuale	residenziale
Piano regolatore generale	centro storico (A)

#### Descrizione

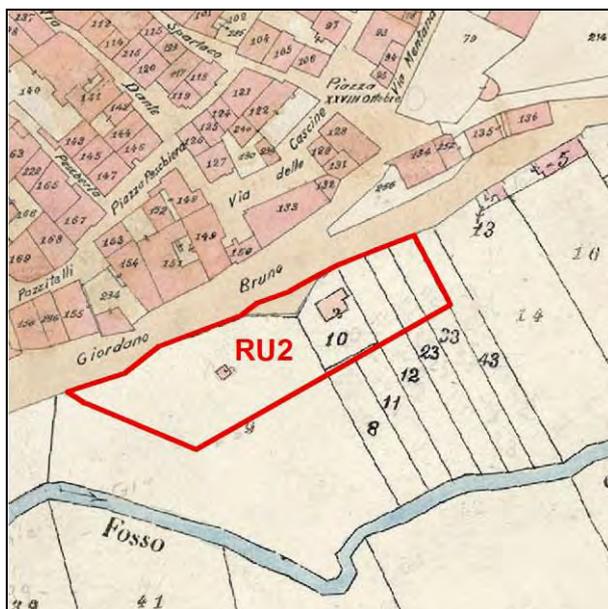
Si tratta di un'area, antistante via Giordano Bruno, caratterizzata nella maggior parte da edifici di recente costruzione, realizzati secondo la tipologia delle "case isolate"; di due e tre piani fuori terra, presentano un buono stato di conservazione.

#### Individuazione catastale

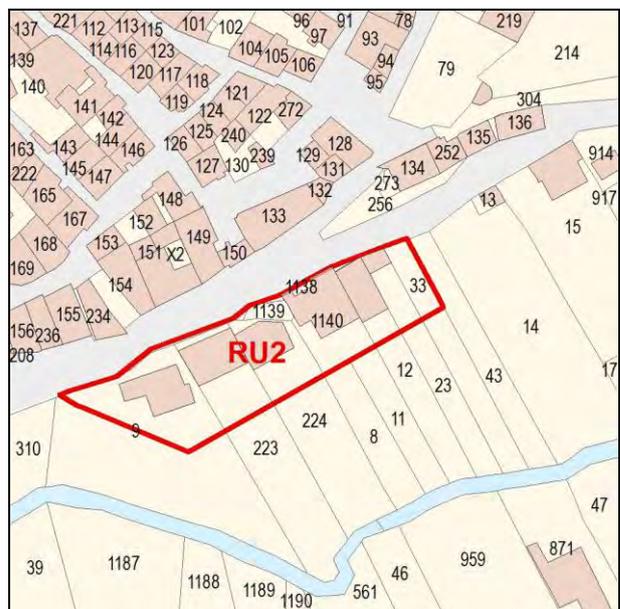
Foglio 12 - part. 9, 12, 23, 33, 223, 224, 1138, 1139, 1140



Foto aerea



Catasto 1930



Catasto 2013

## 2. Disposizioni generali

### Zonizzazione di Piano

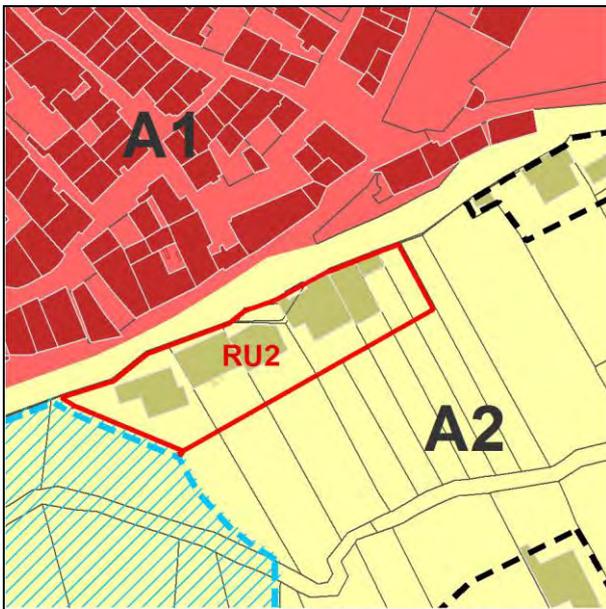
Sottozona A2 - Ambito di riqualificazione ambientale di cui al Titolo III delle Nta

### Obiettivo della trasformazione

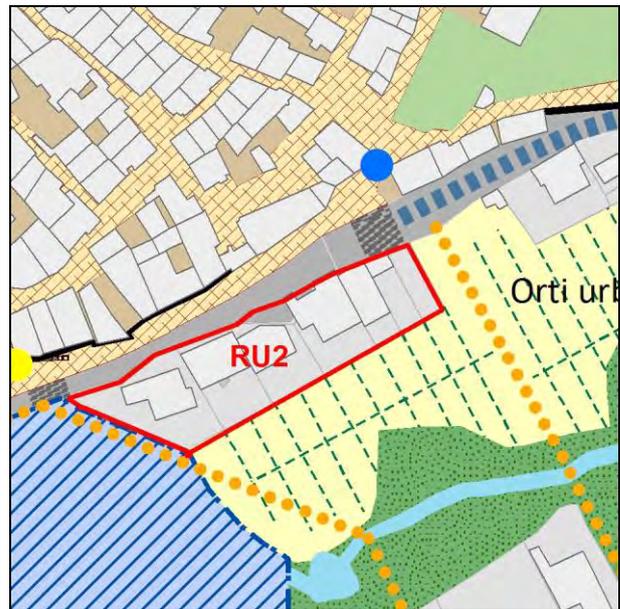
Demolizione e ricostruzione delle edificazioni recenti finalizzata al miglioramento dei rapporti visuali e delle condizioni di inserimento paesaggistico e ambientale nel contesto del centro storico.

Riqualificazione della viabilità esistente (viale Giordano Bruno) attraverso l'ampliamento degli spazi pedonali e la riconfigurazione dei fronti edificati.

Adeguamento delle nuove realizzazioni alle disposizioni in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia.



Estratto zonizzazione



Estratto rete ciclopedonale e spazi aperti

## 3. Disposizioni prescrittive

### Spazi edificati

Sul totale	2.430 mq
Altezza massima consentita (n. piani fuori terra)	3 + 1 seminterrato

### Spazi aperti

Superficie da cedere al comune	560 mq
Superficie di mitigazione paesistica	0 mq

### Utilizzazioni ammesse

- abitazioni ordinarie di cui all'art. 6, c. 1, lett. a) delle Nta;
- strutture extralberghiere di cui all'art. 6, c. 1, lett. b) delle Nta;
- destinazione d'uso non residenziale di cui all'art. 6, c. 1, lett. c), d) ed e) delle Nta, fino a un massimo del 30% di Sul;
- parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 posto auto ad alloggio.

### Regole di assetto



Cartografia in scala 1:1000



### Schema planivolumetrico esemplificativo



Scheda	<b>RU3</b>	Denominazione	<b>Via Doria</b>
--------	------------	---------------	------------------

### 1. Individuazione area

Superficie	825 mq
Sup. coperta	194 mq
Uso attuale	residenziale
Piano regolatore generale	centro storico (A)

#### Descrizione

È un'area di piccole dimensioni ad uso prevalentemente residenziale. L'area si affaccia su via Doria e confina a sud con la vasta area agricola-naturale della valle dell'Ortaggio.

Gli edifici esistenti sono di recente costruzione. Anche se alcuni manufatti erano presenti già nella cartografia catastale al 1930, risultano attualmente totalmente rimaneggiati.

#### Individuazione catastale

Foglio 12 - part. 15, 914, 917, 1284

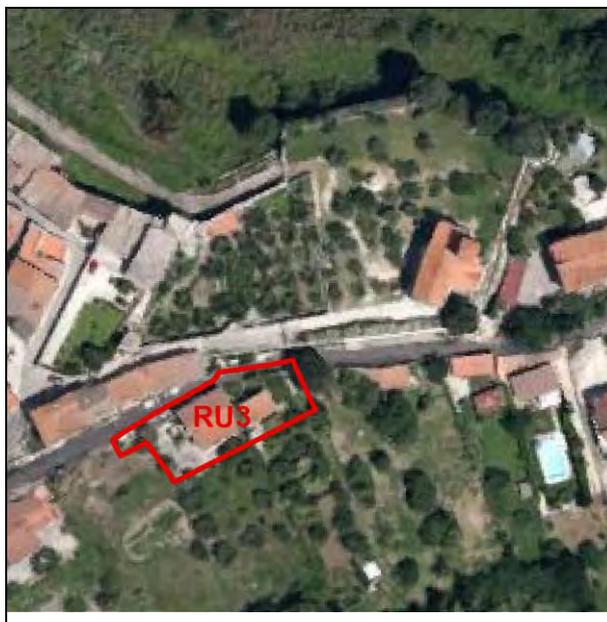
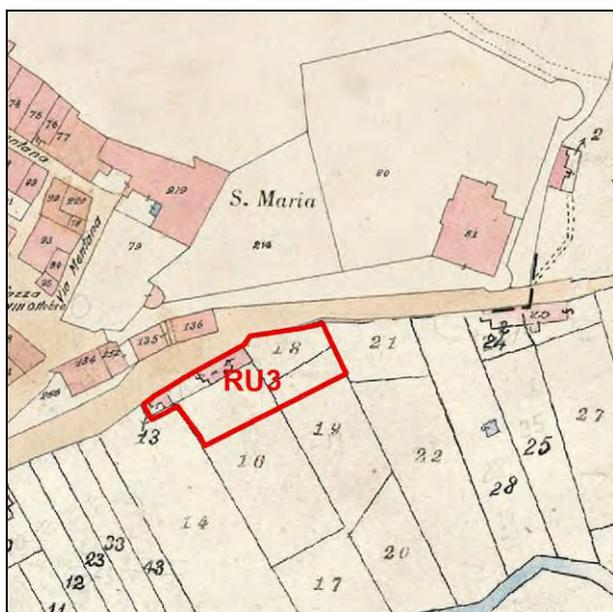
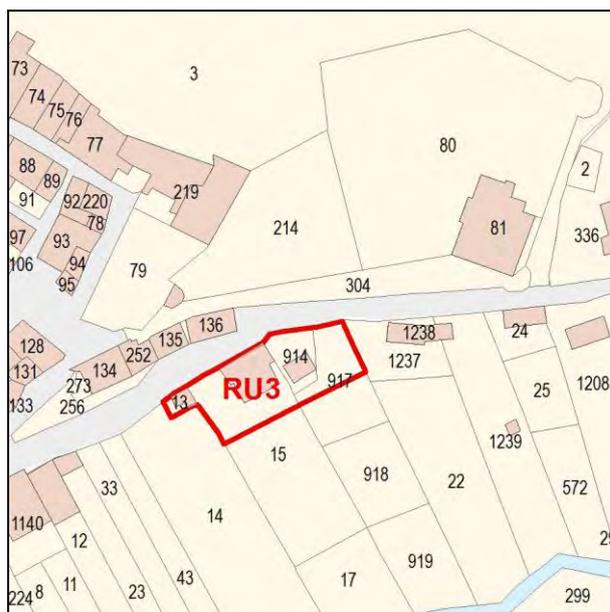


Foto aerea



Catasto 1930



Catasto 2013

## 2. Disposizioni generali

### Zonizzazione di Piano

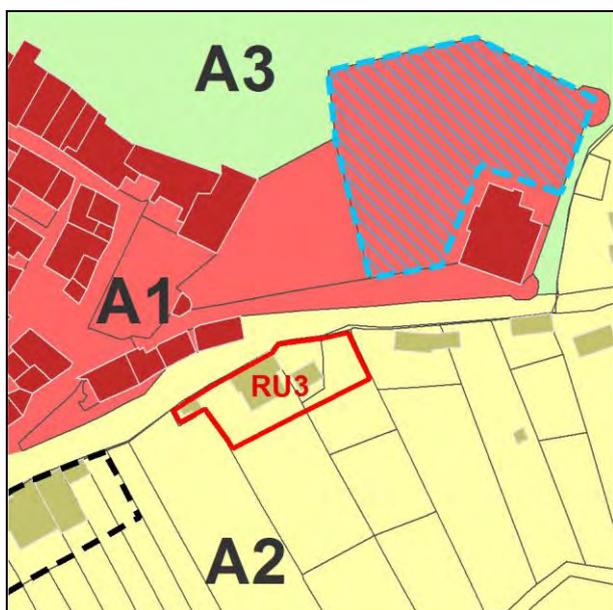
Sottozona A2 - Ambito di riqualificazione ambientale -I Titolo III delle Nta

### Obiettivo della trasformazione

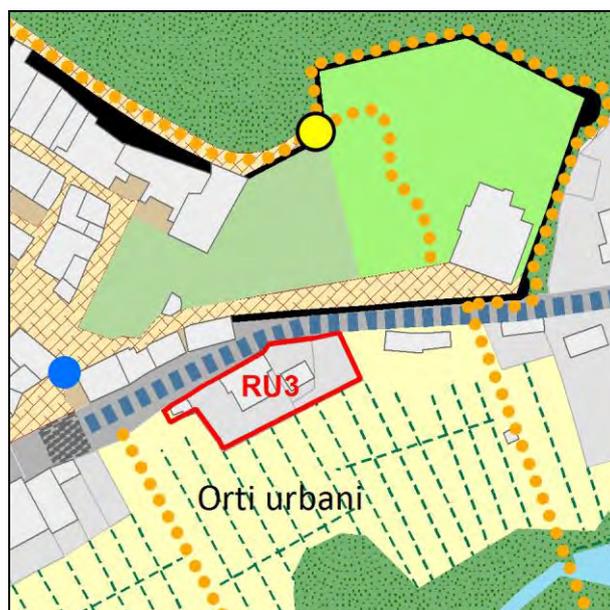
Demolizione e ricostruzione delle edificazioni recenti finalizzata al miglioramento dei rapporti visuali e delle condizioni di inserimento paesaggistico e ambientale nel contesto del centro storico.

Riqualificazione della viabilità esistente (via Giordano Bruno - via Doria) attraverso l'ampliamento degli spazi pedonali e la riconfigurazione dei fronti edificati.

Adeguamento delle nuove realizzazioni alle disposizioni in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia.



Estratto zonizzazione



Estratto rete ciclopedonale e spazi aperti

## 3. Disposizioni prescrittive

### Spazi edificati

Sul totale	430 mq
Altezza massima consentita (n. piani fuori terra)	2 + 1 seminterrato

### Spazi aperti

Superficie da cedere al comune	180 mq
Superficie di mitigazione paesistica	0 mq

### Utilizzazioni ammesse

- abitazioni ordinarie di cui all'art. 6, c. 1, lett. a) delle Nta;
- strutture extralberghiere di cui all'art. 6, c. 1, lett. b) delle Nta;
- destinazione d'uso non residenziale di cui all'art. 6, c. 1, lett. c), d) ed e) delle Nta, fino a un massimo del 30% di Sul;
- parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 posto auto ad alloggio.

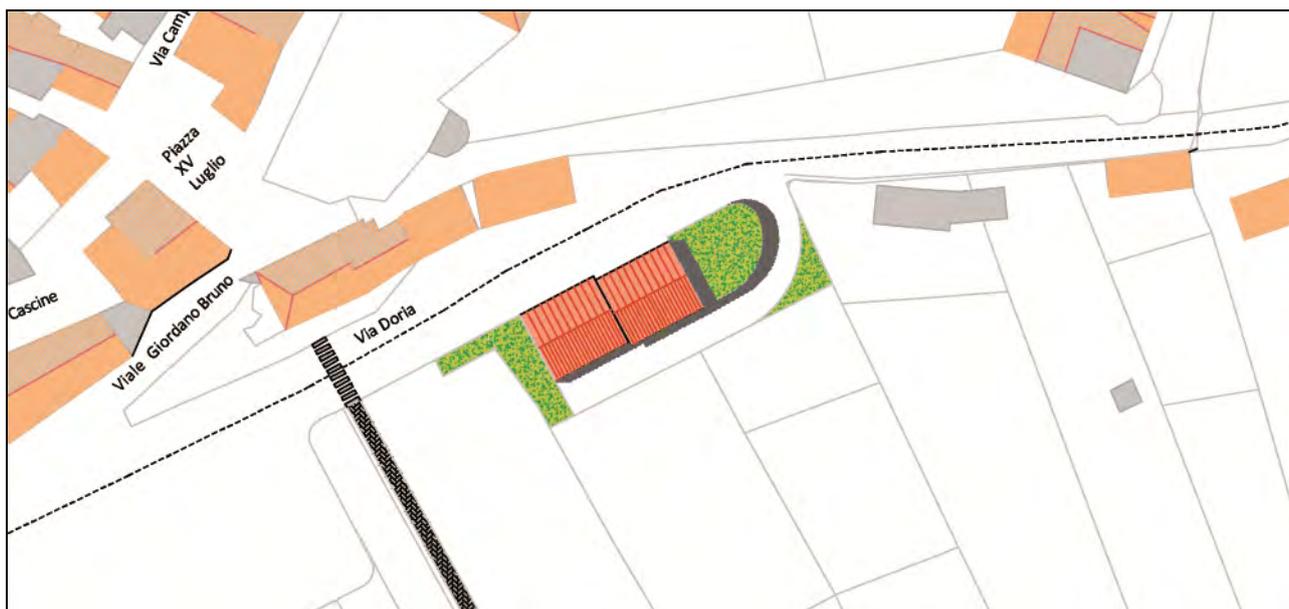
### Regole di assetto



Cartografia in scala 1:1000



### Schema planivolumetrico esemplificativo



Scheda	<b>RU4</b>	Denominazione	<b>Via Tiberina</b>
--------	------------	---------------	---------------------

### 1. Individuazione area

Superficie	3.624 mq
Sup. coperta	731 mq
Uso attuale	residenziale
Piano regolatore generale	centro storico (A)

#### Descrizione

Si tratta di un'area su via Tiberina, in destra orografica al fosso dell'Ortaggio; antistante all'arco di villa Paluzzi, prossima alla confluenza con il fosso di Campo Maro.

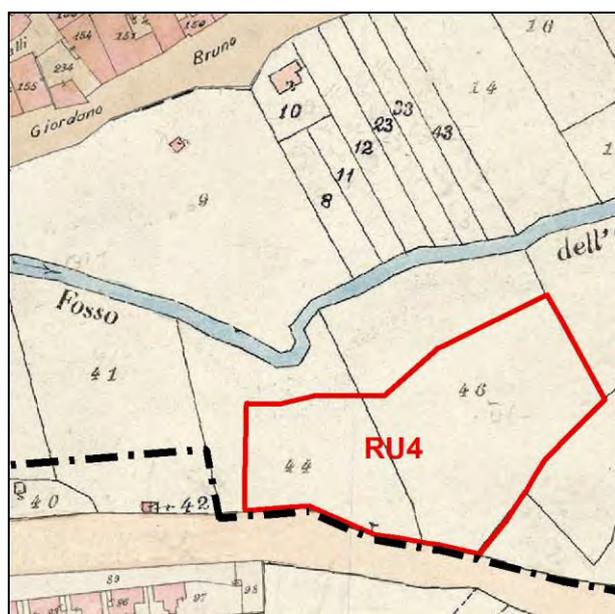
Gli edifici esistenti hanno una funzione prevalentemente residenziale con altezze comprese fra 1 e 2 piani.

#### Individuazione catastale

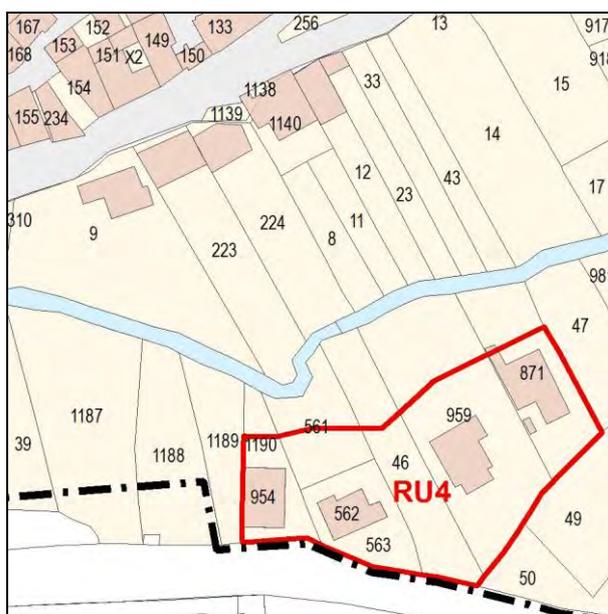
Foglio 12 - part. 46, 561, 562, 523, 871, 954, 959, 1190



Foto aerea



Catasto 1930



Catasto 2013

## 2. Disposizioni generali

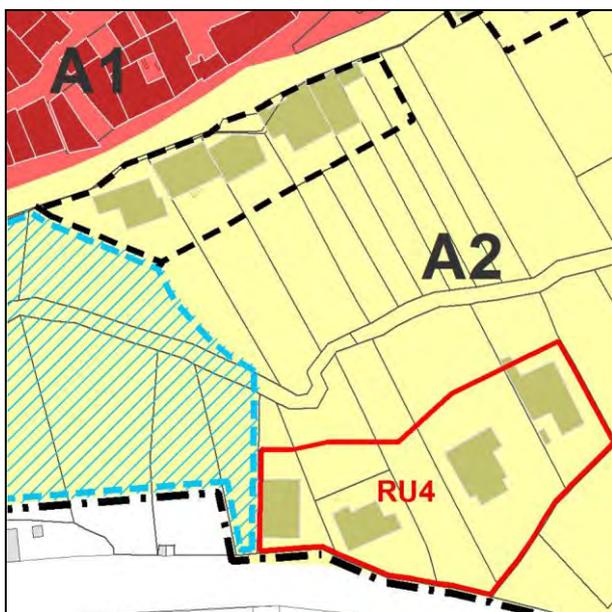
### Zonizzazione di Piano

Sottozona A2 - Ambito di riqualificazione ambientale - Titolo III delle Nta

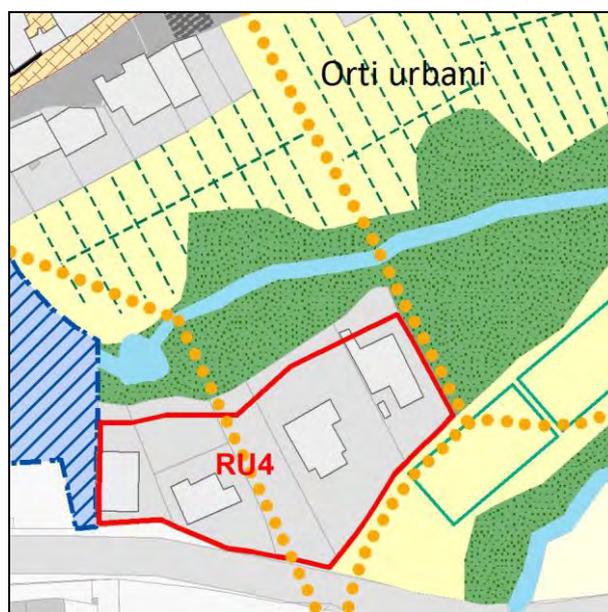
### Obiettivo della trasformazione

Demolizione e ricostruzione delle edificazioni recenti finalizzata al miglioramento dei rapporti visuali e delle condizioni di inserimento paesaggistico e ambientale nel contesto del centro storico e alla realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di collegamento fra la valle di campo Maro, il fosso dell'Ortaggio e il centro storico.

Adeguamento delle nuove realizzazioni alle disposizioni in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia.



Estratto zonizzazione



Estratto rete ciclopedonale e spazi aperti

## 3. Disposizioni prescrittive

### Spazi edificati

Sul totale	1.600 mq
Altezza massima consentita (n. piani fuori terra)	2 + 1 seminterrato

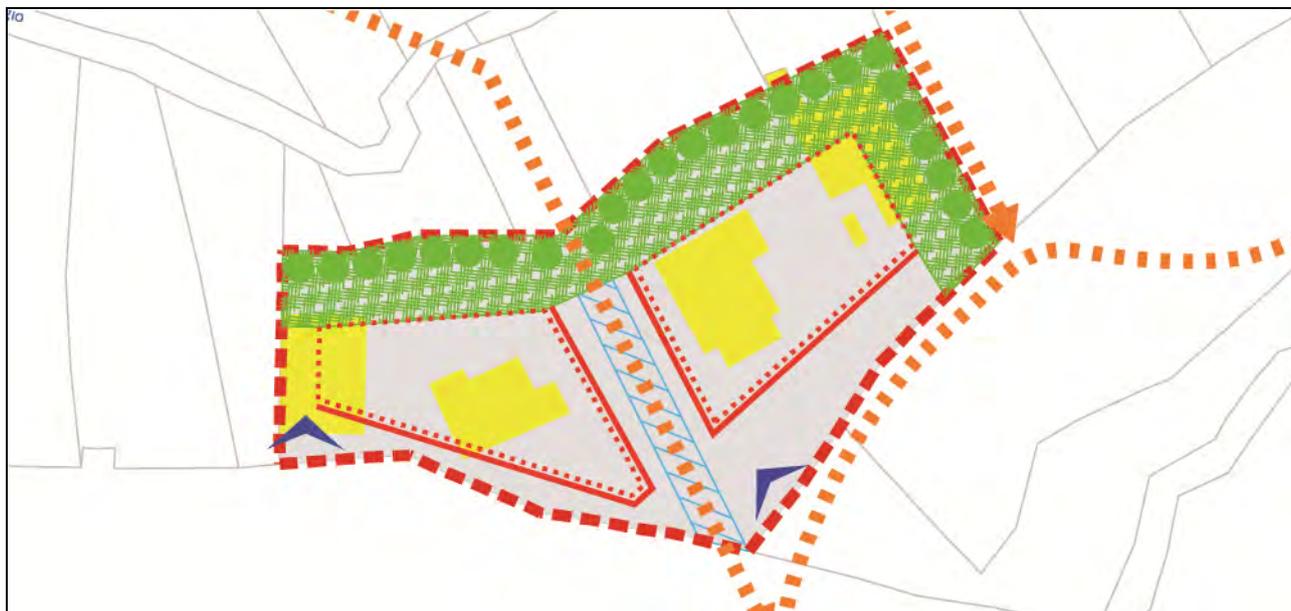
### Spazi aperti

Superficie da cedere al comune	200 mq
Superficie di mitigazione paesistica	1.200 mq

### Utilizzazioni ammesse

- abitazioni ordinarie di cui all'art. 6, c. 1, lett. a) delle Nta;
- strutture extralberghiere di cui all'art. 6, c. 1, lett. b) delle Nta;
- destinazione d'uso non residenziale di cui all'art. 6, c. 1, lett. c), d) ed e) delle Nta, fino a un massimo del 30% di Sul;
- parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 posto auto ad alloggio.

### Regole di assetto



Cartografia in scala 1:1000



### Schema planivolumetrico esemplificativo



Scheda	AS1	Denominazione	Valle dell'Ortaggio
--------	-----	---------------	---------------------

## 1. Individuazione area

Superficie	5.317 mq
Sup. coperta	0 mq
Uso attuale	incolto
Piano regolatore generale	centro storico (A)

### Descrizione

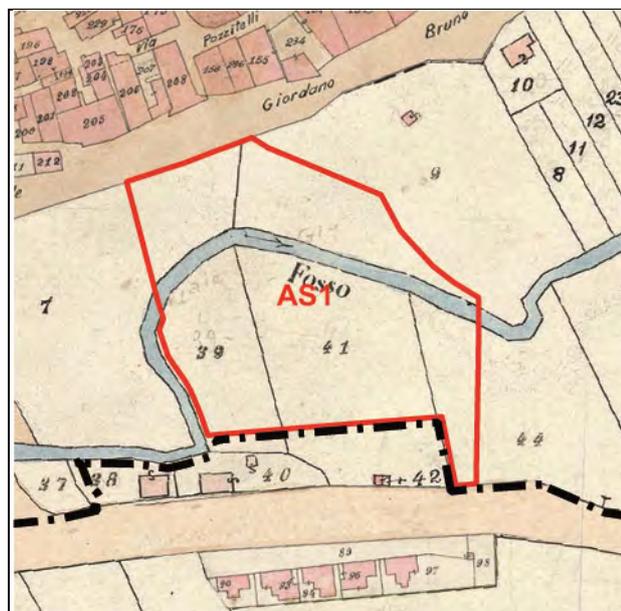
Area libera incolta a sud di via Giordano Bruno, a cavallo del fosso dell'Ortaggio, caratterizzata da una forte acclività, con accesso sia da via Giordano Bruno che da via Tiberina.

### Individuazione catastale

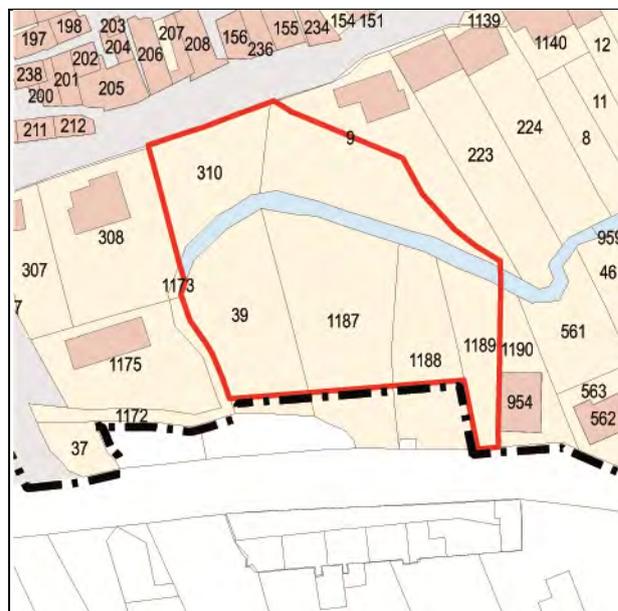
Foglio 12 - part. 9, 39, 310, 1187, 1188, 1189



Foto aerea



Catasto 1930



Catasto 2013

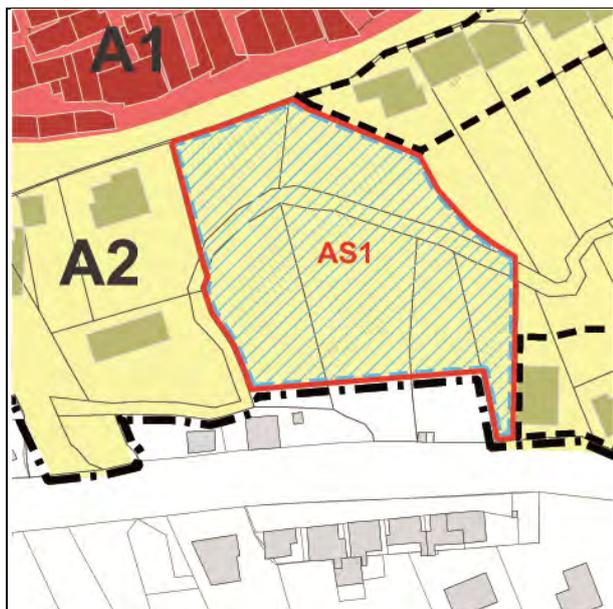
## 2. Disposizioni generali

**Zonizzazione di Piano**

Sottozona A2 - Ambito di riqualificazione ambientale - Titolo III delle Nta

**Obiettivo della trasformazione**

Interventi di difesa del suolo e sistemazione idraulica del fosso dell'Ortaggio. Riqualificazione dell'area con la realizzazione di spazi verdi attrezzati d'uso. Migliorare l'accessibilità del centro storico attraverso la realizzazione di aree attrezzate per la sosta.



Estratto zonizzazione



Estratto rete ciclopedonale e spazi aperti

**3. Disposizioni prescrittive****Spazi edificati**

Superficie a parcheggio	1.000 mq
Altezza massima consentita (n. piani interrati)	2

**Spazi aperti**

Superficie a parcheggio da riservare ad uso pubblico	50%
Superficie di mitigazione paesistica da attrezzare ad uso pubblico	3.600 mq

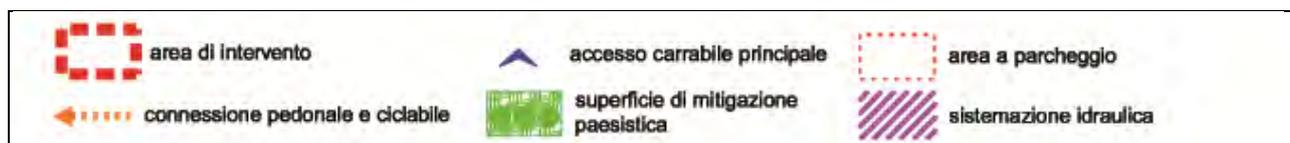
**Utilizzazioni ammesse**

- verde pubblico - art. 35 delle Nta;
- spazi pubblici, rete stradale e rete ciclopedonale - art. 36 delle Nta;
- attrezzature e servizi - art. 40 delle Nta.

### Regole di assetto



Cartografia in scala 1:1000



### Schema planivolumetrico esemplificativo

