



COMUNE DI CASTELFIDARDO

Provincia di Ancona  
Urbanistica – Edilizia Privata - Ambiente

# PIANO PARTICOLAREGGIATO DEI FABBRICATI RURALI STORICI

---

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

Piano Particolareggiato dei Fabbricati Rurali Storici di Castelfidardo approvato con D.C.C. n° 52 del 19/03/1995  
Variante approvata con D.C.C. n° 121 del 09/11/2006  
Variante approvata con D.C.C. n° 82 del 29/09/2009  
Variante approvata con D.C.C. n° 85 del 28/09/2010  
Variante approvata con D.C.C. n° 62 del 26/05/2014  
Variante approvata con D.C.C. n° 51 del 30/05/2019  
Variante approvata con D.G.C. n° 148 del 13.12.2023

---

---

Progettisti  
Ing. Ranieri Bocchini

Collaboratori  
Arch. Claudia Pellegrini

IL SINDACO  
Dott. Roberto Ascani

Castelfidardo, Luglio 2023

## SOMMARIO

### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art.1 - Generalità
- Art.2 - Campo di applicazione del P.P.
- Art.3 - Elaborati del P.P.
- Art.4 - Unità minime di intervento
- Art.5 - Destinazioni d'uso
- Art.6 - Procedure di intervento
- Art.7 - Elaborati tecnici i permessi di costruire
- Art.8 - Disciplina degli interventi
- Art.9 - Deroghe

### TITOLO II - DEFINIZIONI

- Art.10 - Edifici - corpi di fabbrica-annessi colonici
- Art 11 - Tipologie edilizie
- Art.12 - Termini di uso corrente
- Art.13 - Descrizione delle categorie di intervento
- Art.14 - Cat. di intervento: manutenzione ordinaria
- Art.15 - Cat. di intervento: manutenz. straordinaria
- Art.16 - Cat. di intervento: restauro e ris. conserv.
- Art.17 - Cat. di intervento: ristrutturazione edilizia
- Art.18 - Cat. di intervento: demoliz. senza ricostruz.
- Art.19 - Cat. di intervento: demoliz. con ricostruz.
- Art. 19 bis. - Cat. di intervento: demolizione con ricostruzione immobili principali con punteggio uguale o inferiore a 30 centesimi
- Art.20 - Cat. di intervento: nuova costruzione.

### TITOLO III - TECNICHE DI INTERVENTO E MATERIALI

- Art.21 - Finitura esterna delle murature
- Art.22 - Elementi architettonici delle facciate
- Art.23 - Infissi e serramenti
- Art.24 - Elementi orizzontali
- Art.25 - Collegamenti orizzontali e verticali
- Art.26 - Coperture degli edifici
- Art.27 - Pavimentazioni esterne
- Art.27 bis – Gazebo e tettoie
- Art.28 - Illuminazione esterna
- Art.29 – Insegne
- Art.30 – Agibilità
- Art.31 – Norme tecniche specifiche

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 – GENERALITA'

Il presente PIANO PARTICOLAREGGIATO DEI FABBRICATI RURALI STORICI del Comune di Castelfidardo è adottato ai sensi degli articoli 13 e seguenti della legge 17/8/1942 n.1150, dell'art. 24 della legge 28/2/1985, n.47 e loro successive modificazioni ed integrazioni, nonché della L.R. Marche 5/8/1992, n.34; inoltre, il presente Piano Particolareggiato attua e specifica la norma dell'art. 40, comma 7c delle N.T.A. del P.P.A.R. nonché quella dell'art. 81 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Castelfidardo ed ha valenza di Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457/78.

### Art. 2 – CAMPO DI APPLICAZIONE DEL P.P.

I fabbricati rurali soggetti al presente Piano Particolareggiato sono quelli individuati graficamente con un cerchio nella Tav. 2 allegata alla presente variante e riportati in elenco alla relazione tecnica; il loro insieme forma l'elenco di cui all'art. 15 comma 2 della L.R. 13/90 riguardante gli "edifici nelle zone agricole che rivestono valore storico e architettonico anche secondo le indicazioni del P.P.A.R".

### Art. 3 – ELABORATI DEL P.P.

Fanno parte integrante del Piano Particolareggiato i seguenti elaborati:

- 1) Relazione ed elenco fabbricati rurali storici censiti;
- 2) Norme tecniche di attuazione;
- 3) TAV. 2 scala 1:10. 000 con individuati gli edifici censiti;
- 4) TAV. 1 scala 1:10.000 con individuati gli edifici censiti, ristrutturati, non rispondenti al carattere tipico del fabbricato rurale e/o storico.
- 4) Schede degli edifici (comprendenti anche fotografie, planimetrie e dati catastali)
- 5) Sito internet completo con tutte le fotografie dei fabbricati censiti compresi gli elementi aderenti e gli annessi per rendere interamente consultabile in modo informatico il P.P.

### Art. 4 – UNITA' MINIME DI INTERVENTO

L'amministrazione Comunale rilascia permessi di costruire per interventi relativi ad unità minime di intervento corrispondenti all'insieme delle unità edilizie esistenti, oggetto di ciascuna scheda, così come individuate nella planimetria schematica ad essa allegata.

Al fine di garantire l'unitarietà e la congruenza sotto l'aspetto architettonico, gli interventi di carattere conservativo debbono precedere gli interventi sulle parti soggette a ristrutturazione, demolizione, demolizione-ricostruzione ovvero essere almeno contemporanei; in parziale difformità da quanto stabilito all'art. 47 del R.E.C., ad eccezione dei casi in cui tali immobili pur ricompresi nella medesima scheda siano appartenenti a diversi proprietari, oppure qualora per necessità funzionali o per precarie condizioni di manutenzione risulti prioritario intervenire negli immobili non soggetti a risanamento conservativo, ciò dovrà essere opportunamente motivato nella richiesta di intervento. Il

Responsabile del IV° Settore, ad eccezione dei casi sopra indicati, non provvederà al rilascio dell'autorizzazione di agibilità per nessuna delle unità edilizie comprese in ciascuna scheda se non saranno completati tutti gli interventi di carattere conservativo previsti anche sulle altre unità edilizie della stessa scheda.

I comparti edificatori di cui all'art. 32 della L.R. 34/92 si identificano con l'insieme delle unità edilizie individuate in ciascuna scheda.

#### Art. 5 - DESTINAZIONI D'USO

Negli edifici soggetti al presente P.P. sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenze necessarie per l'esercizio delle attività agricole;
- b) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola come depositi per attrezzi e materiali, ricoveri per animali.  
Alle condizioni stabilite dal comma 3 dell'art. 6 della L.R. 13/90 e compatibilmente con quanto previsto nelle singole schede, sono ammesse variazioni nelle destinazioni d'uso dei singoli manufatti e sono, pertanto, consentite le seguenti destinazioni:
- c) residenza in generale e servizi accessori alla residenza;
- d) attività artigianali di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o, comunque, incompatibili con la residenza;
- e) amministrazione pubblica e privata, studi professionali;
- f) autorimesse pubbliche e private;
- g) pubblici esercizi (alberghi, pensioni, ristoranti, bar, osterie);
- h) attrezzature civiche (sala riunioni, circoli, biblioteche, musei, mostre permanenti);
- i) attrezzature assistenziali;
- l) istruzione pubblica e privata;
- m) bed & breakfast, agriturismi, punti degustazione e ristoro, ecc..

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, regolati con gli art. 14 e 15 delle presenti N.T.A. non devono comunque comportare modificazioni nelle destinazioni d'uso.

È ammessa la trasformazione ad uso residenziale, ovvero ad uno degli usi consentiti, di soffitte e sottotetti solo nel caso di accorpamenti con l'unità immobiliare sottostante anche mediante la creazione di vani a doppia altezza.

Le unità immobiliari derivanti da frazionamenti di preesistenti unità immobiliari non potranno avere superficie utile interna inferiore ai 45 mq. così come previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36/2005.

Le destinazioni del piano terra ad autorimesse private, ad uso esclusivo dei residenti, nelle parti soggette ad interventi di restauro e risanamento conservativo è consentita nei soli casi in cui non comporta l'allargamento delle bucatore di facciata e/o trasformazioni strutturali delle murature portanti.

Sono da escludere le industrie, i laboratori inquinanti e/o molesti con rumorosità superiore ai 20 decibel e/o comunque in contrasto con il Piano di Zonizzazione Acustica, caserme e carceri.

#### Art. 6 – PROCEDURE DI INTERVENTO

L'intervento comunale può avvenire attraverso:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- l'invito ai proprietari ad elaborare e porre in attuazione progetti di iniziativa privata per l'esecuzione di opere previste dal P.P., ai sensi degli art. 20 e 22 della legge n.1150/42 ovvero dell'art.32 della L.R. n. 34/92.

I privati, singolarmente o riuniti in consorzio ai sensi dell'art. 32 della L.R. 34/92, intervengono attraverso la richiesta al Comune di rilascio del permesso di costruire, ovvero la richiesta di autorizzazione o, infine la semplice presentazione della relazione tecnica secondo le modalità stabilite dagli art. 2,3,4 e 5 del R.E.C. adeguato al R.E.T.

#### **Art. 7 – ELABORATI TECNICI PER I PERMESSI DI COSTRUIRE**

Per gli interventi previsti nel presente P.P. la documentazione a corredo delle domande di permesso di costruire, così come previsto dal D.P.R. 380/2001 e dall'art. 21 e dagli allegati A e B del R.E.C adeguato al R.E.T., dovrà essere integrata, per quanto riguarda lo stato di fatto, da una perizia tecnica, del progettista, comprendente i seguenti elaborati:

- piante, prospetti e sezioni dello stato di fatto di tutti i manufatti almeno nella scala 1:100, con le destinazioni d'uso attuali ai vari piani e le foto, non in istantanea, con formato minimo 13x18 ed almeno 4 per ogni singola unità di intervento;
- relazione con l'esatta determinazione delle volumetrie dei manufatti dei quali il progetto prevede la demolizione-ricostruzione e con la descrizione dei materiali rilevati, delle condizioni igieniche delle diverse parti e delle condizioni statiche attuali dei singoli elementi strutturali e/o decorativi;
- relazione botanico-vegetazionale con le essenze arboree esistenti e/o protette e relativa individuazione planimetrica (stato attuale e di progetto);
- quadro fessurativo.

Inoltre, la relazione di progetto di cui all' Allegato B del R.E.C. dovrà illustrare il rapporto tra la tipologia di opere previste per ciascun manufatto e le specifiche prescrizioni contenute nella parte normativa della relativa scheda del presente P.P.

Nel caso di interventi che prevedano demolizioni, ampliamenti, innalzamenti o nuove costruzioni, potrà essere effettuato, prima del rilascio del permesso di costruire, un sopralluogo dall'Ufficio Urbanistica per la verifica dello stato dei luoghi.

#### **Art. 8 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI - SCHEDE DEGLI EDIFICI**

La disciplina degli interventi prescritti o consentiti sui singoli edifici o manufatti soggetti al presente P.P. è regolata dalle norme generali contenute nei successivi Titoli II e III e dalle norme specifiche contenute nelle "Schede degli edifici".

Ad esclusione degli interventi di nuova costruzione realizzabili nelle zone regolate dagli artt. 10 e 13 delle N.T.A. del vigente P.R.G. con le modalità di cui all'art. 20 delle presenti norme, l'insieme degli interventi previsti dal P.P. riguarda i manufatti esistenti e può essere articolato nelle seguenti categorie disciplinate, in termini generali, nei successivi art. 16, 17, 18 e 19 e 19 bis:

- a) restauro e risanamento conservativo;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) demolizione senza ricostruzione;
- d) demolizione con ricostruzione.

Le "Schede degli edifici" comprendono una parte descrittiva, una documentazione fotografica attuale e una fotografia del 1992 (piano particolareggiato originario), una planimetria schematica, una planimetria catastale con l'individuazione dei dati catastali ed una parte normativa.

La parte descrittiva della scheda definisce gli elementi di riferimento ai quali dovranno attenersi gli interventi ai fini del rispetto sia delle caratteristiche tipologiche che di quelle architettoniche degli edifici.

Nella planimetria schematica sono individuati gli edifici principali distinti in corpi di fabbrica, gli elementi aderenti costituenti manufatti aggregati alla struttura principale, e gli annessi colonici, dislocati nelle vicinanze.

La parte normativa della scheda stabilisce per ciascun elemento individuato nella planimetria la categoria di intervento da applicare con le specificazioni da apportare di volta in volta alla norma generale.

Le planimetrie schematiche delle schede hanno il solo valore di riferimento per la parte normativa di ciascuna scheda ed a tal fine debbono intendersi valide indipendentemente dall'esattezza delle dimensioni e della configurazione reale degli edifici e manufatti rappresentati.

Qualora sia prevista la possibilità di demolizione-ricostruzione con accostamento all'edificio principale, la planimetria schematica in alcuni casi riporta il filo fisso su cui dovrà allinearsi il manufatto da ricostruire.

#### *Art. 9 – DEROGHE*

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme possono derogare:

- alle normative antisismiche vigenti ai sensi e nei modi di cui all'art.88 del D.P.R. 380/2001 per ciò che concerne la larghezza delle strade e degli intervalli di isolamento, alle altezze massime degli edifici e numero dei piani, alle altezze degli edifici in rapporto alla larghezza delle strade e degli intervalli d'isolamento;
- ai limiti di distanze tra corpi di fabbrica di cui all'art.9 del D.M. n.1444 del 2/4/1968 ai sensi dell'ultimo comma dello stesso articolo;
- ai limiti di distanza minima dai confini di cui alle N.T.A. del P.R.G. alle condizioni ivi stabilite ed a quelle stabilite all'art.4, comma 4 della L.R. 13/90;
- ai limiti di altezza media dei locali di cui all'art. 80, comma 6 del R.E.C.

### *TITOLO II – DEFINIZIONI*

#### *Art. 10 – EDIFICI - CORPI DI FABBRICA - ANNESSI COLONICI*

Per "edificio" si intende una costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo isolata da strade o aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo (Allegato A dello 'Schema di Regolamento edilizio Tipo – RET' approvato con DGR N.873 del 12/07/2021, ai sensi dell' art. 3, comma 3 della L.R. n° 8 del 3 maggio 2018).

Si tratta di una unità edilizia costituita da parti inscindibilmente collaboranti. Sono elementi caratterizzanti l'edificio: l'articolazione distributiva (numero e posizione di accessi e scale,

dimensione dei vani, loro geometrie, relazioni e specializzazione funzionale), la struttura resistente, gli elementi tecno-morfologici (murature, superfici parietali, bucatore, elementi decorativi, solai e volte, balconi e ringhiere, scale, pavimentazioni, sistemi atrio-vano scala, coperture, infissi, porticati e logge).

Ciascun edificio può esser composto da uno o più corpi di fabbrica, i quali in genere corrispondono alle fasi storiche riconoscibili della costruzione dei fabbricati rurali.

Inoltre, all'edificio principale sono accostati volumi aggiuntivi ("elementi aderenti") con caratteri più o meno precari sotto il profilo statico e architettonico, nei quali sono ospitate nuove funzioni, ampliamenti occasionali, parti complementari etc.

Le "Schede degli edifici" individuano gli edifici principali, gli elementi aderenti che integrano l'unità edilizia principale e le unità edilizie secondarie rappresentate dagli "annessi colonici".

#### **Art. 11 – TIPOLOGIE EDILIZIE**

Per "tipo edilizio" si intende un esemplare di costruzione avente alcune caratteristiche specifiche relative a: impianto planimetrico altezza media, articolazione distributiva e funzionale, modalità di aggregazione con gli altri manufatti, rapporto con l'area di pertinenza, rapporto con il territorio.

La parte descrittiva delle "Schede degli edifici" definisce la tipologia di appartenenza di ciascuna unità edilizia in relazione anche al numero e alla disposizione dei corpi di fabbrica ed alla posizione della scala. Gli interventi per i quali è prescritta la categoria di intervento del restauro e risanamento conservativo (art.16) non possono alterare gli elementi che definiscono la tipologia di appartenenza degli edifici.

#### **Art. 12 – TERMINI DI USO CORRENTE**

La definizione degli indici e parametri urbanistici di uso corrente adottata nelle presenti N.T.A. coincide con il Quadro delle Definizioni Uniformi (Allegato A dello 'Schema di Regolamento edilizio Tipo – RET' approvato con DGR N.873 del 12/07/2021) recepite ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L.R. n° 8 del 3 maggio 2018.

#### **Art. 13 – DESCRIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO**

Le seguenti definizioni delle categorie di intervento sono conformi ed eventualmente integrative alle disposizioni dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001. Esse parzialmente modificano le definizioni contenute nel Quadro delle Definizioni Uniformi (Allegato A dello 'Schema di Regolamento edilizio Tipo – RET' approvato con DGR N.873 del 12/07/2021) recepite ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L.R. n° 8 del 3 maggio 2018 sulle quali sono da considerare prevalenti. Per l'individuazione della procedura autorizzativa e della connessa onerosità o meno delle concessioni valgono, comunque le norme del D.P.R. 380/2001 e del Regolamento Comunale per il calcolo e la determinazione del Contributo di Costruzione (approvato con Delibera di C.C. n. 82/2004).

#### **Art. 14 – CATEGORIA DI INTERVENTO: MANUTENZIONE ORDINARIA**

Gli interventi di manutenzione ordinaria consistono nelle opere di protezione, riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici ed in quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare si configurano come opere di manutenzione ordinaria:

- la ripresa di intonaci interni;
- la riparazione o sostituzione parziale o totale di pavimenti interni con relativi sottofondi;
- il riordino di coperture, la sostituzione parziale del manto di copertura purché con i materiali originali, la sostituzione di converse, pluviali e canali di gronda;
- la riparazione o sostituzione di impianti elettrici, igienico-sanitari, riscaldamento, condizionamento, che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici o tecnologici;
- le opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni sempre che non comportino opere murarie o rimodellamento del terreno.

#### **Art. 15 – CATEGORIA DI INTERVENTO-MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Sono di manutenzione straordinaria le opere necessarie a mantenere in uso e ad arrestare il possibile degrado dell'edificio attraverso interventi limitati e parziali tendenti a rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici nonché a realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici.

Le opere di consolidamento o di sostituzione di singoli elementi strutturali sono considerate di manutenzione straordinaria soltanto se conseguenti a dimostrato pericolo e purché non comportino alterazioni di elementi formali o tipologici rilevanti e non precludano futuri interventi complessivi sull'edificio.

Sono, inoltre, interventi di manutenzione straordinaria:

- l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
- le demolizioni e ricostruzioni di tramezzi interni e le modifiche dell'assetto distributivo interno delle singole unità immobiliari, necessarie per migliorarne l'abitabilità e le condizioni igieniche;
- le opere accessorie ad edifici esistenti quali recinzioni e piccole sistemazioni esterne;
- le opere di tinteggiatura, rifacimento e coloritura di intonaci su prospetti esterni compreso l'apparato decorativo e gli aggetti;
- la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti;
- la sostituzione di infissi esterni;
- la sostituzione completa del manto di copertura;
- la modifica o il ripristino di elementi architettonici complementari delle facciate, come inferriate, cornici, zoccolature, ringhiere e solette di balconi;
- il consolidamento ed il ripristino di muri di sostegno per terrazzamenti, sottofondazioni, opere varie di piccola entità da effettuarsi per ragioni statiche.

#### **Art. 16 – CATEGORIA DI INTERVENTO: RESTAURO E RISANAM. CONSERVATIVO**

Sono interventi di restauro quelli rivolti a conservare integralmente ed eventualmente ripristinare l'organismo edilizio originario ed a migliorarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano destinazioni d'uso analoghe alle originarie o, comunque, compatibili per gli aspetti spaziali e distributivi.

È possibile la variazione del numero di unità immobiliari nel rispetto comunque dell'art. 5 delle presenti N.T.A. e del numero dei parcheggi da reperire per ogni nuovo alloggio realizzato.

Per motivazioni di carattere tecnico/funzionale, è consentito realizzare ulteriori scale interne all'edificio.

Sono compresi in questa categoria gli interventi di consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il consolidamento consiste nelle opere atte a conservare il complesso delle strutture esistenti, mantenendone la funzione e migliorandone le attuali caratteristiche statiche attraverso l'applicazione di idonee tecniche specifiche o integrandone l'efficienza con strutture di presidio o collaboranti.

La sostituzione delle strutture esistenti è ammissibile solo per le parti originariamente inadeguate alla loro funzione statica ovvero talmente degradate da non poter essere tecnicamente recuperate o integrate con altre strutture collaboranti.

Il successivo ripristino avverrà ricostruendo l'elemento con materiali e tecniche analoghi all'elemento originario a meno che non si tratti di parti prive di particolare interesse intrinseco, nel qual caso la ricostruzione potrà avvenire con materiali e tecniche diverse da quelle originali.

È ammissibile, inoltre, l'inserimento di singoli elementi strutturali non preesistenti allo scopo di consentire la conservazione di altre parti strutturali originali.

Sono comunque consentiti tutti quegli interventi necessari per adeguare i corpi di fabbrica alle normative antisismiche, acustiche, igienico-sanitarie e di isolamento termico, rispettando comunque le norme specifiche dettate dalla scheda tecnica del singolo edificio. Qualora i corpi di fabbrica principali presentino delle lesioni diffuse in tutta la struttura, previa perizia giurata da parte di un tecnico abilitato, il quale attesti l'impossibilità di eseguire il restauro e risanamento conservativo, è possibile effettuare la demolizione e ricostruzione fedele, utilizzando materiali e tecniche analoghe a quelle originarie, rispettando in ogni caso le norme dettate dalla scheda tecnica del singolo edificio.

Qualora i corpi di fabbrica principali presentino uno sviluppo longitudinale continuo superiore ai 50 mt., è consentita la realizzazione di un telaio interamente in cemento armato al fine di ottenere un complesso edilizio atto a garantire un ottimo comportamento in fase sismica previa perizia giurata da parte di un tecnico abilitato il quale attesti che tale soluzione sia l'unica possibile per migliorare il comportamento in fase sismica dell'edificio.

Il ripristino si attua attraverso la ricostruzione filologica, basata su documentazioni e su rilievi critici dello stato di fatto, di parti non più esistenti dell'edificio nella loro collocazione originaria.

La ricostruzione avverrà con materiali, forme e tecniche analoghe a quelle documentate, ma riconoscibili rispetto a quelle originali, nel caso che si tratti di completamento di parti esistenti. Nel caso di episodicità o labilità delle parti esistenti da integrare, il ripristino potrà avvenire con materiali e tecniche moderne, ma sempre nel rispetto dell'organicità dell'intervento complessivo.

Il rinnovo si attua attraverso una serie di modifiche di limitata entità dell'assetto distributivo interno allo scopo di migliorare la dotazione di servizi e la funzionalità dell'edificio.

Modifiche definitive della distribuzione interna sono ammissibili solo nell'assoluto rispetto dell'assetto formale, tipologico e strutturale dell'edificio e delle caratteristiche spaziali degli ambienti architettonicamente configurati, per permettere la dotazione di servizi igienici primari.

Nel caso di altri adeguamenti funzionali, sempre per destinazioni d'uso compatibili, le modifiche distributive dovranno essere realizzate solo con materiali leggeri e successivamente amovibili, tali da permettere il ripristino della distribuzione originaria.

La demolizione degli elementi estranei all'organismo edilizio riguarda tutte le aggiunte disorganiche e puramente funzionali che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

L'eliminazione non dovrà essere attuata per gli accrescimenti dovuti alla stratificazione storica degli interventi che hanno assunto, ormai, caratteristiche di organicità rispetto all'assetto dell'edificio esistente.

Interventi conservativi attuati con le tecniche e le cautele specifiche del restauro scientifico, ma interessanti solo parti di particolare rilevanza architettonica di edifici, possono integrare quelli ammessi nelle categorie: manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia.

Sono interventi di risanamento conservativo quelli rivolti alla conservazione unitaria dell'organismo edilizio nel suo complesso e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi essenziali tipologici e formali dell'edificio, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

In caso di avvenuta parziale alterazione dell'organismo edilizio originario, gli interventi attuati con le cautele del restauro scientifico vanno applicati" ai singoli elementi superstiti dell'apparato tipologico-formale.

La conservazione va comunque estesa agli elementi di distribuzione principale verticale ed orizzontale, all'assetto formale dei fronti con caratteristiche architettoniche unitarie e a quello dei volumi originari, con eliminazione delle superfetazioni disorganiche e puramente funzionali. Rientra in questa categoria anche la variazione della quota di imposta della copertura per 0,50 ml., che è ammessa nella parte normativa delle schede per alcuni singoli edifici al fine di assicurarne la funzionalità, quando essa sia ritenuta compatibile con la conservazione dell'organismo edilizio nel suo complesso. In tali casi è possibile riposizionare il solaio interpiano in modo da consentire il più possibile il raggiungimento dei requisiti imposti dal D.M. "Sanità" 5 luglio 1975.

È consentita la realizzazione di piccole logge a copertura del pianerottolo di sommità delle scale sterne, a condizione che i pilastri siano in legno/muratura e la copertura in legno con finitura esterna in coppi anticati ad unica pendenza, pari a quella della falda della copertura adiacente.

Negli immobili per i quali è consentita la categoria di intervento RC, è ammessa la realizzazione di un PERGOLATO con superficie non superiore a 12 mq per unità abitativa, realizzato con struttura in legno marrone scuro, e copertura permeabile in teli ombreggianti di colore tenue o in cannucciaia.

#### **Art. 17 – CATEGORIA DI INTERVENTO: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, pur conservandone alcuni elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

Sono compresi tra questi interventi il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, i quali possono determinare anche variazioni limitate dell'assetto volumetrico, purché ciò non comporti aumento delle superfici utili.

Gli interventi conservativi sono da attuare nei modi descritti al precedente art. 16 per quelle parti dell'edificio che sono architettonicamente configuranti o che non abbiano subito

alterazioni irreversibili o, infine, che non siano talmente degradate da non essere recuperabili in termini conservativi.

Per le altre parti saranno consentite trasformazioni e sostituzioni volte a migliorare le condizioni statiche dell'edificio e a garantire una migliore funzionalità delle unità immobiliari. Sono, pertanto compresi in questa categoria gli spostamenti della accessibilità verticale ed orizzontale, la rifusione e la conseguente variazione del numero delle unità immobiliari, la ridefinizione dell'assetto architettonico di quelle parti che non abbiano unità formale compiuta, il consolidamento anche con tecniche non conservative dei paramenti murari e dei materiali esistenti, la sostituzione di elementi strutturali verticali ed orizzontali staticamente inadeguati con materiali e tecniche diverse da quelli originari.

Per alcuni fienili il P.P. consente di ricavare all'interno dell'involucro - che dovrà essere mantenuto - del manufatto esistente un volume, definito da pareti verticali arretrate, avente dimensioni non superiori al 75% della volumetria originaria.

Sono esclusi i balconi sporgenti.

Nei casi in cui viene consentita la RE:

- Qualora il fabbricato esistente presenti il CORNICIONE (a cubetti, scalinato, a dente di sega, con mensole) si dovrà dotare l'immobile della medesima tipologia di CORNICIONE, che dovrà essere sporgente sull'angolo del lato corto;
- Qualora il fabbricato esistente presenti una CORNICE (sotto la linea della finestra, marcapiano, doppia, con mensole) ovvero elementi speciali in mattone oppure elementi speciali in cotto, si dovrà dotare l'immobile della medesima tipologia di CORNICE;
- Qualora il fabbricato esistente presenti almeno una FINESTRA E/O PORTONE con arco a sesto ribassato, oppure arco a tutto sesto, il nuovo organismo dovrà necessariamente essere provvisto della medesima tipologia di FINESTRA E/O PORTONE;

Si dovrà inoltre procedere con il recupero e riutilizzo, per quanto possibile, dei materiali da costruzione del fabbricato esistente (mattoni pieni, coppi, pietra).

Qualora nella *Scheda dell'edificio* sia indicata la "possibile variazione di 0,60 ml. della quota di imposta della copertura", e/o qualora l'altezza interna del piano terra non rispetti i requisiti imposti dal D.M. "Sanità" 5 luglio 1975, è possibile riposizionare il solaio interpiano in modo da consentire per quanto possibile il raggiungimento dei requisiti imposti dal suddetto Decreto in tutti i piani dell'immobile.

Negli immobili per i quali è consentita la categoria di intervento RE, è ammessa la realizzazione di un PERGOLATO con superficie non superiore a 12 mq per unità abitativa, realizzato con struttura in legno marrone scuro, e copertura permeabile in teli ombreggianti di colore tenue o in cannucciaia.

#### **Art. 18 – CATEGORIA DI INTERVENTO: DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

Questa categoria di intervento si applica ai manufatti, o parte di edifici, in genere di recente costruzione, di cui il P.P. definisce opportuna la demolizione a causa del pregiudizio che essi arrecano ai caratteri architettonici e tipologici propri dell'edificio principale, ovvero per motivi igienici, statici, etc. Inoltre la loro demolizione è necessaria per la corretta esecuzione degli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia previsti per le altre parti dell'edificio ed è, comunque, condizione indispensabile per la realizzazione degli interventi di demolizione-ricostruzione eventualmente previsti per altri manufatti nell'ambito della stessa scheda.

Nel caso di dimostrata prosecuzione dell'attività agricola, per le tettoie - purché non includenti volumi chiusi - per le quali è prescritta nelle norme specifiche di scheda la

demolizione senza ricostruzione è ammessa - in alternativa - la ristrutturazione con sostegni in mattoni o legno e copertura in legno con manto di coppi.

#### Art. 19 – CATEGORIA DI INTERVENTO: DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

Per alcuni elementi aderenti o per manufatti annessi il P.P. consente la demolizione e ricostruzione quando essa sia compatibile col mantenimento delle caratteristiche architettoniche e tipologiche del corpo di fabbrica principale. Non è ammessa la ricostruzione - anche se prevista nella relativa scheda - per i manufatti che non siano iscritti a catasto a norma delle leggi vigenti e/o autorizzati con atto amministrativo (Concessione, Autorizzazione, Permesso di costruire, ecc.) se realizzati dopo il 1950;

In riferimento alla giacitura ed alla volumetria del manufatto esistente, l'intervento può essere realizzato con una delle seguenti modalità:

- a) con mantenimento della giacitura, del profilo trasversale e della volumetria del manufatto esistente;
- b) con mantenimento della giacitura e riduzione della volumetria del manufatto esistente;
- c) con accorpamento ad altro manufatto e mantenimento della volumetria del manufatto esistente;
- d) con accorpamento ad altro manufatto e riduzione della volumetria esistente;
- e) con variazione della giacitura e mantenimento della forma e delle dimensioni in pianta, rispettando in ogni caso le norme dettate dalla scheda tecnica del singolo edificio;
- f) con variazione della giacitura e modifica della forma e dimensioni in pianta (per gli immobili che hanno ottenuto un punteggio uguale o inferiore a 30 centesimi e conformemente alle *Schede degli edifici*).

Nel caso di accorpamento fra manufatti non dovrà essere snaturata la sagoma e la tipologia originarie.

La parte normativa di ciascuna scheda stabilisce quale delle suddette modalità debba essere osservata per ciascun manufatto o parte di esso. Di norma, per i fienili è prevista la riduzione del 50% cubature. Inoltre, nel caso di accorpamento con altri manufatti, ad esclusione degli immobili principali che hanno ottenuto un punteggio uguale o inferiore a 30 centesimi, il P.P. definisce (laddove indicato nelle *Schede degli edifici*) lo schema della sezione-tipo al quale si dovrà adeguare il profilo del nuovo edificio. Qualora sia consentito l'accostamento al corpo di fabbrica principale che ha ottenuto un punteggio superiore a 30 centesimi, ovvero su altro manufatto, esso potrà avvenire soltanto su uno dei lati minori, rispettando il filo fisso indicato nella planimetria schematica della scheda: dove sono indicati due fili fissi, vi è l'obbligo di allineamento ad uno di essi, mentre il secondo viene applicato soltanto qualora la distanza dal primo non superi la larghezza massima indicata nella sezione-tipo.

Nel caso di dimostrata prosecuzione dell'attività agricola, per i manufatti per i quali è prescritta nelle Norme Specifiche di scheda la demolizione con ricostruzione secondo sezioni tipo (DR 9,10) è ammesso - in alternativa - il mantenimento del profilo trasversale del manufatto esistente, purché vengano adottati i materiali esterni tradizionali (DR 11,12). Le parti ricostruite saranno progettate in modo che i materiali e le finiture siano scelti con criteri affini a quelli stabiliti nel Titolo III delle presenti norme per l'edilizia storica. In esse sono rigorosamente esclusi i balconi sporgenti.

Negli immobili per i quali è consentita la categoria di intervento DR, è ammessa la realizzazione di un PORTICO con superficie non superiore al 25% dell'area di sedime dell'immobile. La copertura del PORTICO dovrà essere in travi di legno marrone scuro e manto di coppi anticati.

Negli immobili sottoposti a Vincolo Paesaggistico le dimensioni, tipologia e materiali del portico saranno valutati caso per caso in quanto, nel caso di edifici di superficie estesa il portico assumerebbe proporzioni incongrue.

Nel caso di edifici colonici che hanno subito trasformazioni significative la ricostruzione dovrà riproporre la tipologia originaria priva delle superfetazioni incongrue.

Nella eventuale ricostruzione dovrà essere posta particolare attenzione ai fabbricati a valenza paesaggistica per la loro visibilità (es. fabbricati censiti alla Scheda n. 160); dovrà essere altresì conservato il contesto ambientale (ad es. presenza di uliveti, vigneti, alberi da frutta, vegetazione autoctona..) e le relazioni spaziali e volumetriche fra gli edifici (edificio principale-annessi).

*Art. 19 bis – Demolizione con Ricostruzione degli immobili principali che hanno ottenuto un punteggio uguale o inferiore a 30 centesimi*

- a) Le nuove costruzioni devono armonizzarsi nel contesto ambientale sia naturale che costruito.

Il nuovo edificio deve presentare una pianta regolare, preferibilmente di forma rettangolare. La struttura nel suo insieme non deve essere eccessivamente articolata, né deve presentare volumi aggregati al corpo principale in modo casuale.

La distribuzione della cubatura deve trovare riscontro nei modelli rurali tradizionali.

La copertura deve correttamente uniformarsi al sistema delle coperture adiacenti o circostanti. La copertura dovrà essere a 2 falde, con l'inclinazione tradizionale, evitando la frantumazione forzata della falda, e l'introduzione di elementi fuori sagoma. È da evitare l'uso indiscriminato di falde di copertura a quote diverse e sfalsate.

L'articolazione dei prospetti, deve prevedere soluzioni che favoriscano partiture regolari, evitando il ricorso a citazioni stilistiche non giustificate dalla tradizione architettonica locale.

Le aperture devono essere improntate a semplicità di forma, seguendo le tipologie tradizionali. Le finestre e le porte che prospettano direttamente sull'esterno devono essere di forma rettangolare, con l'asse maggiore verticale; si devono allineare verticalmente e devono avere preferibilmente la stessa larghezza. Devono essere provviste di piattabanda in mattoni e possono avere arco a tutto sesto o a sesto ribassato, in quanto presenti nella tradizione locale.

Le finestrature devono avere i lati lunghi in posizione verticale ed una larghezza massima di cm 120. Il rapporto base/altezza deve essere indicativamente 0,618 (c.d. Rapporto Aureo). Sebbene sia consentita l'apertura della finestra ad "oblò" di minime dimensioni, ubicata in posizione centrale nel sottotetto sui lati corti della costruzione (secondo la tipologia tradizionale) non sono ammissibili le finestre di forma irregolare (con i lati verticali asimmetrici) inserite parallelamente all'inclinazione della falda. Le porte esterne devono avere possibilmente il lato orizzontale superiore allineato con quello delle finestre presenti sullo stesso piano della costruzione.

Negli interventi di ampliamento deve essere adottata una particolare cura nella disposizione e nella partitura dei fori, al fine di evitare effetti fortemente incongruenti con gli edifici contigui.

Nei casi di nuova edificazione contigua ad un edificio già esistente, deve essere prestata molta attenzione allo sviluppo armonico delle facciate.

La struttura esistente e quella da realizzare devono presentare caratteristiche comuni, intese come: - allineamenti, forometrie, serramenti, sporgenze dei tetti, ecc.

L'inferriata, dove proposta, a protezione delle finestre deve essere realizzata secondo forme semplici.

Le *Schede degli edifici* dei singoli fabbricati integrano e specificano le direttive del presente articolo.

- b) In merito alle caratteristiche (ovvero ai requisiti indicatori che hanno permesso di assegnare un punteggio ai vari immobili censiti), dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:
- Qualora il fabbricato esistente presenti la SCALA ESTERNA, la nuova costruzione dovrà necessariamente essere provvista di SCALA ESTERNA con loggetta di ingresso. Tale scala potrà essere scoperta (senza loggetta) solo nel caso che la scala esistente sia scoperta.
  - Qualora il fabbricato esistente presenti il CORNICIONE (a cubetti, scalinato, a dente di sega, con mensole) la nuova costruzione dovrà necessariamente essere provvista della medesima tipologia di CORNICIONE. Qualora il fabbricato esistente presenti il CORNICIONE costituito da una fila di mattoni, la nuova costruzione dovrà necessariamente essere provvista di un CORNICIONE a cubetti, oppure scalinato, oppure a dente di sega. In questo caso non sarà pertanto consentito il CORNICIONE costituito di una sola fila di mattoni.  
Il CORNICIONE dovrà essere sporgente sull'angolo del lato corto.
  - Qualora il fabbricato esistente presenti una CORNICE (sotto la linea della finestra, marcapiano, doppia, con mensole) ovvero elementi speciali in mattone oppure elementi speciali in cotto, la nuova costruzione dovrà necessariamente essere provvista della medesima tipologia di CORNICE;
  - Qualora il fabbricato esistente presenti almeno una FINESTRA E/O PORTONE con arco a sesto ribassato, oppure arco a tutto sesto, la nuova costruzione dovrà necessariamente essere provvista della medesima tipologia di FINESTRA E/O PORTONE;
  - Qualora il fabbricato esistente presenti come MATERIALE DA COSTRUZIONE il mattone faccia a vista, la pietra faccia a vista o la pietra listata, la nuova costruzione dovrà necessariamente essere provvista della medesima tipologia di MATERIALE DA COSTRUZIONE. Potrà al limite essere utilizzata la muratura tipo "Poroton" da rivestire con il materiale da costruzione del fabbricato esistente.
- c) Nei casi in cui le caratteristiche indicate al comma b) NON siano presenti nel fabbricato principale, la nuova costruzione dovrà comunque essere provvista di:
- CORNICIONE (scalinato, oppure a dente di sega, oppure a cubetti);
  - CORNICE (sotto la linea della finestra e/o marcapiano);
  - PIATTABANDA IN MATTONI in tutte le porte e le finestre.
- Le altre caratteristiche indicate al comma b) (es: scala esterna, mattoni o pietra faccia a vista, aperture con arco a tutto sesto o a sesto ribassato...) quantunque non presenti nell'immobile esistente, potranno essere incluse nella nuova costruzione, in quanto tipiche della tradizione locale.
- Si dovrà procedere al recupero e riutilizzo, per quanto possibile, dei materiali da costruzione del fabbricato esistente (mattoni pieni, coppi, pietra),
- d) Per le parti originali dei fabbricati censiti nelle Schede: 4, 28, 33, 37, 46, 79, 87, 90, 93, 115, dove si preveda la demolizione e ricostruzione tale possibilità potrà essere consentita solo per gravi motivi di stabilità certificati da apposita perizia firmata da un tecnico abilitato, che attesti l'inesistenza di soluzioni alternative e l'impossibilità di eseguire il restauro e risanamento conservativo; in ogni modo la demolizione dovrà essere preceduta da un accurato rilievo fotografico e laddove possibile geometrico,

con particolare attenzione ad eventuali elementi architettonici quali cornici, lesene, nicchie architravi...ecc. Si raccomanda di privilegiare, in luogo della totale demolizione, interventi di smontaggio controllato che garantiscano in ogni caso il recupero ed il riutilizzo del materiale costruttivo;

- e) Nel caso di edifici colonici che hanno subito trasformazioni significative la ricostruzione dovrà riproporre la tipologia originaria priva delle superfetazioni incongrue;
- f) Nella eventuale ricostruzione dovrà essere posta particolare attenzione ai fabbricati a valenza paesaggistica per la loro visibilità (es. fabbricati censiti alla Scheda n. 160); dovrà essere altresì conservato il contesto ambientale (ad es. presenza di uliveti, vigneti, alberi da frutta, vegetazione autoctona..) e le relazioni spaziali e volumetriche fra gli edifici (edificio principale-annessi);
- g) Nel caso di accorpamento fra manufatti non dovrà essere snaturata la sagoma e la tipologia originarie.
- h) Negli immobili per i quali è consentita la categoria di intervento DR, è ammessa la realizzazione di un PORTICO con superficie non superiore al 25% dell'area di sedime dell'immobile. La copertura del PORTICO dovrà essere in travi di legno marrone scuro e manto di coppi anticati. Negli immobili sottoposti a Vincolo Paesaggistico le dimensioni, tipologia e materiali del portico saranno valutati caso per caso in quanto, nel caso di edifici di superficie estesa il portico assumerebbe proporzioni incongrue.

#### **Art. 20 – CATEGORIA DI INTERVENTO: NUOVA COSTRUZIONE**

Nelle zone regolate dagli artt. 10 e 13 delle N.T.A. del vigente P.R.G. è possibile realizzare ad una distanza minima di ml. 50 dall'edificio principale, qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 1b dell'art. 13 della L.R. n° 13/90, un nuovo edificio di abitazione per l'imprenditore agricolo in sostituzione del preesistente, previa esecuzione delle opere di risanamento e restauro dell'edificio principale così come determinate nella specifica scheda del presente P.P.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati con i materiali e le tecniche di intervento di cui al successivo Titolo III delle presenti norme per l'edilizia storica. In essi sono rigorosamente esclusi i balconi sporgenti.

*Per gli interventi di Nuova Costruzione, ove consentiti, valgono le prescrizioni di cui all' art. 19 bis del presente Regolamento.*

### **TITOLO III - TECNICHE DI INTERVENTO E MATERIALI**

#### **Art. 21 – FINITURA ESTERNA DELLE MURATURE**

Per le pareti esterne esistenti di pietra, di laterizi o miste a faccia vista, è prescritto l'uso di tecniche di intervento non distruttive del paramento a vista originario.

Le singole sostituzioni del paramento esterno dovranno essere realizzate col sistema cuci-scuci per piccoli tratti.

Successivamente è prevista la ripulitura e la stuccatura dei giunti con malta di calce, con divieto di nuovi intonaci e tinteggiature.

Nei casi in cui sia preesistente la velatura con intonaco del paramento a vista in mattoni, è prescritto il ripristino della stessa usando malta di rena, sabbia gialla e calce.

Vanno ripristinati i materiali originari anche in quelle parti che in precedenti interventi siano state realizzate con altri materiali.

È consentito l'uso di trattamenti idrorepellenti delle murature a protezione dall'umidità con prodotti non ricoprenti ed invisibili.

Per le pareti esterne esistenti intonacate è previsto il recupero del vecchio intonaco ovvero il suo rifacimento usando malta di rena, calce e sabbia con successiva ritinteggiatura a calce con colori da scegliere tra quelli caratterizzanti l'ambiente: rosso mattone e tutta la gamma compresa fra il giallo ed il marrone. La scelta del colore dovrà effettuarsi tenendo conto del rapporto con i colori preesistenti negli edifici della zona.

Qualora l'uso di particolari tecniche di consolidamento strutturale (ad es. intonaco armato) comporti il rifacimento dell'intonaco con malta di cemento, è ammissibile solo la colorazione con aggiunta alla mano di finitura di ossidi minerali (tonachino). Per determinare le colorazioni ammissibili di cui sopra, il tonachino sarà composto con malta di cemento bianco e cemento grigio miscelati, sabbia quarzifera con aggiunta di ossidi in ragione di almeno Kg.1,5 per q.le di cemento ed eventualmente polvere di marmo.

È consentita - anche se non esplicitamente prevista nella parte normativa della scheda - l'eliminazione dell'intonaco per lasciare a faccia vista la muratura sottostante anche limitatamente ad alcuni elementi decorativi (marcapiani, cornici, lesene, portali, etc.).

Ad eccezione dei casi in cui siano giustificate come ripristino, filologico di situazioni preesistenti, non sono consentite tinteggiature parziali o differenziate delle unità edilizie.

Per la finitura delle parti da ricostruire o per gli edifici di nuova edificazione dovranno essere adottati gli stessi materiali e tecniche di finitura prescritti per l'edilizia storica. È vietato l'uso di intonaco plastico, rivestimenti faccia vista (come Klinker, ceramica smaltata e non, etc.) che non siano in mattone pieno e pietra naturale (con esclusione, quindi, di blocchetti in Lega ed altri materiali artificiali).

## **Art. 22 – ELEMENTI ARCHITETTONICI DELLE FACCIATE**

È consentito lo spostamento di aperture esistenti, mantenendone inalterate dimensioni e caratteri costruttivi solo nei casi in cui sia necessario allinearle alle sequenze orizzontali e verticali della facciata e sempre che ciò sia esplicitamente previsto nella parte normativa della scheda.

È, comunque, consentita l'apertura di nuove forature per finestre sia nel caso di ripristino delle aperture originarie di cui è possibile documentare l'esistenza, e sia nel caso di riordino delle facciate anche con modifica dell'impianto distributivo interno.

Gli elementi costituenti l'apparato decorativo esterno delle facciate (cornici, cornicioni, lesene, marcapiani, marcadavanzali, etc.) vanno restaurati o ripristinati, per le parti eventualmente mancanti, nelle forme preesistenti con materiali e tecniche analoghe a quelli originari, anche previo smontaggio e rimontaggio dei singoli elementi.

Vanno eliminate tutte le zoccolature, incorniciature e tutti gli altri elementi realizzati in materiali e forme non originali che siano in contrasto con la configurazione architettonica dell'edificio, ripristinando le sottostanti finiture originali.

Non è consentita per gli edifici esistenti la nuova costruzione di balconi. È esclusa la realizzazione di bovindi ed altri volumi aggettanti dal fronte esistente.

Nei casi in cui è presente l'edicola votiva e/o targa storica è obbligatoria la sua conservazione.

#### *Art. 23 – INFISSI E SERRAMENTI*

Gli infissi esterni degli edifici da conservare dovranno essere in legno verniciato. Per gli oscuramenti è prescritto l'uso degli sportelloni ovvero delle persiane a lamelle di legno che dovranno essere dipinti con i colori tradizionali (verde, marrone); non sono ammessi altri tipi di oscuramenti (tapparelle, avvolgibili, veneziane, etc.).

Per gli edifici da conservare, i serramenti esterni (porte, portoni di accesso alle abitazioni) dovranno essere recuperati dove possibile, o realizzati con forme simili a quelle preesistenti in legno da verniciare con colori tradizionali (verde, marrone).

Qualora vi siano unità immobiliari destinate ad attività non residenziali site ai piani terreni, l'eventuale vetrina in legno o in ferro verniciato pieno o scatolare sarà realizzata a bussola per consentire l'apertura all'interno del serramento esterno che dovrà essere in legno a doghe orizzontali secondo il modello tradizionale alla mercantile.

È ammesso l'inserimento delle vetrine a filo della facciata purché prescrittivamente all'interno delle aperture originali evitando sporgenze dal filo delle murature esterne.

Nel caso di vetrine poste a filo della facciata è consentito l'uso di serramenti esterni del tipo a cancelletto estensibile in ferro verniciato.

È vietata, comunque, la nuova installazione di serrande in metallo avvolgibile. Per i serramenti di eventuali autorimesse sono prescritti infissi in legno, anche basculanti, a doghe orizzontali, da verniciare con colori tradizionali (verde, marrone).

#### *Art. 24 – ELEMENTI ORIZZONTALI*

Per l'eventuale sostituzione degli elementi portanti orizzontali è prescritto l'uso dei materiali tradizionali ad eccezione dei casi in cui questi non siano a vista, decorati o non costituiscano comunque elementi architettonici di rilievo dell'edificio.

Qualora le strutture originarie da conservare non siano adeguate alla loro funzione statica, le stesse verranno integrate con nuove strutture collaboranti o addirittura sostitutive della funzione statica stessa.

La conservazione è prescritta anche per le strutture di controsoffittatura che abbiano valore architettonico.

Comunque nei casi in cui vengano inseriti elementi di tecnologia moderna, l'inserimento non deve coinvolgere in modo visibile esternamente le strutture portanti verticali.

#### *Art. 25 – COLLEGAMENTI ORIZZONTALI E VERTICALI*

Per l'eventuale sostituzione delle strutture portanti di detti elementi è prescritto l'uso dei materiali e tecniche tradizionali ad eccezione dei casi in cui l'elemento di distribuzione verticale e/o orizzontale non rivesta particolare valore architettonico nel suo complesso. In questi casi e nei casi in cui gli immobili principali hanno ottenuto un punteggio uguale o inferiore a 30 centesimi, per le finiture è prescritto l'uso dei materiali tradizionali, ovvero legno, laterizi, cotto, pietra o gesso.

Le finiture in marmo o pietra non dovranno essere lucidate. Sono da escludere finiture in pietra per le scale esterne.

I parapetti delle scale esterne non potranno essere costituiti da ringhiere.

Nel caso di realizzazione di nuovi collegamenti verticali, è prescritto l'impiego dei materiali e tecniche tradizionali.

#### *Art. 26 – COPERTURE DEGLI EDIFICI*

Tutte le coperture dovranno essere a falda inclinata con pendenza che dovrà essere uguale a quella preesistente e comunque non superiore al 35%.

Non è consentita la costruzione di coperture piane, attici, etc.; dovranno essere eliminate le superfetazioni (altane, terrazze, etc.); l'insediamento di lucernai complanari lungo la falda del tetto è consentita per una superficie vetrata non superiore al 4% della superficie totale della copertura quando non provochi alterazioni della struttura portante.

Per i manti di copertura è prescritto l'uso esclusivo di coppi tradizionali con riuso totale o parziale - negli edifici esistenti - dei coppi preesistenti.

Sono assolutamente esclusi, anche negli edifici nuovi o nelle parti ricostruite, ondulati di qualsiasi materiale. Camini, comignoli, e canne di aerazione dovranno essere del tipo tradizionale in muratura o prefabbricati in cotto.

Anche nei casi di interventi in cui sia prevista la possibilità di variazione della quota di imposta del tetto, i cornicioni debbono essere prescrittivamente conservati o ripristinati.

#### *Art. 27 – PAVIMENTAZIONI ESTERNE*

Per le pavimentazioni esistenti in cotto, anche quando non esplicitamente prevista nella parte normativa della scheda sono prescritti la manutenzione e/o il restauro.

Le eventuali nuove pavimentazioni esterne dovranno essere eseguite con listelli in cotto o con blocchetti di arenaria.

#### *Art. 27 bis – GAZEBI E TETTOIE*

È consentita la realizzazione di gazebo e di tettoie nell'area di pertinenza dell'immobile tutelato, alle seguenti condizioni:

- a) I manufatti dovranno essere dislocati ad una significativa distanza dall'immobile tutelato e non ne dovranno pregiudicare la percezione visiva.
- b) Se realizzati anche parzialmente entro una fascia di 8 metri dalle facciate dell'immobile oggetto di tutela, i manufatti non potranno avere superficie superiore a 12 mq per unità abitativa.
- c) Se realizzati integralmente ad una distanza superiore agli 8 metri dalle facciate dell'immobile oggetto di tutela, i manufatti dovranno rispettare il Regolamento per la realizzazione degli Interventi Edilizi Minori (che si applicherà per ogni unità abitativa) e norme urbanistiche generali.
- d) Tutti i manufatti di cui al presente articolo dovranno avere le seguenti caratteristiche, che prevarranno sul Regolamento per la realizzazione degli Interventi Edilizi Minori:
  - Il gazebo dovrà essere realizzato con struttura in legno marrone scuro, e copertura permeabile in teli ombreggianti di colore tenue o in cannucciaia (così come già disposto per i pergolati);
  - La tettoia, dovrà essere realizzato con struttura in legno marrone scuro e copertura in coppi anticati. Sono consentiti i pannelli fotovoltaici.

#### *Art. 28 – ILLUMINAZIONE ESTERNA*

L'illuminazione esterna dovrà valorizzarne le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici.

La progettazione degli impianti di illuminazione delle aree esterne dovrà osservare i seguenti criteri:

- per l'illuminazione principale sono ammessi apparecchi posti a muro sia del tipo a riflettore che a braccio con illuminazione dall'alto verso il basso; le caratteristiche formali di tali apparecchi potranno essere di disegno attuale e non necessariamente di tipo tradizionale, purché siano compatibili; in generale è da evitare l'uso di apparecchi su pali; non sono, comunque, consentiti pali in cemento;
- per l'illuminazione degli spazi liberi esterni sistemati a verde o a giardini, sono ammessi anche apparecchi posti su paletto metallico o posti a parete sugli eventuali muri di sostegno o di perimetrazione degli spazi stessi.

In ogni caso si dovrà rispettare la Legge Regionale 24 luglio 2002, n. 10.

#### *Art. 29 – INSEGNE*

Per le informazioni di interesse pubblico è possibile autorizzare l'installazione di insegne anche lontano dal luogo o dal manufatto cui si riferisce l'informazione.

Le insegne dovranno avere carattere puramente informativo e non pubblicitario e, pertanto, sono prescritti materiali in colori e formati convenzionali: supporto di lamiera metallica nel formato 60x60 e multiplo, fondo giallo e scritte in nero.

Sono vietate insegne "a bandiera" di qualunque tipo e dimensione o, comunque, sporgenti rispetto al filo esterno degli edifici.

In ogni caso si dovrà rispettare la Legge Regionale 24 luglio 2002, n. 10.

#### *Art. 30 – AGIBILITA'*

Alla richiesta di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, dovrà essere allegata, oltre alla documentazione prevista per Legge, documentazione fotografica dei vari stadi lavorativi più significativi: operazioni cucì e scuci, rifacimento copertura, ecc.

#### *Art. 31 - NORME TECNICHE SPECIFICHE*

Sulle presenti norme prevalgono le norme di cui all'art. 11 del D.lgs. 30 maggio 2008 n° 115 "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE" e ss. mm. e ii.

Sono consentiti interventi in muratura tipo "Poroton" solo nei casi in cui venga dimostrato da un tecnico abilitato che la struttura in muratura esistente non verifica i parametri previsti dalla normativa antisismica vigente. Deve comunque essere precisato che la modifica riguarderà solamente la parte strutturale, perché sia i paramenti esterni (esempio muratura a faccia vista, pietra faccia vista, intonaco) che i solai di piano e di copertura (esempio solaio in legno, copertura in legno, capriate), dovranno essere realizzate con gli stessi materiali dello stato di fatto, in modo da non deturpare il linguaggio visivo e architettonico del manufatto stesso.

Negli annessi ed in generale in tutti gli immobili soggetti ad intervento di Demolizione con Ricostruzione (Art. 19 e Art. 19 bis) non viene imposto nessun vincolo in merito alla tipologia della struttura portante, che rimane di libera scelta del professionista, fermo restando il rispetto di quant'altro imposto dalle presenti N.T.A.

Di seguito vengono elencate le norme a cui fa riferimento la parte normativa delle schede. Le norme specificano quelle relative a ciascuna categoria di intervento (art. 16, 17, 18, e 19 e 19 bis delle N.T.A.) del presente Piano ed individuano per ciascuna parte dell'edificio, per gli elementi aderenti e per gli annessi colonici gli interventi prescritti e quelli ammessi.

Quando il numero che richiama la norma specifica è seguito dall'asterisco \*, l'intervento individuato va inteso come obbligatorio e non più soltanto come "possibile".

Gli interventi sotto menzionati sono comunque soggetti alla verifica delle tecniche di intervento e materiali di cui agli artt. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30 del Titolo III.

Qualora per motivi di ordine funzionale e/o tecnico, si preferisse procedere con interventi edilizi di categoria inferiore (interventi più conservativi) gli stessi sono consentiti, se indicato sulla Scheda dell'edificio e nei limiti imposti dalla stessa che specifica le categorie alternative utilizzabili per ciascun corpo di fabbrica.

Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE) e di Demolizione/Ricostruzione (DR), di immobili ricadenti nelle aree soggette al Piano di Gestione del sito Natura 2000 IT5320008 "Selva di Castelfidardo", sono consentiti compatibilmente con le direttive in esso contenute.

RC - Cat. di intervento: Restauro e risanamento conservativo (vedi art. 16)

- 1 - Possibile modifica delle destinazioni d'uso;
- 2 - Possibile realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali;
- 2/bis - Riordino delle aperture;
- 3 - Conservazione della forma e posizione di muri esterni, delle scale esterne, del numero dei piani, delle coperture, della giacitura e volumetria dei manufatti esistenti, nel rispetto degli elementi tipologici ed architettonici tipici.
- 4 - Mantenimento di giacitura e volumetria dei manufatti esistenti Conservazione della forma e posizione di muri esterni, della tipologia a scala esterna, del numero dei piani, delle coperture, della giacitura con la sola possibile modifica (+ / - 0,50 ml.) della quota di copertura, nel rispetto degli elementi tipologici ed architettonici tipici;
- 5 - Uso di materiali analoghi a quelli dei manufatti esistenti, recupero degli elementi lignei e/o metallici dei solai e/o loro sostituzione con identico materiale;
- 6 - Ripristino manto di copertura in coppi di laterizio;
- 7 - Ripristino delle pareti esterne in intonaco a calce;
- 8 - Ripristino delle pareti esterne in muratura di mattoni a faccia vista;
- 9 - Recupero di pietra naturale/calcearea a faccia vista;
- 10 - Recupero di architravi in legno, di archi, piattabande, cornicioni e marcapiani;
- 11 - Mantenimento dell'involucro esterno del manufatto;
  - possibile realizzazione, all'interno, di un nuovo manufatto con pareti arretrate sui lati maggiori;
  - possibile realizzazione di una volumetria non superiore al 75% del volume totale compreso nell'involucro originario.
- 12 - Ripristino della pavimentazione originaria dell'aia;

RE - Cat. di intervento: Ristrutturazione edilizia (vedi art. 17)

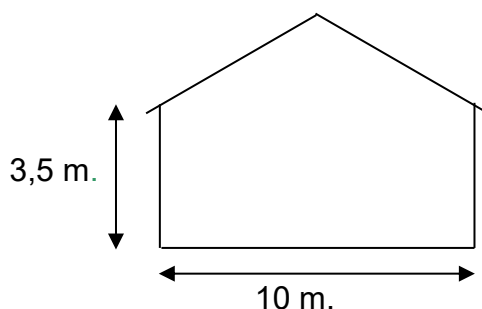
- 1 - Possibile modifica delle destinazioni d'uso;
- 2 - Possibile riordino e/o realizzazione di nuove aperture;
- 3 - Finitura di pareti esterne in intonaco a calce;
- 4 - Pareti esterne in muratura di mattoni a faccia vista;
- 5 - Uso di materiali analoghi a quelli dei manufatti esistenti;
- 6 - Ripristino della pavimentazione originaria dell'aia;
- 7 - Recupero pietra naturale/calcare a faccia vista, e/o sua sostituzione con pietra naturale affine;
- 7bis - Recupero/rifacimento parti di muratura in mattoni facciavista, pietra facciavista, pietra listata;
- 8 - Recupero di architravi in legno, archi, piattabande, marcapiani, cornicioni;
- 8bis - Recupero e/o realizzazione di piattabande, marcapiani e/o cornici, cornicioni;

- 9 - Possibile variazione di 0,60 ml. della quota di imposta della copertura.
- 10 - Manto di copertura in coppi di laterizio;
- 10bis - Recupero e riutilizzo, per quanto possibile, dei materiali da costruzione del fabbricato esistente (mattoni pieni, coppi, pietra).
- 11 - Mantenimento dell'involucro esterno del manufatto;
  - possibile realizzazione, all'interno, di un nuovo manufatto con pareti arretrate sui lati maggiori;
  - possibile realizzazione di una volumetria non superiore al 75% del volume totale compreso nell'involucro originario.
- 12 - Conservazione della forma e posizione di muri esterni, delle scale esterne, del numero dei piani, delle coperture, della giacitura e volumetria dei manufatti esistenti, nel rispetto degli elementi tipologici ed architettonici tipici.
- 13 - La scala esterna, deve avere il parapetto in muratura;
- 14 - Scala esterna con loggetta di ingresso;
- 15 - Conservazione della forma e della tipologia della scala esterna;
- 16 - Scala esterna, aperta o con loggetta di ingresso;
- 17 - Recupero e/o realizzazione di archi sulle aperture.

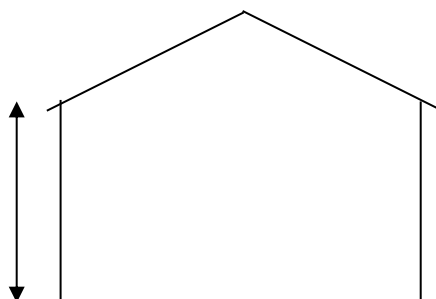
D - Cat. di intervento: Demolizione senza ricostruzione (vedi art. 18)

DR - Cat. di intervento: Demolizione con ricostruzione (vedi art. 19 e 19 bis)

- 1 - Possibile modifica delle destinazioni d'uso;
- 2 - Mantenimento delle volumetrie originarie;
- 3 - Riduzione del 50% del volume esistente;
- 4 - Mantenimento della giacitura;
- 5 - Possibile variazione della giacitura ad una distanza minima di ml. 15 dall'edificio principale;
- 6 - Mantenimento del profilo trasversale del manufatto esistente;
- 7 - Possibile accorpamento con altri volumi con categoria di intervento DR;
- 8 - Possibile modifica ( +/- 1 ml.) della quota di copertura;
- 9 - Profilo del nuovo edificio compreso nella sezione-tipo:  
 H max = 3,50 ml.;  
 larghezza massima corpo di fabbrica = 10 ml.;  
 pendenza massima falde di copertura = 35%;



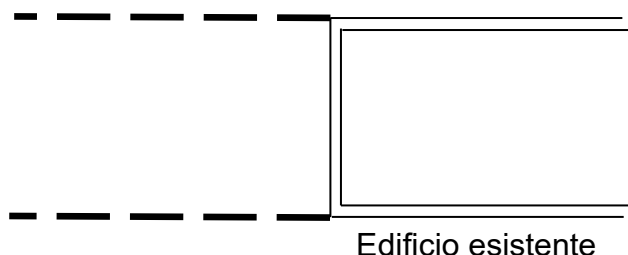
- 10 - Profilo del nuovo edificio compreso nella sezione-tipo:  
 H max = 6,00 ml.;  
 larghezza max corpo di fabbrica = 12 ml.;  
 pendenza max falde di copertura = 35%;  
 pareti esterne laterali arretrate di almeno ml. 1,00 rispetto al profilo;



6,0 m.

12 m.

- 11 - Materiali esterni: intonaco a calce, mattoni o pietra a faccia vista;
- 12 - Copertura in coppi di laterizio;
- 13 - Possibile variazione della giacitura con accorpamento con altri volumi ed allineamento secondo il filo fisso individuato nella planimetria schematica.



- 14 - Possibile variazione della giacitura con obbligo del mantenimento della forma e delle dimensioni in pianta, delle scale esterne, del numero dei piani, della copertura, con il solo possibile riordino delle aperture, nel rispetto degli elementi tipologici ed architettonici tipici.
- 15 - SCALA ESTERNA con loggetta di ingresso, oppure scoperta.
- 16 - SCALA ESTERNA con loggetta di ingresso.
- 17 - CORNICIONE come l'esistente (a cubetti, e/o scalinato, e/o a dente di sega e/o con mensole).
- 18 - CORNICIONE (scalinato, oppure a dente di sega, oppure a cubetti);
- 19 - CORNICI come quelle esistenti (sotto la linea della finestra, e/o marcapiano, doppie, con mensole, e/o con elementi speciali in mattone oppure in cotto).
- 20 - CORNICI (sotto la linea della finestra e/o marcapiano).
- 21 - PIATTABANDA IN MATTONI in tutte le porte esterne e le finestre.
- 22 - Arco a sesto ribassato, oppure arco a tutto sesto sulle FINESTRE E/O PORTE ESTERNE (a seconda che gli archi esistenti siano a tutto sesto oppure a sesto ribassato).
- 23 - MATERIALE DA COSTRUZIONE: mattone faccia a vista.
- 24 - MATERIALE DA COSTRUZIONE: pietra faccia a vista o pietra listata a seconda che il materiale esistente sia pietra faccia a vista oppure pietra listata.
- 25 - Recupero e riutilizzo, per quanto possibile, dei materiali da costruzione del fabbricato esistente (mattoni pieni, coppi, pietra).
- 25bis - Recupero/rifacimento parti di muratura in mattoni facciavista, pietra facciavista, pietra listata;
- 26 - Numero di piani dell'immobile non superiore a quello esistente.