

# SISTEMA INSEDIATIVO

**APRILE 2015**

COMPLESSI / EDIFICI DI VALORE STORICO DOCUMENTATO

pag 2–35

COMPLESSI / EDIFICI DI RECENTE COSTRUZIONE

pag 36–50

# COMPLESSI / EDIFICI DI VALORE STORICO DOCUMENTARIO

## Descrizione generale:

I poderi, le strade e i sentieri poderali e interpoderali, le case rurali e i relativi annessi costituiscono gli elementi di una struttura produttiva integrata ai valori del paesaggio e dell'ambiente. Questi elementi agricoli, scaturiti come risposte a necessità funzionali e produttive dell'uomo sul territorio, col tempo hanno finito per costruire elementi della struttura del territorio stesso e definire anche importanti valori formali.

La conservazione della qualità paesaggistica della zona è legata allo sfruttamento dei suoli, alla manutenzione degli aspetti funzionali, alla cura e alla manutenzione delle vie di accesso. L'abbandono progressivo degli immobili e, in alcuni casi, dei relativi poderi, costituisce, pertanto, uno dei principali fenomeni da contrastare perché causa del degrado dei beni stessi e dell'intera porzione di paesaggio.

La conservazione e mantenimento del patrimonio edilizio esistente di valore storico-documentario, costituente un sistema importante del paesaggio, potrà viceversa essere attuata con il recupero e il riuso degli edifici abbandonati o utilizzati solo per il ricovero degli attrezzi.

L'area oggetto di piano presenta caratteristiche differenti in relazione alle categorie di vincolo, al rischio idrogeologico, alla visibilità da percorsi o luoghi strategici, alla presenza di beni vincolati o di elementi di pregio ambientale.

La rappresentatività tipologica e qualità architettonica di un edificio, la sua appartenenza ad un insieme o sistema e il carattere e l'integrità dei profili, messe in rapporto con le caratteristiche della specifica area in cui ricade lo stesso edificio individuano diverse categorie di case rurali cui attribuire diverse tipologie di intervento.

Gli adeguamenti dimensionali e funzionali dovranno consentire l'uso o riuso degli immobili con funzioni rispettose delle caratteristiche dell'area specifica e del singolo edificio.

Anche gli elementi naturali e antropici presenti negli spazi di pertinenza degli edifici rurali sparsi, con cui costituiscono sistema, vengono considerati quali importanti fattori da considerare nell'immagine e nella struttura del territorio agricolo.

## Prestazioni e obiettivi:

**a** Conservazione e mantenimento del patrimonio edilizio esistente di valore storico-documentario in coerenza con l'elevato valore paesaggistico dei luoghi.

**b** Valorizzazione e riuso del patrimonio edilizio abbandonato tramite trasformazione degli usi compatibili con le caratteristiche dell'area

**c** Valorizzazione degli spazi e degli elementi paesaggistici di pertinenza degli edifici all'interno della considerazione di quelle che sono le peculiarità ambientali e paesaggistiche della zona d'intervento, volto a ricostruire nella maniera più opportuna la situazione di partenza o a migliorarla con interventi mirati

## Le azioni da promuovere in relazione alle prestazioni ed obiettivi individuati:

**a.1** Orientare gli interventi di conservazione delle case sparse del patrimonio edilizio esistente di maggior valore storico o costituenti elementi consolidati e di pregio del paesaggio, ai fini del mantenimento dei caratteri principali delle tipologie tradizionali. Si rende necessario evitare tutte quelle operazioni che favoriscono la manomissione degli elementi considerati fondamentali per il riconoscimento dei tipi edilizi.

**b.1** Orientare gli interventi di ripristino e recupero funzionale finalizzati al riuso dei manufatti in forte degrado, abbandonati o ad utilizzazione non appropriata, in modo che vengano salvaguardati o riproposti i caratteri principali delle tipologie tradizionali.

**b.2/ d.1** Concepire il riuso dell'edilizia rurale sparsa all'interno di strategia d'integrazione tra attività agricole, turismo naturalistico e attività di trasformazioni tradizionali.

**c.1** Orientare gli interventi sulle pertinenze relative agli edifici alla preservazione e ripristino delle tipologie e conformazioni tradizionali al fine di valorizzazione il sistema formato da edificio e relativi ambiti e annessi originariamente necessari alla conduzione del fondo.

## **Interventi e disposizioni di carattere generale per l'intero ambito:**

Gli interventi sugli edifici extraurbani di valore storico, architettonico ed ambientale e sui relativi annessi agricoli, potranno essere di ripristino (restituzione dell'integrità fisica), di recupero (efficienza funzionale), restauro (conservazione e fruibilità del bene) e di manutenzione a seconda della rappresentatività tipologica, della qualità architettonica, della integrità dei profili, e quindi anche dello stato di conservazione e delle eventuali manomissioni rispetto alla conformazione originaria. Si dovrà comunque rispondere anche ai seguenti criteri-obiettivi (1) :

- Tendenza al minimo intervento strettamente necessario e sufficiente a raggiungere lo scopo;
- Ricerca della compatibilità meccanico-strutturale (evitare, qualora possibile, di modificare la concezione strutturale dell'edificio), della compatibilità fisico-chimica (rivolta a accertare che non si verifichino interazioni negative tra materiali di apporto e materiali già presenti nella fabbrica) e della compatibilità costruttiva;
- Sostituibilità senza gravi danni indotti degli interventi di consolidamento o, viceversa, durabilità per gli interventi eseguiti con materiali e tecniche di cui sono maggiormente accertate la compatibilità, l'affinità con modi costruttivi della fabbrica antica e la riduzione degli impatti.
- Conservazione della materia limitando al massimo le sostituzioni di materia e di superficie stratificata, a meno che il degrado e il danno non mettano in pericolo l'esistenza dell'opera e la sicurezza delle persone;
- Controllo delle modificazioni indotte dagli interventi rispetto alla percezione dell'edificio.
- Tutti gli interventi che modificano la dimensione, la forma e i materiali degli edifici di valore storico documentario, che rientrano nelle categorie A1, B1, C1, sono sottoposti a DIA.

Sono inoltre da preferire interventi che utilizzino materiali e tecnologie ecocompatibili e che siano inquadrati nell'ambito di una strategia generale in cui tutte le fasi del processo di restauro siano finalizzate alla sostenibilità. Gli interventi dovranno inoltre consentire il miglioramento delle condizioni climatiche e più in generale di benessere degli utenti all'interno dell'edificio in modo di ridurre, quanto più possibile, il ricorso ai sistemi di approvvigionamento energetico da fonti non rinnovabili. Nella scelta dei materiali e dei prodotti edilizi si dovranno preferire quelli che rispondono ai seguenti requisiti (2):

- sicurezza in caso di incendio;
- igienicità e sicurezza per la salvaguardia della salute;
- ecologicità;
- reperibilità in loco;
- proprietà termiche ed acustiche;
- riciclabilità.

Le aie e di slarghi (in genere ubicati tra: la casa padronale e la casa di abitazione rurale; la casa di abitazione rurale e gli accessori colonici; la casa di abitazione rurale ed i coltivi) e le strade di accesso dovranno essere considerati parte integrante dei progetti di ripristino, recupero, restauro e di manutenzione degli immobili. Anche per tali spazi gli interventi dovranno essere indirizzati alla conservazione dei caratteri tipologici tradizionali o alla loro riproposizione qualora manomessi.

(1) Si veda, in particolare, G. Carbonara, Teoria e metodi del restauro, in trattato di Restauro Architettonico, a cura di G. Carbonara, vol. I, ed. UTET, Torino, 1999.

(2) Si veda, per approfondimenti, D. Bigazzi, M. Sala, Capitolato: materiali e tecnologie ecocompatibili, Alinea Editrice, Firenze, 1999.

## **Interventi e disposizioni di carattere specifico per ciascuna categoria relativa agli edifici:**

### **A1: Edifici di particolare rilevanza per rappresentatività tipologica, qualità architettonica e integrità dei profili**

Poiché questa categoria è relativa a manufatti isolati di particolare valore architettonico o storico documentario, sono consentiti esclusivamente gli interventi finalizzati alla salvaguardia dell'edificio e al miglioramento igienico, funzionale e distributivo, sia nel caso di edifici ubicati in Ambito di Tutela di Primo Grado che nel caso di edifici ubicati in Ambito di Tutela di Secondo Grado. Tali interventi potranno quindi riguardare la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia. Non si possono realizzare aumenti di cubatura.

### **Usi e adeguamenti dimensionali:**

L'eventuale recupero funzionale con standard abitativi ottimali può essere attuato senza addizioni volumetriche. Si dovranno evitare tutte le opere di demolizione-sostituzione e demolizione-ricostruzione, a eccezione delle eventuali superfetazioni non storicizzate che potranno essere demolite e, se accatastate sostituite. Non sono concessi aumenti di cubatura e gli interventi di restauro che si dovessero rendere necessari dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto dei caratteri tipologici della casa colonica. Sotto la quota di campagna è vietata la realizzazione di box auto mentre è consentita la realizzazione di cantine purché non si realizzino rampe esterne.

Gli usi originari potranno essere modificati purché risultino compatibili con le caratteristiche dell'area e dell'edificio. Gli usi consentiti, purché nel rispetto delle vigenti norme e regolamenti specifici per ciascuna attività, sono la residenza, l'agriturismo, la country house e il bed and breakfast.

### **Interventi di recupero edilizio**

#### **Interventi di recupero sui sistemi strutturali dei beni**

Qualora sia possibile, dovrà essere privilegiata la conservazione della struttura originaria ripristinandone o potenziandone l'efficacia tramite interventi che collaborino con la struttura stessa senza alterarla e ne migliorino la resistenza sismica.

#### **Sistemi strutturali di fondazione**

- Nel consolidamento e restauro delle opere fondali si dovrà evitare il ricorso a interventi che compromettano l'integrità della struttura originaria e le caratteristiche meccaniche della costruzione, ricorrendo agli interventi più invasivi solo nei casi di effettiva, verificata e documentata necessità.

### Sistemi strutturali in elevazione, murature

- Sono vietati gli interventi che comportino eliminazione di strutture verticali.
- Sono vietati gli interventi che comportino introduzione di nuove strutture verticali o a meno che non siano considerate irrinunciabili per la sicurezza statica dell'edificio.
- Sono vietati gli interventi che comportino impiego di elementi e materiali per i quali non sia nota la compatibilità chimica, fisica e meccanica con gli elementi e materiali originari.
- Dovranno essere conservati e reimpiegati nell'opera i materiali originari come i mattoni pieni.
- Per gli interventi di riparazione delle murature si dovrà far ricorso a tecniche prevalentemente di tipo tradizionale (quali cuci-scuci, riprese murarie, iniezioni di malte compatibili, ecc.) evitando operazioni invasive (quali cuciture armate, ecc.)
- Negli interventi di integrazione delle lacune si dovrà far uso di mattoni pieni; nel caso di mattoni facciavista dovranno essere impiegati mattoni pieni da restauro.
- Le eventuali fratture presenti nel muro dovranno essere risarcite con un nucleo che risulti di minor rigidità rispetto ai nuclei originali adiacenti (si può ad esempio utilizzare conglomerato deformabile).
- Al fine di privilegiare la conservazione della struttura originaria si dovranno usare soluzioni tecniche che consentano di consolidare i nodi strutturali, in particolare quelli tra muro e copertura.
- Sono vietati gli interventi che comportino interventi che indeboliscano la muratura in corrispondenza di cantonali o di connessioni a T.
- Le operazioni di rabboccatura degli strati di malta dovranno essere effettuate con una malta la cui composizione riproduca colore e tono della malta originaria (è preferibile l'uso di malta di calce piuttosto che di malta bastarda).
- E' consentito il recupero degli ambienti interni con esclusione degli interventi che prevedano notevoli tagli nelle murature portanti interne o la loro rimozione.

### Sistemi strutturali di orizzontamento e copertura

- Sono vietati gli interventi che comportino eliminazione di strutture orizzontali.
- Sono vietati gli interventi che comportino introduzione di nuove strutture orizzontali a meno che non siano considerate irrinunciabili per la sicurezza statica dell'edificio.
- Sono vietati gli interventi che comportino impiego di elementi e materiali per i quali non sia nota la compatibilità chimica, fisica e meccanica con gli elementi e materiali originari.
- Qualora i sistemi strutturali originari non abbiano subito modifiche sostanziali gli eventuali interventi di consolidamento statico che dovessero rendersi necessari dovranno evitare il ricorso a elementi strutturali (cordolature e placcaggi) con eccessiva massa e rigidità, preferendo il ricorso a soluzioni tecniche maggiormente reversibili e a minor grado di invasività.
- Ove i tetti presentino orditure spingenti (puntoni inclinati privi di semi-catene in piano, ecc...) e sia necessario attuare interventi che ne compensino la spinta, si dovrà cercare di mantenere i tetti in legno evitando interventi che comportino aumenti di masse nella parte più alta dell'edificio o formazione di elementi eccessivamente rigidi rispetto alla compagine muraria sottostante (tetti in cemento o laterocemento).
- Qualora si renda necessario il controventamento delle coperture, si dovranno adottare soluzioni di minore invasività e maggiore leggerezza quali tiranti metallici o doppio tavolato ligneo.
- Sono vietati gli interventi che comportino forature delle volte per inserimento di impianti.
- Sono vietati gli interventi che comportino aumento dei carichi permanenti gravanti sulle volte.
- E' consentito il recupero degli ambienti interni che comportino interventi sui solai con esclusione degli interventi che prevedano la traslazione dei solai e lo spostamento dell'attuale quota delle finestre.

### Interventi di recupero sugli elementi costruttivi e opere di finitura

#### Intonaci, materiali da rivestimento

- L'integrazione o il completo rifacimento degli intonaci ammalorati, potrà essere effettuata con un impasto di malta simile per granulometria, colore e materiali all'intonaco originale. Si dovrà

comunque valutare l'opportunità di utilizzare colorazioni nella gamma delle terre chiare, in quanto preferibili, per l'inserimento paesaggistico, a colorazioni eccessivamente forti o accese.

- Qualora la finitura delle pareti esterne ad intonaco risulti non congrua con la tipologia architettonica tradizionale, dovrà essere eliminata e si dovrà ripristinare l'aspetto originario (intonaco di malta di calce o muratura a facciavista).

#### Aperture, serramenti esterni

- Non sono ammesse nuove aperture sui fronti esterni a eccezione del ripristino di aperture precedenti, e non è consentito apportare modifiche dimensionali alle finestre esistenti.

- Se la larghezza delle finestre è uguale o superiore a 60 cm gli infissi dovranno essere a due ante.

- Dovranno essere utilizzati serramenti tradizionali (infissi in legno, portelloni o persiane in legno); è escluso l'alluminio anodizzato, l'uso di tapparelle, balconi, ringhiere ed ogni altro elemento incongruo con il tipo edilizio tradizionale.

#### Tetti, manti di copertura

- Si dovranno mantenere o ripristinare i tetti a falda, gli elementi di copertura in laterizio tradizionali e le pendenze originarie.

- E' ammesso l'utilizzo di elementi in copertura legati all'adozione di tecnologie per il risparmio energetico e al ricorso ad energie rinnovabili. Il posizionamento in copertura di tali elementi non è consentito solo qualora, per l'orientamento dell'edificio, non si possa orientare i pannelli secondo la stessa inclinazione della falda. In questo caso sarà opportuno collocare i pannelli solari e/o fotovoltaici sul suolo, qualora possibile, o su uno dei volumi di pertinenza dell'edificio.

- L'estensione dei pannelli per il ricorso ad energie rinnovabili è consentita nella dimensione strettamente necessaria al consumo energetico della abitazione o della attività ricettiva e/o di ristoro che si svolge nell'edificio.

#### Scale esterne

- Le scale esterne non potranno essere tamponate o demolite.

- Gli interventi di consolidamento e restauro dei muri d'ambito dovranno essere condotti con gli accorgimenti individuati per le murature portanti.

- Si dovrà evitare la sostituzione dei gradini lapidei a meno che non se ne riscontri l'effettiva necessità; in tal caso la sostituzione dovrà attenersi a un rigoroso rispetto formale, materiale e strutturale; è pertanto raccomandato la realizzazione di gradini di laterizi (cotto naturale), mentre è vietato l'uso di cotto ceramicato.

#### Ballatoi, portici, loggiati

- Qualora verande di tamponamento di logge e balconi presenti si configurino come elementi estranei rispetto alle caratteristiche tipologiche e formali del manufatto e siano stati aggiunti in seguito ad interventi eseguiti in tempi successivi e non coordinati tra loro, dovranno essere eliminati. E' consentita la realizzazione di pergole purché in legno, appoggiate ad un lato dell'edificio e con lati liberi non tamponati e con struttura indipendente dall'edificio.

#### Pluviali, grondaie, converse

- Si dovranno ripristinare pluviali, grondaie e converse in rame. Qualora tali elementi fossero in cemento, materiali plastici o altri materiali incongruenti dovranno essere sostituiti con manufatti in rame.

#### Elementi decorativi

- Non potranno essere demoliti gli elementi architettonico e particolari costruttivi originari, sia esterni che interni, quali i cornicioni, i marcapiani, le linee di gronda, le riquadrature, gli stemmi, i numeri civici, le targhe ecc. Potranno essere reintegrate le parti crollate o pericolanti di tali elementi ma non sono consentite modificazioni alla conformazione.

#### Superfettazioni e volumi tecnici

- Eliminare strutture non compatibili, corpi estranei e superfetazioni che non permettono la leggibilità dell'insieme, esclusione fatta per volumi tecnici per impianti di ridotte dimensioni.
- Il nuovo inserimento di volumi di ridotte dimensioni, destinati ad impianti tecnici, dovrà legarsi in maniera organica con l'edificio principale evitando di assumere l'aspetto di superfetazione.

## Interventi di miglioramento delle prestazioni bioclimatiche degli edifici:

### Tecnologie da fonti rinnovabili integrate in architettura

- Non è consentita l'installazione sull'involucro dell'edificio di:

- Impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e/o il riscaldamento degli ambienti
- Impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica
- Micro-eolico per la produzione di energia elettrica

Gli impianti solari termici e gli impianti fotovoltaici potranno essere installati sugli annessi agricoli e sulle pensiline esistenti. L'eventuale proposta di realizzare una nuova pensilina con integrazione di sistemi solari termici e/o fotovoltaici sarà acconsentita solo nel caso in cui si dimostri l'impossibilità tecnica di utilizzo delle coperture delle strutture esistenti e dovrà comunque ottenere l'approvazione dell'ufficio comunale competente in materia che ne valuterà la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico. Per gli impianti fotovoltaici la potenza d'installazione nominale massima per ciascuna abitazione non dovrà essere superiore a 1 kWp. Per gli impianti solari termici la massima superficie dei pannelli consentita è di 3,6 mq.

Gli impianti fotovoltaici e solari termici dovranno essere integrati.

L'inverter del fotovoltaico e il serbatoio del solare termico non potranno essere collocati in copertura.

- L'installazione di sistemi a micro-cogenerazione per la produzione di energia elettrica e per il riscaldamento degli edifici è consentita purché di potenza termica non superiore a 15,5 kW e produzione di energia elettrica non superiore a 5,5 kWh e purché il vano tecnico sia contenuto nella volumetria esistente.

### Sistemi e strategie per il contenimento dei consumi energetici

- La protezione delle aperture dal surriscaldamento estivo tramite sistemi di schermatura delle radiazioni solari potrà essere effettuata con l'utilizzo dei dispositivi tradizionali come portelloni o persiane in legno e con l'utilizzo di infissi "basso-emissivi" con telaio in legno.

- L'isolamento termico dell'involucro potrà essere realizzato tramite il posizionamento dei materiali isolanti sulla superficie interna delle pareti perimetrali. I materiali isolanti potranno essere posti anche sui solai interni dell'edificio e sulla copertura purché sia mantenuto o smontato e ricollocato il manto di copertura originario.

- Il miglioramento dell'inerzia termica dell'involucro potrà essere attuato solo tramite interventi che non modifichino l'esterno dell'edificio.

- Non potranno essere utilizzati sistemi solari e di ventilazione passivi quali (serre, camino di ventilazione, muro di trombe) in quanto potrebbero compromettere la conformazione esterna dell'edificio.

### Sistemi e strategie per il contenimento dei consumi idrici

- La realizzazione di sistemi di captazione, filtraggio e accumulo delle acque piovane in serbatoio interrato è consentita purché il serbatoio non sia posto al sotto dell'edificio.

- La realizzazione di sistemi per il recupero delle acque grigie (tipo fitodepurazione) è consentita previa verifica della non invasività dell'impianto sugli elementi costruttivi dell'edificio.

### Impianti che favoriscono il contenimento dei consumi energetici

- Sono consentiti la realizzazione di impianti geotermici e impianti a pompa di calore e la sostituzione dei vecchi impianti con caldaie a biomassa e caldaie a condensazione.

- E' consentita l'installazione di sistemi di ventilazione forzata purché non vengano realizzate nuove aperture sulle facciate e sulla copertura dell'edificio.
- E' consentito l'utilizzo di sistemi di riscaldamento a bassa temperatura (pavimenti, soffitti, pareti radianti) purché non si compromettano gli elementi costruttivi di qualità architettonica.

## **B1: Edifici di media rilevanza per rappresentatività tipologica, qualità architettonica e integrità dei profili**

Gli interventi dovranno essere finalizzati alla conservazione delle parti originarie del manufatto e la demolizione o sostituzione delle superfetazioni. **Per gli immobili ricadenti in ambito di tutela di primo grado**, solo nei casi di carenza di standard igienico-sanitari sono ammesse addizioni volumetriche da effettuarsi con le tecniche della tradizione locale, con incremento massimo come definito nel paragrafo seguente.

Per gli edifici ricadenti in Ambito di Tutela di Primo Grado non è consentito l'accorpamento degli annessi agricoli all'edificio principale. Per gli edifici ricadenti in Ambito di Tutela di Secondo Grado è consentito l'accorpamento degli annessi agricoli all'edificio principale purché nel rispetto dei limiti e modalità definiti nel paragrafo seguente.

### **Usi, adeguamenti dimensionali e ampliamenti consentiti:**

In quanto ricadenti in zona agricole le aree sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo e le attività produttive ad esso assimilabili. Gli usi originari potranno essere modificati purché risultino compatibili con le caratteristiche dell'area e dell'edificio. Gli usi consentiti, purché nel rispetto delle vigenti norme e regolamenti specifici per ciascuna attività, sono la residenza, l'agriturismo, la country house, il bed and breakfast.

Si richiedono interventi di ripristino e recupero funzionale che consentano il riuso dei manufatti abbandonati o ad utilizzazione non appropriata.

E' vietata la demolizione integrale e ricostruzione dell'edificio.

Sono consentite le opere di demolizione delle superfetazioni non storicizzate e la loro sostituzione, se accatastate, con corpi che ripropongano la tecnologia costruttiva tradizionale e conservandone la medesima volumetria complessiva. **Per gli immobili ricadenti in ambito di tutela di primo grado**

Gli aumenti di cubatura sono concessi solo nel caso in cui si riscontri la carenza di standard igienico-sanitari irrinunciabili, in tal caso tale incremento volumetrico non deve comunque essere superiore al 10% della volumetria esistente negli edifici che presentano una Superficie Coperta superiore a 80 mq e non deve essere superiore al 15% negli edifici che presentano una Superficie Coperta inferiore a 80 mq. L'addizione volumetrica non dovrà comunque essere superiore a 80 mc e dovrà avvenire nel rispetto dei profili tipologici tradizionali e dei meccanismi di accrescimento organici tradizionali e mantenendo comunque invariata la quota e la posizione della linea di colmo.

**Per gli immobili ricadenti in ambito di tutela di secondo grado l'incremento volumetrico è sempre concesso, nei seguenti termini: l'incremento non deve comunque essere superiore al 10% della volumetria esistente negli edifici che presentano una Superficie Coperta superiore a 80 mq e non deve essere superiore al 15% negli edifici che presentano una Superficie Coperta inferiore a 80 mq. L'addizione volumetrica non dovrà comunque essere superiore a 80 mc e dovrà avvenire nel rispetto dei profili tipologici tradizionali e dei meccanismi di accrescimento organici tradizionali e mantenendo comunque invariata la quota e la posizione della linea di colmo.**

Per gli edifici ricadenti in Ambito di Tutela di Primo Grado non è consentito l'accorpamento degli annessi all'edificio principale.

Per gli edifici ricadenti in Ambito di Tutela di Secondo Grado è consentito accorpate all'edificio principale la volumetria di non più di due degli accessori di pertinenza per una superficie massima di mq 50, anche mediante mutamento della loro destinazione d'uso. Tale accorpamento non può comportare aumento di cubatura. Per accorpate gli annessi all'edificio principale si può pertanto prevedere la demolizione degli annessi e l'ampliamento dell'edificio principale di una cubatura non superiore alla somma della cubatura degli annessi.

Sotto la quota di campagna è vietata la realizzazione di box auto mentre è consentita la realizzazione di cantine purché non si realizzino rampe esterne.

Gli interventi dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto dei caratteri tipologici della casa colonica.

Per gli interventi di accorpamento degli annessi e demolizione e ricostruzione delle superfetazioni dovranno essere presentati progetti preliminari esaustivi che dimostrino la rispondenza degli interventi proposti alle prescrizioni contenute nelle presenti norme e che la soluzione proposta è la migliore rispetto alle altre soluzioni possibili, in particolar modo in relazione alla visibilità dell'intervento da punti e aree di visuale e/o siti rilevanti dal punto di vista paesaggistico. I progetti dovranno dimostrare che le modifiche non apportano impatti visivi negativi sulle aree di maggior valore.

Le modalità di accorpamento, demolizione e ricostruzione delle superfetazioni e adeguamento agli standard igienico-sanitari dovranno seguire le indicazioni riportate nei "*Grafici esemplificativi degli interventi di ampliamento volumetrico*" (allegati alle presenti norme).in relazione allo specifico tipo edilizio e con le tecniche specificate nei seguenti paragrafi.

Ogni intervento dovrà essere realizzato nel rispetto dei profili tipologici e dei meccanismi di accrescimento organici tradizionali e mantenendo comunque invariata la quota e la posizione della linea di colmo.

Ogni intervento di addizione volumetrica o di demolizione e ricostruzione dovrà essere orientato al miglioramento del comportamento energetico secondo quanto stabilito dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e dalla legge regionale 17 giugno 2008, n. 14 (Norme per l'edilizia sostenibile).

## Interventi di recupero edilizio:

### Interventi di recupero sui sistemi strutturali dei beni

Qualora sia possibile, dovrà essere privilegiata la conservazione della struttura originaria ripristinandone o potenziandone l'efficacia tramite interventi che collaborino con la struttura stessa senza alterarla.

#### Sistemi strutturali di fondazione

- Nel consolidamento e restauro delle opere fondali si dovrà evitare il ricorso a interventi che compromettano l'integrità della struttura originaria e le caratteristiche meccaniche della costruzione, ricorrendo agli interventi più invasivi solo nei casi di effettiva e verificata necessità.

#### Sistemi strutturali in elevazione, murature

- Dovranno essere conservati i materiali originari come i mattoni pieni.  
- Per gli interventi di riparazione delle murature si dovrà far ricorso a tecniche prevalentemente di tipo tradizionale (quali cuci-scuci, riprese murarie, iniezioni di malte compatibili, ecc.) evitando operazioni invasive (quali cuciture armate, ecc.)  
- Negli interventi di integrazione delle lacune si dovrà far uso di mattoni pieni; nel caso di mattoni facciavista dovranno essere impiegati mattoni pieni da restauro.

- Le eventuali fratture presenti nel muro dovranno essere risarcite con un nucleo che risulti di minor rigidità rispetto ai nuclei originali adiacenti (si può ad esempio utilizzare conglomerato deformabile)
- Al fine di privilegiare la conservazione della struttura originaria si dovranno usare soluzioni tecniche che consentano di consolidare i nodi strutturali, in particolare quelli tra muri portanti e tra questi e la copertura
- Le operazioni di rabboccatura degli strati di malta dovranno essere effettuate con una malta la cui composizione riproduca colore e tono della malta originaria (è preferibile l'uso di malta di calce piuttosto che di malta bastarda).
- E' consentito il recupero degli ambienti interni con esclusione degli interventi che prevedano notevoli tagli nelle murature portanti interne o la loro rimozione.
- La ricostruzione di parti aggiunte in sostituzione delle superfetazioni accatastate dovrà avvenire nel rispetto delle tradizionali tecniche di trasformazioni organiche tradizionali con l'uso di materiali esterni simili all'originale nella forma e nel colore, quali coppi, mattoni, intonaco e infissi.
- E' consentito il recupero degli ambienti interni che comportino spostamento dei muri interni con esclusione degli interventi che prevedano notevoli tagli nelle murature portanti interne o la loro rimozione.

#### Sistemi strutturali di orizzontamento e copertura

- Si dovrà evitare il più possibile il ricorso a elementi strutturali con eccessiva massa e rigidità.
- Qualora i sistemi strutturali originari non abbiano subito modifiche sostanziali gli eventuali interventi di consolidamento statico che dovessero rendersi necessari dovranno evitare il ricorso a elementi strutturali (cordolature e placcaggi) con eccessiva massa e rigidità, preferendo il ricorso a soluzioni tecniche maggiormente reversibili e a minor grado di invasività.
- Ove i tetti presentino orditure spingenti (puntoni inclinati privi di semi-catene in piano, ecc...) e sia necessario attuare interventi che ne compensino la spinta, si dovrà cercare di mantenere i tetti in legno evitando interventi che comportino aumenti di masse nella parte più alta dell'edificio o formazione di elementi eccessivamente rigidi rispetto alla compagine muraria sottostante (tetti in cemento o laterocemento).
- Qualora si renda necessario il controventamento delle coperture, si dovranno adottare soluzioni di minore invasività e maggiore leggerezza quali tiranti metallici o doppio tavolato ligneo.
- E' consentito il recupero degli ambienti interni che comportino interventi sui solai con esclusione degli interventi che richiedano lo spostamento dell'attuale quota delle finestre.

#### *Interventi di recupero sugli elementi costruttivi e opere di finitura*

##### Intonaci, materiali da rivestimento

- L'integrazione o il completo rifacimento degli intonaci ammalorati, potrà essere effettuata con un impasto di malta simile per granulometria, colore e materiali all'intonaco originale. Si dovrà comunque valutare l'opportunità di utilizzare colorazioni nella gamma delle terre chiare, in quanto preferibili, per l'inserimento paesaggistico, a colorazioni eccessivamente forti o accese.
- Qualora la finitura delle pareti esterne ad intonaco risulti non congrua con la tipologia architettonica tradizionale, dovrà essere eliminata e si dovrà ripristinare l'aspetto originario (intonaco di malta di calce o muratura a facciavista).
- Nella ricostruzione di parti, in sostituzione delle superfetazioni accatastate, si dovranno utilizzare materiali esterni e da rivestimento simili all'originale nella forma e nel colore, quali mattoni e intonaco.

##### Aperture, serramenti esterni

- Non è consentito apportare modifiche dimensionali alle finestre esistenti.

- E' concessa la realizzazione di nuove aperture purché abbiano le medesime forma e dimensione delle finestre presenti sui rispettivi fronti. E' consentito lo sparapettamento di una sola finestra per ogni parete lunga di dimensione massima pari a 60 cm di larghezza e 220 cm di altezza ed esclusivamente in corrispondenza del piano terreno.
- Se la larghezza delle finestre è superiore a 60 cm gli infissi dovranno essere a due ante.
- Dovranno essere utilizzati serramenti tradizionali (infissi in legno, portelloni o persiane in legno); è escluso l'alluminio anodizzato, l'uso di tapparelle, balconi, ringhiere ed ogni altro elemento incongruo con il tipo edilizio tradizionale.

#### Tetti, manti di copertura

- Si dovranno mantenere o ripristinare i tetti a falda, gli elementi di copertura in laterizio e le pendenze originarie.
- E' ammesso l'utilizzo di elementi in copertura legati all'adozione di tecnologie per il risparmio energetico e al ricorso ad energie rinnovabili. Il posizionamento in copertura di tali elementi non è consentito solo qualora, per l'orientamento dell'edificio, non si possa orientare i pannelli secondo la stessa inclinazione della falda. In questo caso sarà opportuno collocare i pannelli solari e/o fotovoltaici sul suolo, qualora possibile, o su uno dei volumi di pertinenza dell'edificio.
- L'estensione dei pannelli per il ricorso ad energie rinnovabili è consentita nella dimensione strettamente necessaria al consumo energetico della abitazione o della attività ricettiva e/o di ristoro che si svolge nell'edificio.
- Nella ricostruzione di parti, in sostituzione delle superfetazioni accatastate, si dovranno utilizzare coperture simili all'originale nella forma e nel colore (in particolare si dovranno prevedere i coppi in laterizio), mantenendo comunque invariata la quota e la posizione della linea di colmo.

#### Scale esterne

- Le scale esterne originarie non potranno essere tamponate o demolite.
- Le scale esterne deturpate dovranno essere ripristinate.
- Gli interventi di consolidamento e restauro dei muri d'ambito delle scale esterne originarie dovranno essere condotti con gli accorgimenti individuati per le murature portanti.
- Si dovrà evitare la sostituzione dei gradini lapidei a meno che non se ne riscontri l'effettiva necessità; in tal caso la sostituzione dovrà attenersi a un rigoroso rispetto formale, materiale e strutturale; è pertanto raccomandato la realizzazione di gradini di laterizi (cotto naturale), mentre è vietato l'uso di cotto ceramicato.

#### Ballatoi, portici, loggiati

- Qualora verande di tamponamento di logge e balconi presenti si configurino come elementi estranei rispetto alle caratteristiche tipologiche e formali del manufatto e siano stati aggiunti in seguito ad interventi eseguiti in tempi successivi e non coordinati tra loro, dovranno essere eliminati. E' consentita la realizzazione di pergole purché in legno, appoggiate ad un lato dell'edificio e con lati liberi non tamponati e con struttura indipendente dall'edificio.

#### Pluviali, grondaie, converse

- Si dovranno ripristinare pluviali, grondaie e converse in rame. Qualora tali elementi fossero in cemento, materiali plastici o altri materiali incongruenti dovranno essere sostituiti con manufatti in rame.

#### Elementi decorativi

- Dovranno essere conservati gli elementi architettonico e particolari costruttivi originari, sia esterni che interni, quali i cornicioni, i marcapiani, le linee di gronda, le riquadrature, gli stemmi, i numeri civici, ecc.

#### Superfetazioni e volumi tecnici

- E' consigliata la demolizione delle superfetazioni non storicizzate, quali i servizi igienici esterni, i balconi ed ogni altro elemento incongruo col tipo edilizio tradizionale, e la loro sostituzione, se accatastati, con corpi che ripropongano la tecnologia costruttiva dell'edificio, conservandone la medesima quantità di volumetria demolita e nel rispetto dei profili tipologici
- Il nuovo inserimento di volumi di ridotte dimensioni, destinati ad impianti tecnici, dovrà legarsi in maniera organica con l'edificio principale evitando di assumere l'aspetto di superfetazione.
- La ricostruzione della stessa quantità di volumetria demolita dovrà avvenire nel rispetto dei profili tipologici.

## Interventi di adeguamento agli standard abitativi:

Il recupero funzionale con standard igienico-sanitari ottimali, può essere effettuato con il recupero degli ambienti interni anche mediante traslazione di solai, purché l'attuale quota delle finestre rimanga invariata e/o con un incremento volumetrico non superiore al 10% della volumetria esistente negli edifici che presentano una Superficie Coperta superiore a 80 mq e non superiore al 15% negli edifici che presentano una Superficie Coperta inferiore a 80 mq. Tale aumento di cubatura non deve comunque superare gli 80 metri cubi e dovrà essere realizzato nel rispetto dei profili tipologici e dei meccanismi di accrescimento organici tradizionali e mantenendo comunque invariata la quota e la posizione della linea di colmo.

### Modalità di addizione volumetrica

La ricostruzioni di parti dell'edificio e la realizzazione di ampliamenti dovrà essere realizzata nel rispetto dei profili tipologici e dovrà legarsi in maniera organica con l'edificio principale evitando di assumere l'aspetto di superfetazione; e evitando di modificare la quota della linea di colmo del tetto.

Le modalità di addizione volumetrica a seconda di ciascuna tipologia di casa rurale dovranno seguire le indicazioni riportate nei "Grafici esemplificativi degli interventi di ampliamento volumetrico"

### Sistemi strutturali negli interventi di ampliamento dei beni:

Per rispondere alle esigenze di ecologicità delle ricostruzioni il calcestruzzo dovrebbe essere limitato al minimo e si dovranno evitare gli additivi (fluidificanti, ritardanti, acceleranti, ecc.); i materiali per l'isolamento termico dovrebbero essere naturali (pannelli in fibra di cocco, di juta, di sisal, di legno, di sughero, di cellulosa ottenuta da carte riciclata) oltre che rispondere alle norme UNI vigenti e avere un basso coefficiente di conduttività termica.

### Sistemi strutturali di fondazione

Negli interventi di ampliamento si dovrà porre particolare attenzione al progetto delle fondazioni dei nuovi corpi di fabbrica al fine di non compromettere l'integrità della struttura originaria. Il progetto dovrà tener conto della sovrapposizione sul terreno che si va a generare tra il bulbo delle pressioni dovuto all'ampliamento e il bulbo delle pressioni dato dall'edificio preesistente. Tale sovrapposizione produce infatti un aggravamento delle sollecitazioni unitarie del terreno che può tradursi in dissesti per traslazione verticale nell'edificio preesistente.

Le fondazioni del nuovo edificio dovranno pertanto essere predisposte in modo da non interessare il bulbo delle pressioni dell'edificio preesistente. A tale scopo le soluzioni consigliate sono:

- stabilire la base fondale nuova a quota più bassa di quella vecchia in modo che la sovrapposizione dei bulbi avvenga dove la percentuale delle sollecitazioni residue è trascurabile,
- oppure, ma solo nei casi di comprovata necessità e fattibilità,
- realizzare fondazioni a palificata per il nuovo corpo di fabbrica.

Qualora si decida di realizzare il secondo dei suddetti interventi consigliati, sarà opportuno distanziare le nuove fondazioni dalla base fondale del vecchio edificio portando poi a sbalzo il nuovo edificio per portarlo a contatto con il preesistente.

#### Sistemi strutturali in elevazione, murature

- Dal momento che tra le murature dell'edificio preesistente e quelle dell'ampliamento può insorgere una traslazione assoluta di uno dei due corpi di fabbrica rispetto all'altro, con conseguente generazione di fratture, si dovrà evitare di eseguire collegamenti rigidi (ammorsature, ecc.) lungo le superfici di contatto, lasciando i giunti liberi ed eseguire gli eventuali collegamenti o ammorsature solo a costruzione assestata.
- Se l'edificio presenta murature antecedenti la seconda metà del secolo scorso si dovrà cercare di reimpiegare il materiale originario nella ricostruzione delle parti crollate o demolite.

#### Sistemi strutturali di orizzontamento e copertura

- Si dovrà evitare il più possibile il ricorso a elementi strutturali con eccessiva massa e rigidità.
- Qualora i sistemi strutturali originari non abbiano subito modifiche sostanziali gli eventuali interventi di consolidamento statico che dovessero rendersi necessari dovranno evitare il ricorso a elementi strutturali (cordolature e placcaggi) con eccessiva massa e rigidità, preferendo il ricorso a soluzioni tecniche maggiormente reversibili e a minor grado di invasività.
- Ove i tetti presentino orditure spingenti (puntoni inclinati privi di semi-catene in piano, ecc...) e sia necessario attuare interventi che ne compensino la spinta, si dovrà cercare di mantenere i tetti in legno evitando interventi che comportino aumenti di masse nella parte più alta dell'edificio o formazione di elementi eccessivamente rigidi rispetto alla compagine muraria sottostante (tetti in cemento o laterocemento).
- Qualora si renda necessario il controventamento delle coperture, si dovranno adottare soluzioni di minore invasività e maggiore leggerezza quali tiranti metallici o doppio tavolato ligneo.
- E' consentito il recupero degli ambienti interni che comportino interventi sui solai con esclusione degli interventi che richiedano lo spostamento dell'attuale quota delle finestre.

### Elementi costruttivi negli interventi di addizione volumetrica

#### Finiture delle pareti esterne

- La cortina esterna delle pareti di tamponamento potrà essere in mattoni o intonacata con tinteggiature di colorazioni nella gamma delle terre chiare, in quanto preferibili, per l'inserimento paesaggistico, a colorazioni eccessivamente forti o accese.
- Nella ricostruzione di parti e negli ampliamenti si dovranno utilizzare materiali esterni (mattoni e intonaco) simili per granulometria, colore e materiali all'originale nella forma e nel colore.
- Potranno essere realizzate anche serre in vetro e metallo o vetro e legno.

#### Aperture, serramenti esterni

- Di norma si dovrà prediligere l'utilizzo di serramenti tradizionali (infissi in legno, sportelloni o persiane in legno); all'uso di alluminio anodizzato per gli infissi. Si dovrà inoltre evitare l'uso di tapparelle, balconi, ringhiere ed ogni altro elemento incongruo con il tipo edilizio tradizionale. L'uso di tali elementi è consentito solo nell'ambito di un progetto che l'ufficio tecnico comunale preposto all'approvazione giudica qualitativo dal punto di vista architettonico e di inserimento paesaggistico.
- Le nuove aperture dovranno di dimensioni non superiori a 80 cm di larghezza e 120cm di altezza. E' consentito lo sparapettamento di una sola finestra per ogni parete lunga di dimensione massima pari a 60 cm di larghezza e 220 cm di altezza ed esclusivamente in corrispondenza del piano terreno.
- Se la larghezza delle finestre è uguale o superiore a 60 cm gli infissi dovranno essere a due ante.

Tetti, manti di copertura

- Sugli ampliamenti si dovranno realizzare tetti a falda in continuazione di quelli esistenti, con manto di copertura in laterizio e le pendenze originarie mantenendo comunque invariata la quota e la posizione della linea di colmo.
- Si dovranno utilizzare coperture simili all'originale nella forma e nel colore (in particolare si dovranno prevedere i coppi in laterizio).

Scale esterne

- L'ampliamento non potrà prevedere la demolizione o il tamponamento delle scale esterne originarie.

Balconi, portici, loggiati

- Gli ampliamenti possono essere realizzati previa il tamponamento di logge e porticati
- E' consentita la realizzazione di pergole purché in legno, appoggiate ad un lato dell'edificio e con lati liberi non tamponati e con struttura indipendente dall'edificio.
- I balconi dovranno riproporre la tipologia tradizionale e pertanto il parapetto dovrà essere pieno .

Pluviali, grondaie, converse

- Sugli ampliamenti i dovranno ripristinare pluviali, grondaie e converse in rame.

Elementi decorativi

- Qualora l'edificio presenti elementi decorativi nelle parti da demolire, questi dovranno essere ricollocati sulle parti ricostruite (nel caso di elementi votivi, iscrizioni, gli stemmi, i numeri civici, ecc), oppure ricostruite (nel caso di cornicioni, marcapiani, le riquadrature, ecc.)

**Interventi di miglioramento delle prestazioni bioclimatiche degli edifici:**Tecnologie da fonti rinnovabili integrate in architettura

- L'istallazione sull'involucro dell'edificio di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e/o il riscaldamento degli ambienti non è consentita sull'edificio originario. Sugli ampliamenti, gli annessi e le pensiline è consentita l'istallazione purché l'impianto sia integrato<sup>1</sup>. Per gli impianti solari termici la massima superficie dei pannelli consentita è di 3,6 mq.
- L'istallazione sull'involucro dell'edificio di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica non è consentita sull'edificio originario. Sugli ampliamenti, gli annessi e le pensiline è consentita l'istallazione purché l'impianto sia integrato. Per gli impianti fotovoltaici la potenza d'installazione nominale massima per ciascuna abitazione non dovrà essere superiore a 1 kWp.
- L'eventuale proposta di realizzare una nuova pensilina con integrazione di sistemi solari termici e/o fotovoltaici sarà consentita solo nel caso in cui si dimostri l'impossibilità tecnica di utilizzo delle

<sup>1</sup> Ai fini del riconoscimento della "integrazione architettonica degli impianti solari fotovoltaici e termici" si fa riferimento all' Allegato 3 D.M. 19 febbraio 2007 recante *Criteri e modalità per incentivare la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare, in attuazione dell'articolo 7 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387*, che specifica che sono definite tipologie di interventi che costituiscono integrazione architettonica degli edifici:

- Sostituzione di elementi di tetti, facciate, etc. con moduli aventi la medesima inclinazione;
- Pensiline, pergole tettoie con moduli fotovoltaici;
- Pannelli che consentano la semitrasparenza della copertura degli edifici;
- Barriere acustiche fonoassorbenti, costituite da pannelli fotovoltaici;
- Frangisole i cui elementi siano costituiti da moduli fotovoltaici;
- Balaustre e parapetti in cui i moduli fotovoltaici sostituiscano o integrano gli elementi di rivestimento e copertura;
- Finestre in cui i moduli fotovoltaici sostituiscano o integrino le superfici vetrate delle finestre stesse;
- Persiane in cui i pannelli fotovoltaici costituiscano gli elementi strutturali;
- Qualsiasi superficie ricoperta con le modalità sopra descritte.

Tale definizione si intende estesa anche agli elementi captanti degli impianti di solare termico.

coperture delle strutture esistenti e dovrà comunque ottenere l'approvazione dell'ufficio comunale competente in materia che ne valuterà la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico.

- In ogni caso di integrazione sull'ampliamento, sugli annessi o sulle pensiline l'inverter del fotovoltaico e il serbatoio del solare termico non potranno essere collocati in copertura.
- L'installazione di impianti di Micro-eolico è consentito solo se collocato a terra o sull'ampliamento o gli annessi e purché l'altezza delle pale non superi di 1,5 metri la quota del colmo del tetto dell'edificio principale.
- L'installazione di sistemi a micro-cogenerazione per la produzione di energia elettrica e per il riscaldamento degli edifici è consentita purché di potenza termica non superiore a 15,5 kW e produzione di energia elettrica non superiore a 5,5 kWh e purché il vano tecnico sia contenuto nella volumetria esistente.

### Sistemi e strategie per il contenimento dei consumi energetici

- E' preferibile scegliere di collocare l'ampliamento in modo da ottimizzarne l'orientamento e non penalizzare l'edificio esistente.
- La protezione delle aperture dal surriscaldamento estivo tramite sistemi di schermatura delle radiazioni solari potrà essere effettuata con l'utilizzo dei dispositivi tradizionali come portelloni o persiane in legno e con l'utilizzo di infissi "basso-emissivi" con telaio in legno.
- Sull'edificio originario l'isolamento termico dell'involucro potrà essere realizzato tramite il posizionamento dei materiali isolanti all'interno delle pareti. I materiali isolanti potranno essere posti anche sui solai interni dell'edificio e sulla copertura purché sia mantenuto o smontato e ricollocato il manto di copertura originario. Sugli ampliamenti e sugli annessi gli elementi per l'isolamento termico potranno essere posti all'esterno delle facciate.
- Sull'edificio originario il miglioramento dell'inerzia termica dell'involucro potrà essere attuato solo tramite interventi che non modifichino l'esterno dell'edificio
- Sugli ampliamenti dell'edificio esistente potranno essere utilizzati sistemi solari e di ventilazione passivi quali (serre, camino di ventilazione, muro di trombe).

### Sistemi e strategie per il contenimento dei consumi idrici

- La realizzazione di sistemi di captazione, filtraggio e accumulo delle acque piovane in serbatoio interrato è consentita purché il serbatoio non sia posto al di sotto dell'edificio originario.
- La realizzazione di sistemi per il recupero delle acque grigie (tipo fitodepurazione) è consentita previa verifica della non invasività dell'impianto sugli elementi costruttivi dell'edificio originario.

### Impianti per il contenimento dei consumi energetici

- La realizzazione di impianti geotermici e impianti a pompa di calore, la sostituzione dei vecchi impianti con caldaie a biomassa e caldaie a condensazione e la realizzazione di sistemi di ventilazione forzata sono consentiti purché non vengano realizzate nuove aperture sulle facciate e sulla copertura dell'edificio originario.
- Sull'edificio originario è consentito l'utilizzo di sistemi di riscaldamento a bassa temperatura (pavimenti, soffitti, pareti radianti) solo qualora non si compromettano gli elementi costruttivi e caratteristici della tipologia edilizia. Tali sistemi sono sempre consentiti sugli ampliamenti.

## **C1: Edifici di bassa rilevanza per rappresentatività tipologica, qualità architettonica e integrità dei profili**

Si richiedono interventi di ripristino e recupero funzionale che consentano il riuso dei manufatti abbandonati o ad utilizzazione non appropriata.

Gli interventi dovranno essere finalizzati alla conservazione delle parti originarie del manufatto e la demolizione o sostituzione delle superfetazioni e delle parti pericolanti. L'ampliamento degli edifici

residenziali è consentito purché nel rispetto dei limiti e modalità definiti nel paragrafo seguente e a seconda dell'Ambito di Tutela in cui si trova l'edificio

Per gli edifici ricadenti in Ambito di Tutela di Primo Grado non è consentito l'accorpamento degli annessi agricoli all'edificio principale. Per gli edifici ricadenti in Ambito di Tutela di Secondo Grado è consentito l'accorpamento degli annessi agricoli all'edificio principale purché nel rispetto dei limiti e modalità definiti nel paragrafo seguente.

### Usi, adeguamenti dimensionali e ampliamenti consentiti:

In quanto ricadenti in zona agricole le aree sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo e le attività produttive ad esso assimilabili. Gli usi originari degli edifici potranno essere modificati purché risultino compatibili con le caratteristiche dell'area e dell'edificio. Gli usi consentiti, purché nel rispetto delle vigenti norme e regolamenti specifici per ciascuna attività, sono la residenza, l'agriturismo, la country house e il bed and breakfast.

Si richiedono interventi di ripristino e recupero funzionale che consentano il riuso dei manufatti abbandonati o ad utilizzazione non appropriata.

E' vietata la demolizione integrale e ricostruzione dell'edificio.

Nell'Ambito di Tutela di Primo Grado il recupero funzionale può essere eventualmente attuato con addizioni volumetriche, purché nel rispetto dei profili tipologici e anche in caso di presenza degli standard igienico-sanitari ottimali. L'ampliamento volumetrico è consentito nei limiti del 10% della volumetria esistente se la Superficie Coperta attuale è superiore a 100 mq e nei limiti del 15% se la Superficie Coperta attuale è inferiore a 100 mq. Tale aumento di cubatura non deve comunque superare i 100 metri cubi

Nell'Ambito di Tutela di Secondo Grado sono ammesse addizioni volumetriche nei limiti del 20 per cento della volumetria esistente, per edificio o per ogni singola unità immobiliare rispetto a quelle esistenti, per un incremento complessivo massimo non superiore a 200 metri cubi. L'ampliamento non può comportare un aumento superiore a una unità immobiliare rispetto a quelle esistenti.

L'ampliamento è consentito purché preveda il mantenimento della destinazione in atto o la sua modifica conformemente agli usi consentiti sopra elencati e garantisca il rispetto degli standard urbanistici di cui all'articolo 3 del d.m. 1444/1968. Qualora sia accertata dal Comune l'impossibilità di reperire la quantità minima di aree da destinare ai suddetti standard e non sia possibile soddisfare altrimenti i relativi fabbisogni, i soggetti interessati si obbligano a corrispondere al Comune medesimo una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avrebbero dovuto cedere e comunque non inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione, secondo le modalità definite al comma 8 dell'art. 1 della l.r. 22/2009 e succ. mod..

Per gli edifici residenziali aventi una superficie complessiva inferiore a 80 mq, l'ampliamento è consentito fino al raggiungimento della superficie utile netta prevista per gli immobili di cui al comma 3 dell'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale).

Ogni intervento di addizione volumetrica potrà essere realizzato solo a condizione che sia effettuato con le tecniche della tradizione locale e che non vengano alterati il tipo edilizio e le caratteristiche architettoniche dell'edificio. Le modalità di addizione volumetrica dovranno seguire le indicazioni riportate nei "*Grafici esemplificativi degli interventi di ampliamento volumetrico*" (allegati alle presenti norme).in relazione allo specifico tipo edilizio e con le tecniche specificate nei seguenti paragrafi; non è comunque consentito elevare di un piano gli edifici.

Ogni intervento di addizione volumetrica o di demolizione e ricostruzione dovrà essere realizzato nel rispetto dei profili tipologici e dei meccanismi di accrescimento organici tradizionali e mantenendo comunque invariata la quota e la posizione della linea di colmo.

Ogni intervento di addizione volumetrica dovrà essere orientato al miglioramento del comportamento energetico secondo quanto stabilito dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e dalla legge regionale 17 giugno 2008, n. 14 (Norme per l'edilizia sostenibile).

Sono consentiti gli interventi di demolizioni delle parti degli edifici di cui sia verificata la l'instabilità e pericolosità. Sono consentite le opere di demolizione degli ampliamenti non storicizzati e la loro sostituzione, se accatastati, con corpi che ripropongano la tecnologia costruttiva dell'edificio.

Per gli edifici ricadenti in Ambito di Tutela di Primo Grado non è consentito l'accorpamento degli annessi all'edificio principale.

Per gli edifici ricadenti in Ambito di Tutela di Secondo Grado è consentito accorpate all'edificio principale la volumetria di non più di tre degli accessori di pertinenza per una superficie massima di mq 50, anche mediante mutamento della loro destinazione d'uso. Tale accorpamento non può comportare aumento di cubatura. Per accorpate gli annessi all'edificio principale si può pertanto prevedere la demolizione degli annessi e l'ampliamento dell'edificio principale di una cubatura non superiore alla somma della cubatura degli annessi.

Sotto la quota di campagna è vietata la realizzazione di box auto mentre è consentita la realizzazione di cantine purché non si realizzino rampe esterne.

## Interventi di recupero edilizio:

### Interventi di recupero sui sistemi strutturali dei beni

Qualora sia possibile, dovrà essere privilegiata la conservazione della struttura originaria ripristinandone o potenziandone l'efficacia tramite interventi che collaborino con la struttura stessa senza alterarla.

L'eventuale sostituzione di parti recenti non ben integrate nell'organismo originario dovrà essere realizzata con nuovi volumi che siano compatibili e ben connessi con la struttura della parte originaria dell'edificio.

Gli interventi di recupero e riuso dovranno essere preceduti dalla valutazione circa la necessità di attuare il consolidamento e miglioramento sismico dell'edificio.

#### Sistemi strutturali di fondazione

- Nel consolidamento e restauro delle opere fondali si dovrà evitare il ricorso a interventi che compromettano l'integrità della struttura originaria e le caratteristiche meccaniche della costruzione, ricorrendo agli interventi più invasivi solo nei casi di effettiva e verificata necessità;

#### Sistemi strutturali in elevazione, murature

- Dovranno essere conservati i materiali originari come i mattoni pieni.

- Qualora sia possibile recuperare parti o la totalità dell'edificio si dovrà procedere a interventi di restauro conservativo.

- Per gli interventi di riparazione delle murature si dovrà far ricorso a tecniche prevalentemente di tipo tradizionale (quali cuci-scuci, riprese murarie, iniezioni di malte compatibili, ecc.) evitando operazioni invasive (quali cuciture armate, ecc.)

- Negli interventi di integrazione delle lacune si dovrà far uso di mattoni pieni; nel caso di mattoni facciavista dovranno essere impiegati mattoni pieni da restauro.

- Le eventuali fratture presenti nel muro dovranno essere risarcite con un nucleo che risulti di minor rigidità rispetto ai nuclei originali adiacenti (si può ad esempio utilizzare conglomerato deformabile)
- Al fine di privilegiare la conservazione della struttura originaria si dovranno usare soluzioni tecniche che consentano di consolidare i nodi strutturali, in particolare quelli tra muro e copertura
- Le operazioni di rabboccatura degli strati di malta dovranno essere effettuate con una malta la cui composizione riproduca colore e tono della malta originaria (è preferibile l'uso di malta di calce piuttosto che di malta bastarda).
- E' consentito il recupero degli ambienti interni con esclusione degli interventi che prevedano notevoli tagli nelle murature portanti interne o la loro rimozione.
- La ricostruzione di parti aggiunte in sostituzione delle superfetazioni accatastate dovrà avvenire nel rispetto delle tradizionali tecniche di trasformazioni organiche tradizionali con l'uso di materiali esterni simili all'originale nella forma e nel colore, quali coppi, mattoni, intonaco e infissi.
- E' consentito il recupero degli ambienti interni che comportino spostamento dei muri interni con esclusione degli interventi che prevedano notevoli tagli nelle murature portanti interne o la loro rimozione.

#### Sistemi strutturali di orizzontamento e copertura

- Si dovrà evitare il più possibile il ricorso a elementi strutturali con eccessiva massa e rigidità.
- Qualora i sistemi strutturali originari non abbiano subito modifiche sostanziali gli eventuali interventi di consolidamento statico che dovessero rendersi necessari dovranno evitare il ricorso a elementi strutturali (cordolature e placcaggi) con eccessiva massa e rigidità, preferendo il ricorso a soluzioni tecniche maggiormente reversibili e a minor grado di invasività.
- Ove i tetti presentino orditure spingenti (puntoni inclinati privi di semi-catene in piano, ecc...) e sia necessario attuare interventi che ne compensino la spinta, si dovrà cercare di mantenere i tetti in legno evitando interventi che comportino aumenti di masse nella parte più alta dell'edificio o formazione di elementi eccessivamente rigidi rispetto alla compagine muraria sottostante (tetti in cemento o laterocemento).
- Qualora si renda necessario il controventamento delle coperture, si dovranno adottare soluzioni di minore invasività e maggiore leggerezza quali tiranti metallici o doppio tavolato ligneo.
- E' consentito il recupero degli ambienti interni che comportino interventi sui solai con esclusione degli interventi che richiedano lo spostamento dell'attuale quota delle finestre.

#### *Interventi di recupero sugli elementi costruttivi e opere di finitura*

##### Intonaci, materiali da rivestimento

- L'integrazione o il completo rifacimento degli intonaci ammalorati, potrà essere effettuata con un impasto di malta simile per granulometria, colore e materiali all'intonaco originale. Si dovrà comunque valutare l'opportunità di utilizzare colorazioni nella gamma delle terre chiare, in quanto preferibili, per l'inserimento paesaggistico, a colorazioni eccessivamente forti o accese.
- Qualora la finitura delle pareti esterne ad intonaco risulti non congrua con la tipologia architettonica tradizionale, dovrà essere eliminata e si dovrà ripristinare l'aspetto originario (intonaco di malta di calce o muratura a facciavista).
- Nella ricostruzione di parti, in sostituzione delle superfetazioni accatastate, si dovranno utilizzare materiali esterni e da rivestimento simili all'originale nella forma e nel colore, quali mattoni e intonaco.

##### Aperture, serramenti esterni

- Non è consentito apportare modifiche dimensionali alle finestre esistenti.

- E' concessa la realizzazione di nuove aperture purché abbiano le medesime forma e dimensione delle finestre presenti sui rispettivi fronti. E' consentito lo sparapettamento di una sola finestra per ogni parete lunga di dimensione massima pari a 60 cm di larghezza e 220 cm di altezza ed esclusivamente in corrispondenza del piano terreno.
- Se la larghezza delle finestre è superiore a 60 cm gli infissi dovranno essere a due ante.
- Dovranno essere utilizzati serramenti tradizionali (infissi in legno, sportelloni o persiane in legno); è escluso l'alluminio anodizzato, l'uso di tapparelle, balconi, ringhiere ed ogni altro elemento incongruo con il tipo edilizio tradizionale.

#### Tetti, manti di copertura

- Si dovranno mantenere o ripristinare i tetti a falda, gli elementi di copertura in laterizio e le pendenze originarie.
- E' ammesso l'utilizzo di elementi in copertura legati all'adozione di tecnologie per il risparmio energetico e al ricorso ad energie rinnovabili. Il posizionamento in copertura di tali elementi non è consentito solo qualora, per l'orientamento dell'edificio, non si possa orientare i pannelli secondo la stessa inclinazione della falda. In questo caso sarà opportuno collocare i pannelli solari e/o fotovoltaici sul suolo, qualora possibile, o su uno dei volumi di pertinenza dell'edificio.
- L'estensione dei pannelli per il ricorso ad energie rinnovabili è consentita nella dimensione strettamente necessaria al consumo energetico della abitazione o della attività ricettiva e/o di ristoro che si svolge nell'edificio.
- Nella ricostruzione di parti, in sostituzione delle superfetazioni accatastate, si dovranno utilizzare coperture simili all'originale nella forma e nel colore (in particolare si dovranno prevedere i coppi in laterizio), mantenendo comunque invariata la quota e la posizione della linea di colmo.

#### Scale esterne

- Le scale esterne originarie non potranno essere tamponate o demolite.
- Le scale esterne deturpate dovranno essere ripristinate.
- Gli interventi di consolidamento e restauro dei muri d'ambito delle scale esterne originarie dovranno essere condotti con gli accorgimenti individuati per le murature portanti.
- Si dovrà evitare la sostituzione dei gradini lapidei a meno che non se ne riscontri l'effettiva necessità; in tal caso la sostituzione dovrà attenersi a un rigoroso rispetto formale, materiale e strutturale; è pertanto raccomandato la realizzazione di gradini di laterizi (cotto naturale), mentre è vietato l'uso di cotto ceramicato.

#### Ballatoi, portici, loggiati

- Qualora verande di tamponamento di logge e balconi presenti si configurino come elementi estranei rispetto alle caratteristiche tipologiche e formali del manufatto e siano stati aggiunti in seguito ad interventi eseguiti in tempi successivi e non coordinati tra loro, dovranno essere eliminati. E' consentita la realizzazione di pergole purché in legno, appoggiate ad un lato dell'edificio e con lati liberi non tamponati e con struttura indipendente dall'edificio.

#### Pluviali, grondaie, converse

- Si dovranno ripristinare pluviali, grondaie e converse in rame. Qualora tali elementi fossero in cemento, materiali plastici o altri materiali incongruenti dovranno essere sostituiti con manufatti in rame.

#### Elementi decorativi

- Dovranno essere conservati gli elementi architettonico e particolari costruttivi originari, sia esterni che interni, quali i cornicioni, i marcapiani, le linee di gronda, le riquadrature, gli stemmi, i numeri civici, ecc.

#### Superfetazioni e volumi tecnici

- E' consigliata la demolizione delle superfetazioni non storicizzate, quali i servizi igienici esterni, i balconi ed ogni altro elemento incongruo col tipo edilizio tradizionale, e la loro sostituzione, se accatastati, con corpi che ripropongano la tecnologia costruttiva dell'edificio, conservandone la medesima quantità di volumetria demolita e nel rispetto dei profili tipologici
- Il nuovo inserimento di volumi di ridotte dimensioni, destinati ad impianti tecnici, dovrà legarsi in maniera organica con l'edificio principale evitando di assumere l'aspetto di superfetazione.
- La ricostruzione della stessa quantità di volumetria demolita dovrà avvenire nel rispetto dei profili tipologici.

## Interventi di miglioramento degli standard abitativi e Interventi di ampliamento della volumetria:

Nell'Ambito di Tutela di Primo Grado il recupero funzionale, può essere effettuato con il recupero degli ambienti interni anche mediante traslazione di solai, purché l'attuale quota delle finestre rimanga invariata e/o con un aumento massimo di cubatura pari al 10% della volumetria attuale nel caso in cui la Superficie Coperta sia superiore a 100 mq e pari a 15% della volumetria attuale in caso di Superficie Coperta inferiore a 100 mq. Tale incremento di cubatura non deve comunque superare gli 100 mc.

Nell'Ambito di Tutela di Secondo Grado sono ammesse addizioni volumetriche nei limiti del 20 per cento della volumetria esistente, per edificio o per ogni singola unità immobiliare rispetto a quelle esistenti, per un incremento complessivo massimo non superiore a 200 metri cubi.

### Modalità di addizione volumetrica

La ricostruzioni di parti dell'edificio e la realizzazione di ampliamenti dovrà essere realizzata nel rispetto dei profili tipologici e dovrà legarsi in maniera organica con l'edificio principale evitando di assumere l'aspetto di superfetazione; e evitando di modificare la quota della linea di colmo del tetto.

Le modalità di addizione volumetrica a seconda di ciascuna tipologia di casa rurale dovranno seguire le indicazioni riportate nei "*Grafici esemplificativi degli interventi di ampliamento volumetrico*"

### Sistemi strutturali negli interventi di ampliamento dei beni:

Per rispondere alle esigenze di ecologicità delle ricostruzioni il calcestruzzo dovrebbe essere limitato al minimo e si dovranno evitare gli additivi (fluidificanti, ritardanti, acceleranti, ecc.); i materiali per l'isolamento termico dovrebbero essere naturali (pannelli in fibra di cocco, di juta, di sisal, di legno, di sughero, di cellulosa ottenuta da carte riciclata) oltre che rispondere alle norme UNI vigenti e avere un basso coefficiente di conduttività termica.

### Sistemi strutturali di fondazione

Negli interventi di ampliamento si dovrà porre particolare attenzione al progetto delle fondazioni dei nuovi corpi di fabbrica al fine di non compromettere l'integrità della struttura originaria. Il progetto dovrà tener conto della sovrapposizione sul terreno che si va a generare tra il bulbo delle pressioni dovuto all'ampliamento e il bulbo delle pressioni dato dall'edificio preesistente. Tale sovrapposizione produce infatti un aggravamento delle sollecitazioni unitarie del terreno che può tradursi in dissesti per traslazione verticale nell'edificio preesistente.

Le fondazioni del nuovo edificio dovranno pertanto essere predisposte in modo da non interessare il bulbo delle pressioni dell'edificio preesistente. A tale scopo le soluzioni consigliate sono:

- stabilire la base fondale nuova a quota più bassa di quella vecchia in modo che la sovrapposizione dei bulbi avvenga dove la percentuale delle sollecitazioni residue è trascurabile,

oppure, ma solo nei casi di comprovata necessità e fattibilità,

- realizzare fondazioni a palificata per il nuovo corpo di fabbrica.

Qualora si decida di realizzare il secondo dei suddetti interventi consigliati, sarà opportuno distanziare le nuove fondazioni dalla base fondale del vecchio edificio portando poi a sbalzo il nuovo edificio per portarlo a contatto con il preesistente.

#### Sistemi strutturali in elevazione, murature

- Dal momento che tra le murature dell'edificio preesistente e quelle dell'ampliamento può insorgere una traslazione assoluta di uno dei due corpi di fabbrica rispetto all'altro, con conseguente generazione di fratture, si dovrà evitare di eseguire collegamenti rigidi (ammorsature, ecc.) lungo le superfici di contatto, lasciando i giunti liberi ed eseguire gli eventuali collegamenti o ammorsature solo a costruzione assestata.

- Se l'edificio presenta murature antecedenti la seconda metà del secolo scorso si dovrà cercare di reimpiegare il materiale originario nella ricostruzione delle parti crollate o demolite.

#### Sistemi strutturali di orizzontamento e copertura

- Si dovrà evitare il più possibile il ricorso a elementi strutturali con eccessiva massa e rigidità.

- Qualora i sistemi strutturali originari non abbiano subito modifiche sostanziali gli eventuali interventi di consolidamento statico che dovessero rendersi necessari dovranno evitare il ricorso a elementi strutturali (cordolature e placcaggi) con eccessiva massa e rigidità, preferendo il ricorso a soluzioni tecniche maggiormente reversibili e a minor grado di invasività.

- Ove i tetti presentino orditure spingenti (puntoni inclinati privi di semi-catene in piano, ecc...) e sia necessario attuare interventi che ne compensino la spinta, si dovrà cercare di mantenere i tetti in legno evitando interventi che comportino aumenti di masse nella parte più alta dell'edificio o formazione di elementi eccessivamente rigidi rispetto alla compagine muraria sottostante (tetti in cemento o laterocemento).

- Qualora si renda necessario il controventamento delle coperture, si dovranno adottare soluzioni di minore invasività e maggiore leggerezza quali tiranti metallici o doppio tavolato ligneo.

- E' consentito il recupero degli ambienti interni che comportino interventi sui solai con esclusione degli interventi che richiedano lo spostamento dell'attuale quota delle finestre.

### Elementi costruttivi negli interventi di addizione volumetrica

#### Finiture delle pareti esterne

- La cortina esterna delle pareti di tamponamento potrà essere in mattoni o intonacata con tinteggiature di colorazioni nella gamma delle terre chiare, in quanto preferibili, per l'inserimento paesaggistico, a colorazioni eccessivamente forti o accese.

- Nella ricostruzione di parti e negli ampliamenti si dovranno utilizzare materiali esterni (mattoni e intonaco) simili per granulometria, colore e materiali all'originale nella forma e nel colore.

- Potranno essere realizzate anche serre in vetro e metallo o vetro e legno.

#### Aperture, serramenti esterni

- Di norma si dovrà prediligere l'utilizzo di serramenti tradizionali (infissi in legno, sportelloni o persiane in legno); all'uso di alluminio anodizzato per gli infissi. Si dovrà inoltre evitare l'uso di tapparelle, balconi, ringhiere ed ogni altro elemento incongruo con il tipo edilizio tradizionale. L'uso di tali elementi è consentito solo nell'ambito di un progetto che l'ufficio tecnico comunale preposto all'approvazione giudica qualitativo dal punto di vista architettonico e di inserimento paesaggistico.

- Le nuove aperture dovranno di dimensioni non superiori a 80 cm di larghezza e 120cm di altezza. E' consentito lo sparapettamento di una sola finestra per ogni parete lunga di dimensione massima pari a 60 cm di larghezza e 220 cm di altezza ed esclusivamente in corrispondenza del piano terreno.

- Se la larghezza delle finestre è uguale o superiore a 60 cm gli infissi dovranno essere a due ante.

#### Tetti, manti di copertura

- Sugli ampliamenti si dovranno realizzare tetti a falda in continuazione di quelli esistenti, con manto di copertura in laterizio e le pendenze originarie mantenendo comunque invariata la quota e la posizione della linea di colmo.
- Si dovranno utilizzare coperture simili all'originale nella forma e nel colore (in particolare si dovranno prevedere i coppi in laterizio).

#### Scale esterne

- L'ampliamento non potrà prevedere la demolizione o il tamponamento delle scale esterne originarie.

#### Balconi, portici, loggiati

- Gli ampliamenti possono essere realizzati previa il tamponamento di logge e porticati
- E' consentita la realizzazione di pergole purché in legno, appoggiate ad un lato dell'edificio e con lati liberi non tamponati e con struttura indipendente dall'edificio.
- I balconi dovranno riproporre la tipologia tradizionale e pertanto il parapetto dovrà essere pieno .

#### Pluviali, grondaie, converse

- Sugli ampliamenti i dovranno ripristinare pluviali, grondaie e converse in rame.

#### Elementi decorativi

- Qualora l'edificio presenti elementi decorativi nelle parti da demolire, questi dovranno essere ricollocati sulle parti ricostruite (nel caso di elementi votivi, iscrizioni, gli stemmi, i numeri civici, ecc), oppure ricostruite (nel caso di cornicioni, marcapiani, le riquadrature, ecc.)

## Interventi di miglioramento delle prestazioni bioclimatiche degli edifici:

### Tecnologie da fonti rinnovabili integrate in architettura

- L'istallazione sull'involucro dell'edificio di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e/o il riscaldamento degli ambienti non è consentita sull'edificio originario. Sugli ampliamenti e gli annessi è consentita l'istallazione purché l'impianto sia integrato. Il serbatoio non potrà essere collocato in copertura.

Per gli impianti solari termici la massima superficie dei pannelli consentita è di 3,6 mq.

- L'istallazione sull'involucro dell'edificio di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica è consentita sull'edificio originario solo se realizzato con tecnologie in tegole in cotto. Sugli ampliamenti, sugli annessi agricoli e sulle pensiline esistenti è consentita l'istallazione anche di tecnologie diverse purché l'impianto sia integrato. L'eventuale proposta di realizzare una nuova pensilina con integrazione di sistemi solari termici e/o fotovoltaici sarà acconsentita solo nel caso in cui si dimostri l'impossibilità tecnica di utilizzo delle coperture delle strutture esistenti e dovrà comunque ottenere l'approvazione dell'ufficio comunale competente in materia che ne valuterà la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico. Sia nel caso di integrazione sull'edificio esistente che in quello di integrazione sull'ampliamento o sugli annessi l'inverter del fotovoltaico non potrà essere collocato in copertura.

Per gli impianti fotovoltaici la potenza d'installazione nominale massima per ciascuna abitazione non dovrà essere superiore a 1 kWp.

- L'installazione di impianti di Micro-eolico è consentito solo se collocato a terra o sull'ampliamento o gli annessi e purché l'altezza delle pale non superi di 2,5 metri la quota del colmo del tetto dell'edificio principale.
- L'installazione di sistemi a micro-cogenerazione per la produzione di energia elettrica e per il riscaldamento degli edifici è consentita purché di potenza termica non superiore a 15,5 kW e produzione di energia elettrica non superiore a 5,5 kWh e purché il vano tecnico sia contenuto nella volumetria esistente o nell'eventuale ampliamento consentito.

#### Sistemi e strategie per il contenimento dei consumi energetici

- E' preferibile scegliere di collocare l'ampliamento in modo da ottimizzarne l'orientamento e non penalizzare l'edificio esistente.
- Sull'edificio originario la protezione delle aperture dal surriscaldamento estivo tramite sistemi di schermatura delle radiazioni solari potrà essere effettuata con l'utilizzo dei dispositivi tradizionali come portelloni o persiane in legno e con l'utilizzo di infissi "basso-emissivi" con telaio in legno. Sugli ampliamenti e sugli annessi sono consentiti sistemi di schermature fisse o mobili anche non tradizionali
- Sull'edificio originario l'isolamento termico dell'involucro potrà essere realizzato tramite il posizionamento dei materiali isolanti all'interno delle pareti. I materiali isolanti potranno essere posti anche sui solai interni dell'edificio e sulla copertura purché sia mantenuto o smontato e ricollocato il manto di copertura originario. Sugli ampliamenti e sugli annessi gli elementi per l'isolamento termico potranno essere posti all'esterno delle facciate.
- Sull'edificio originario il miglioramento dell'inerzia termica dell'involucro potrà essere attuato solo tramite interventi che non modifichino l'esterno dell'edificio
- Sugli ampliamenti dell'edificio esistente potranno essere utilizzati sistemi solari e di ventilazione passivi quali (serre, camino di ventilazione, muro di trombe) purché non si comprometta la conformazione esterna dell'edificio originario.

#### Sistemi e strategie per il contenimento dei consumi idrici

- La realizzazione di sistemi di captazione, filtraggio e accumulo delle acque piovane in serbatoio interrato è consentita purché il serbatoio non sia posto al di sotto dell'edificio originario.
- La realizzazione di sistemi per il recupero delle acque grigie (tipo fitodepurazione) è consentita previa verifica della non invasività dell'impianto sugli elementi costruttivi dell'edificio originario.

#### Impianti per il contenimento dei consumi energetici

- La realizzazione di impianti geotermici e impianti a pompa di calore, la sostituzione dei vecchi impianti con caldaie a biomassa e caldaie a condensazione e la realizzazione di sistemi di ventilazione forzata sono consentiti purché non vengano realizzate nuove aperture sulle facciate e sulla copertura dell'edificio.
- Sull'edificio originario è consentito l'utilizzo di sistemi di riscaldamento a bassa temperatura (pavimenti, soffitti, pareti radianti) solo qualora non si compromettano gli elementi costruttivi e caratteristici della tipologia edilizia. Tali sistemi sono consentiti sugli ampliamenti.

## **Interventi e disposizioni di carattere specifico per ciascuna categoria relativa alle pertinenze dell'edilizia rurale sparsa (annessi agricoli, le strade di accesso, la sistemazione antropica e naturale del suolo):**

**A2: Pertinenze relative agli edifici (annessi agricoli, le strade di accesso, la sistemazione antropica e naturale del suolo), di particolare rilevanza per la capacità di formare con l'edificio un insieme o sistema integro sia in relazione all'assenza di elementi discordanti sia allo stato di conservazione**

Gli interventi saranno orientati alla preservazione e ripristino della qualità delle pertinenze relative agli edifici al fine di valorizzazione il sistema formato da edificio e relativi ambiti e volumi di pertinenza.

### **Interventi sui volumi di servizio presenti negli spazi di pertinenza dei beni:**

#### *Volumi di servizio all'abitazione e/o connesse alle attività agricole:*

- I rustici ed i servizi di valore storico o costituenti elementi consolidati del paesaggio dovranno essere salvaguardati. Gli eventuali interventi necessari a migliorarne la funzionalità e le qualità statiche e manutentive saranno pertanto di tipo conservativo e non ne potranno modificare le caratteristiche architettoniche né essere deturpanti o distruttivi.
- I fienili non possono essere tamponati.
- L'abbattimento di rustici ed i servizi potrà essere autorizzato solo dopo l'accertamento di condizioni di degrado statico comportante reale pericolo con le modalità previste nel presente articolo per la demolizione delle residenze.

#### *Volumi provvisori, funzionali alle esigenze di cantiere:*

- Eventuali volumi provvisori, funzionali alle esigenze di cantiere, dovrebbero essere collocati in posizioni di scarsa interferenza con le principali visuali e realizzati preferibilmente in legno o lamiera tinteggiata con colori che si armonizzino con il contesto ambientale nel quale dovranno essere inseriti.

### **Interventi su elementi naturali negli spazi di pertinenza dei beni:**

#### *Opere di movimentazione e/o consolidamento del terreno:*

- Dovranno essere evitati interventi di movimentazione del terreno. Qualora si rendessero necessari eventuali opere di consolidamento, queste non devono essere in contrasto con l'andamento morfologico e orografico dei luoghi e comportare eccessivi movimenti di terra, scavi, riporti e terrapieni e comunque non potranno essere superiori alla misura di un metro rispetto alla quota attuale.
- Gli eventuali terrazzamenti presenti e divenuti caratterizzanti le porzioni di paesaggio a maggiore acclività dovranno essere conservati e mantenuti.

#### Essenze vegetali e spazi verdi di importanza ecologica e valore storico-testimoniale:

- Eventuali alberature, filari, macchie dovranno, se di valore storico-testimoniale e/o di qualità o importanza ecologica, diventare parte integrante del progetto di trasformazione.
- Le nuove piantumazioni potranno prevedere oltre che l'utilizzo di specie autoctone anche l'introduzione di specie ornamentali, purchè vengano realizzate secondo un progetto di continuità ideale e percettiva ed ecologica con la campagna circostante.
- La progettazione degli spazi verdi deve tener conto del modificarsi della vegetazione a seconda delle stagioni e del trascorrere degli anni, dello studio di volumi e masse di vegetazione di altezze e consistenza differenti che aumenta la varietà e l'articolazione degli spazi di pertinenza dell'edificio.

#### Interventi di pavimentazione negli spazi di pertinenza dei beni:

##### Pavimentazioni esterne e strade di accesso

- Per i percorsi si dovrà privilegiare in contesti storico-tradizionali la conservazione di materiali conformi alla tradizione costruttiva locale e congruenti con i caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio.
- Nello spazio compreso tra l'edificio e i relativi volumi di pertinenza agricola, occupato nella tradizione locale dall'aia, può essere ripristinata ( e quindi completata nelle parti mancanti qualora ne siano resti) o realizzata ex novo la pavimentazione purchè non impedisca la permeabilità del terreno. Sono consentite solo pavimentazioni di inerti (ghiaia, pietrisco...), laterizio o le coperture erbacee.
- Negli spazi indicati al precedente punto si dovranno evitare pavimentazioni che necessitano di uno strato di cemento, in quanto la cementificazione rende il suolo impermeabile e impedisce lo svolgersi di importanti funzioni che garantiscono l'equilibrio ecologico e idro-geologico. Negli altri spazi dovrà essere evitata la pavimentazione delle aree verdi.
- Altra pavimentazione rispetto a quella descritta nei due precedenti punti è consentita solo per le strade di accesso carrabile.
- Gli spazi per il ristoro all'aperto annessi a locali di pubblico esercizio di somministrazione devono essere realizzati in conformità alla normativa sulle barriere architettoniche in modo da risultare accessibili ai soggetti diversamente abili.

#### Interventi su elementi presenti negli spazi di pertinenza dei beni:

##### Recinzioni

- Per le recinzioni si dovrà privilegiare, soprattutto in contesti storico-tradizionali, la conservazione di recinzioni tipologicamente coerenti con le caratteristiche degli edifici, evitando l'introduzione di elementi estranei ed altezze eccessive. I materiali tradizionali quali argilla, calce, gesso, pietra o legno sono inoltre facilmente riutilizzabili o riciclabili una volta esaurita la loro funzione di materiali da costruzione.
- E' vietata la realizzazione di cordoli fuori terra per un'altezza superiore a 20 cm.
- Le recinzioni dovrebbero essere affiancate con la messa a dimora di vegetazione arbustiva e seguire l'andamento del terreno in modo tale da favorire l'integrazione dell'edificio e delle sue pertinenze con il contesto di appartenenza.

- Quando l'utilizzo dei cancelli in metallo è necessario si consiglia di adoperarlo in un unico materiale per diminuire i problemi di un eventuale e auspicabile recupero del materiale stesso.

#### Cartellonistica, insegne

- Non sono consentite insegne d'esercizio luminose. Esse potranno essere illuminate solo a luce diretta, escludendo le tipologie di apparecchi illuminanti che producono luce diffusa e in particolare di lampade a fluorescenza.

- Non sono consentite insegne di grandi dimensioni.

#### Illuminazione

- L'illuminazione degli spazi aperti di pertinenza delle abitazioni non dovrebbe eccedere la quantità strettamente necessaria.

- Si dovrebbe privilegiare il ricorso ad apparecchi illuminanti che illuminino solo il suolo o la vegetazione senza disperdere luce verso l'alto per evitare fenomeni di inquinamento luminoso. Si dovrà pertanto evitare l'uso di superfici di pavimentazione particolarmente riflettenti.

- Le luci di illuminazione non devono essere in contrasto e/o interferenza con le segnalazioni semaforiche né arrecare fastidio ai conducenti di autoveicoli.

L'impianto elettrico e i relativi collegamenti dovranno essere realizzati in conformità alle leggi CEI vigenti e alla legge 49/90.

#### Pergole, tende, ombrelloni e altre coperture temporanee e mobili

- In presenza di irradiatori di calore, tutte le coperture temporanee e mobili devono essere costituite da materiale di classe di reazione al fuoco non superiore a 2(DM 26/6/849)

- In adiacenza agli immobili inseriti nelle categorie A1 e B1 del presente Piano per la copertura di aree esterne è consentito esclusivamente l'utilizzo di ombrelloni con struttura in legno in metallo verniciato, con palo centrale o laterale, disposti singolarmente o in serie e di tende a falda con telo retraibile (a telo teso o pantalera), fissati a parete senza tamponamenti laterali e senza punti di appoggio al suolo. Il telo di copertura dovrà essere opaco in tinta unita preferibilmente di colore panna o, in alternativa, nella gamma delle terre dalle terre dall'avorio al ruggine.

Non è consentito l'utilizzo di tipologie di coperture differenti da quelle suddette, non si possono quindi utilizzare coperture per esterni a doppia falda, a cappottina, a padiglione e a vela. In ogni caso non è consentito l'abbassamento verticale del telo di tende e coperture al di sotto di mt. 2,20 dal piano di calpestio

- In adiacenza agli immobili inseriti nella categoria C1 del presente Piano per la copertura di aree esterne è consentito l'utilizzo di ombrelloni con struttura in legno in metallo verniciato, con palo centrale o laterale, disposti singolarmente o in serie e di tende a falda con telo retraibile (a telo teso o pantalera), di tende a falda con o senza montanti e coperture a doppia falda, a cappottina, a padiglione e a vela.

- E' consentita l'introduzione di pergole purchè realizzate con struttura lignea e purchè rispettino, qualora affianchino la casa, le indicazioni attribuite dal presente piano alla relativa categoria di edificio (A1, B1 o C1) al paragrafo "Ballatoi, portici, loggiati".

#### Arredi specifici per il ristoro all'aperto (elementi che costituiscono, delimitano e arredano lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione)

- Gli arredi specifici per gli esercizi pubblici di ristoro all'aperto potranno essere autorizzati solo previa documentazione tecnica di progetto nell'ambito della quale vengano indicate forme, dimensioni e colori degli arredi suddetti.

- E' consentito l'utilizzo di pedane su terreni non pavimentati, purchè queste siano realizzate in legno massello trattato con impregnante idrorepellente e siano sollevate (fatta salva l'eliminazione delle barriere architettoniche) al fine di consentire il deflusso delle acque meteoriche nel terreno sottostante.

- Tavoli, sedie e cestini per i rifiuti dovranno essere coordinati tra loro nei materiali, nei colori e nella caratterizzazione stilistica.

- E' consentita l'installazione di funghi riscaldanti funzionanti a gpl, omologati e muniti di regolare certificazione di sicurezza, nelle tipologie più semplici in colore preferibilmente acciaio.

- Nelle pertinenze degli immobili inseriti nella categoria A1, per attrezzature come fioriere e panchine, è consigliato l'impiego di materiali tradizionali come legno naturale e laterizio, con esclusione di materiali non tradizionali e maggiormente inquinanti come le plastiche.

**B2: Pertinenze relative agli edifici (annessi agricoli, le strade di accesso, la sistemazione antropica e naturale del suolo), di media rilevanza per la capacità di formare con l'edificio un insieme o sistema integro sia in relazione all'assenza di elementi discordanti sia allo stato di conservazione**

Al fine di valorizzazione il sistema formato da edificio e relativi ambiti e volumi di pertinenza si individuano interventi di miglioramento e/o sostituzione delle pertinenze relative agli edifici.

### **Interventi sui volumi di servizio presenti negli spazi di pertinenza dei beni:**

#### *Volumi di servizio all'abitazione e/o connesse alle attività agricole:*

- Qualora le pertinenze relative all'edificio non risultino di particolare rilevanza o abbiano subito modificazioni cospicue e versino in uno stato di conservazione e manutenzione non più ottimale, dovrebbero essere restaurati o ricostruiti con i caratteri più ricorrenti e tipici dell'edilizia tradizionale-storica delle aree circostanti: preferibilmente con elementi in elevazione in legno o muratura e coperture in coppi perchè si armonizzino con il contesto ambientale nel quale dovranno essere inseriti.

- I fienili non possono essere tamponati.

- La ricostruzione di ampliamenti e superfetazioni accatastate non storicizzate non dovrà eccedere l'altezza dell'edificio per non modificare lo "skyline" esistente e integrarsi con i volumi delle preesistenze.

#### *Volumi provvisori, funzionali alle esigenze di cantiere:*

- Eventuali volumi provvisori, funzionali alle esigenze di cantiere, dovrebbero essere collocati in posizioni di scarsa interferenza con le principali visuali e realizzati preferibilmente in legno o lamiera tinteggiata con colori che si armonizzino con il contesto ambientale nel quale dovranno essere inseriti.

### **Interventi su elementi naturali negli spazi di pertinenza dei beni:**

#### *Opere di movimentazione e/o consolidamento del terreno:*

- Gli interventi di movimentazione e consolidamento del terreno non devono essere in contrasto con l'andamento morfologico e orografico dei luoghi e comportare eccessivi movimenti di terra, scavi, riporti e terrapieni e comunque non potranno essere superiori alla misura di un metro rispetto alla quota attuale.

- Gli eventuali terrazzamenti presenti e divenuti caratterizzanti le porzioni di paesaggio a maggiore acclività dovranno essere conservati e mantenuti.

### Essenze vegetali e spazi verdi di importanza ecologica e valore storico-testimoniale:

- Eventuali alberature, filari, macchie dovranno, se di valore storico-testimoniale e/o di qualità o importanza ecologica, diventare parte integrante del progetto di trasformazione.
- Le nuove piantumazioni potranno prevedere oltre che l'utilizzo di specie autoctone anche l'introduzione di specie ornamentali, purchè vengano realizzate secondo un progetto di continuità ideale e percettiva ed ecologica con la campagna circostante.
- La progettazione degli spazi verdi deve tener conto del modificarsi della vegetazione a seconda delle stagioni e del trascorrere degli anni, dello studio di volumi e masse di vegetazione di altezze e consistenza differenti che aumenta la varietà e l'articolazione degli spazi di pertinenza dell'edificio

### Interventi di pavimentazione negli spazi di pertinenza dei beni:

#### Pavimentazioni esterne e strade di accesso

- Nello spazio compreso tra l'edificio e i relativi volumi di pertinenza agricola, occupato nella tradizione locale dall'aia, può essere ripristinata ( e quindi completata nelle parti mancanti qualora ve ne siano resti) o realizzata ex novo la pavimentazione purchè non impedisca la permeabilità del terreno. Sono consentite solo pavimentazioni di inerti (ghiaia, pietrisco...), laterizio o le coperture erbacee.
- Negli spazi indicati al precedente punto si dovranno evitare pavimentazioni che necessitano di uno strato di cemento, in quanto la cementificazione rende il suolo impermeabile e impedisce lo svolgersi di importanti funzioni che garantiscono l'equilibrio ecologico e idro-geologico. Negli altri spazi dovrà essere evitata la pavimentazione delle aree verdi, in ogni caso è sempre preferibile la realizzazione di superfici drenanti (ad esempio prato armato, ghiaia, asfalti ecologici, terra stabilizzata, ecc...) rispetto a pavimentazioni impermeabili.
- Le superfici esterne (con esclusione degli accessi carrabili) potranno essere pavimentate in misura non superiore al 40% della superficie coperta dei fabbricati.
- E' ammessa l'asfaltatura degli accessi carrabili per una lunghezza massima di 20 m, esclusivamente in corrispondenza dell'innesto sulla viabilità di ordine superiore, se anch'essa asfaltata; altrimenti, le strade di dovranno essere realizzate in terra battuta o breccia con l'esclusione di coperture asfaltate;
- Gli spazi per il ristoro all'aperto annessi a locali di pubblico esercizio di somministrazione devono essere realizzati in conformità alla normativa sulle barriere architettoniche in modo da risultare accessibili ai soggetti diversamente abili.

### Interventi su elementi presenti negli spazi di pertinenza dei beni:

#### Recinzioni

- Le recinzioni dovranno essere tipologicamente coerenti con le caratteristiche degli edifici, evitando l'introduzione di elementi estranei ed altezze eccessive e dovranno seguire l'andamento del terreno in modo tale da favorire l'integrazione dell'edificio e delle sue pertinenze con il contesto di appartenenza.
- E' vietata la realizzazione di cordoli fuori terra per un'altezza superiore a 20 cm.
- Le recinzioni dovrebbero essere affiancate con la messa a dimora di vegetazione arbustiva e seguire l'andamento del terreno in modo tale da favorire l'integrazione dell'edificio e delle sue pertinenze con il contesto di appartenenza.
- Quando l'utilizzo dei cancelli in metallo è necessario si consiglia di adoperarlo in un'unico materiale per diminuire i problemi di un eventuale e auspicabile recupero del materiale stesso.

#### Cartellonistica, insegne

- Non sono consentite insegne d'esercizio luminose. Esse potranno essere illuminate solo a luce diretta, escludendo le tipologie di apparecchi illuminanti che producono luce diffusa e in particolare di lampade a fluorescenza.

- Non sono consentite insegne di grandi dimensioni.

#### Illuminazione

- L'illuminazione degli spazi aperti di pertinenza delle abitazioni non dovrebbe eccedere la quantità strettamente necessaria.

- Si dovrà privilegiare il ricorso ad apparecchi illuminanti che illuminino solo il suolo o la vegetazione senza disperdere luce verso l'alto per evitare fenomeni di inquinamento luminoso. Si dovrà pertanto evitare l'uso di superfici di pavimentazione particolarmente riflettenti.

- Le luci di illuminazione non devono essere in contrasto e/o interferenza con le segnalazioni semaforiche né arrecare fastidio ai conducenti di autoveicoli.

L'impianto elettrico e i relativi collegamenti dovranno essere realizzati in conformità alle leggi CEI vigenti e alla legge 49/90.

#### Pergole, tende, ombrelloni e altre coperture temporanee e mobili

- In presenza di irradiatori di calore, tutte le coperture temporanee e mobili devono essere costituite da materiale di classe di reazione al fuoco non superiore a 2(DM 26/6/849)

- In adiacenza agli immobili inseriti nelle categorie A1 e B1 del presente Piano per la copertura di aree esterne è consentito esclusivamente l'utilizzo di ombrelloni con struttura in legno o in metallo verniciato, con palo centrale o laterale, disposti singolarmente o in serie e di tende a falda con telo retraibile (a telo teso o pantalera), fissati a parete senza tamponamenti laterali e senza punti di appoggio al suolo. Il telo di copertura dovrà essere opaco in tinta unita preferibilmente di colore panna o, in alternativa, nella gamma delle terre delle terre dall'avorio al ruggine.

Non è consentito l'utilizzo di tipologie di coperture differenti da quelle suddette, non si possono quindi utilizzare coperture per esterni a doppia falda, a cappottina, a padiglione e a vela. In ogni caso non è consentito l'abbassamento verticale del telo di tende e coperture al di sotto di mt. 2,20 dal piano di calpestio

- In adiacenza agli immobili inseriti nella categoria C1 del presente Piano per la copertura di aree esterne è consentito l'utilizzo di ombrelloni con struttura in legno o in metallo verniciato, con palo centrale o laterale, disposti singolarmente o in serie e di tende a falda con telo retraibile (a telo teso o pantalera), di tende a falda con o senza montanti e coperture a doppia falda, a cappottina, a padiglione e a vela.

- E' consentita l'introduzione di pergole purchè realizzate con struttura lignea e purchè rispettino, qualora affianchino la casa, le indicazioni attribuite dal presente piano alla relativa categoria di edificio (A1, B1 o C1) al paragrafo "Ballatoi, portici, loggiati".

#### Arredi specifici per il ristoro all'aperto (elementi che costituiscono, delimitano e arredano lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione)

- Gli arredi specifici per gli esercizi pubblici di ristoro all'aperto potranno essere autorizzati solo previa documentazione tecnica di progetto nell'ambito della quale vengano indicate forme, dimensioni e colori degli arredi suddetti.

- E' consentito l'utilizzo di pedane su terreni non pavimentati, purchè queste siano realizzate in legno massello trattato con impregnante idrorepellente e siano sollevate (fatta salva l'eliminazione delle barriere architettoniche) al fine di consentire il deflusso delle acque meteoriche nel terreno sottostante.

- Tavoli, sedie e cestini per i rifiuti dovranno essere coordinati tra loro nei materiali, nei colori e nella caratterizzazione stilistica.

- E' consentita l'installazione di funghi riscaldanti funzionanti a GPL, omologati e muniti di regolare certificazione di sicurezza, nelle tipologie più semplici in colore preferibilmente acciaio.

- Nelle pertinenze degli immobili inseriti nella categoria A1, per attrezzature come fioriere e panchine, è consigliato l'impiego di materiali tradizionali come legno naturale e laterizio, con esclusione di materiali non tradizionali e maggiormente inquinanti come le plastiche.

**C2: Pertinenze relative agli edifici (annessi agricoli, le strade di accesso, la sistemazione antropica e naturale del suolo), di bassa rilevanza per la capacità di formare con l'edificio un insieme o sistema integro sia in relazione all'assenza di elementi discordanti sia allo stato di conservazione**

Al fine di migliorare la qualità del sistema formato da edificio e relativi ambiti e volumi di pertinenza si individuano interventi di miglioramento e sostituzione totale o parziale delle pertinenze relative agli edifici.

**Interventi sui volumi di servizio presenti negli spazi di pertinenza dei beni:**

*Volumi di servizio all'abitazione e/o connesse alle attività agricole:*

- Qualora le pertinenze relative all'edificio non risultino di particolare rilevanza o abbiano subito modificazioni cospicue e versino in uno stato di conservazione e manutenzione non più ottimale, dovrebbero essere restaurati o ricostruiti con i caratteri più ricorrenti e tipici dell'edilizia tradizionale-storica delle aree circostanti: preferibilmente con elementi in elevazione in legno o muratura e coperture in coppi perchè si armonizzino con il contesto ambientale nel quale dovranno essere inseriti.
- I fienili, anche qualora vengano demoliti e ricostruiti non possono essere tamponati.
- La ricostruzione di ampliamenti e superfetazioni accatastate non storicizzate non dovrà eccedere l'altezza dell'edificio per non modificare lo "skyline" esistente e integrarsi con i volumi delle preesistenze.

*Volumi provvisori, funzionali alle esigenze di cantiere:*

- Eventuali volumi provvisori, funzionali alle esigenze di cantiere, dovrebbero essere collocati in posizioni di scarsa interferenza con le principali visuali e realizzati preferibilmente in legno o lamiera tinteggiata con colori che si armonizzino con il contesto ambientale nel quale dovranno essere inseriti.

**Interventi su elementi naturali negli spazi di pertinenza dei beni:**

*Opere di movimentazione e/o consolidamento del terreno:*

- Gli interventi di movimentazione e consolidamento del terreno non devono essere in contrasto con l'andamento morfologico e orografico dei luoghi e comportare eccessivi movimenti di terra, scavi, riporti e terrapieni e comunque non potranno essere superiori alla misura di un metro rispetto alla quota attuale.
- Gli eventuali terrazzamenti presenti e divenuti caratterizzanti le porzioni di paesaggio a maggiore acclività dovranno essere conservati e mantenuti.

**Essenze vegetali e spazi verdi di importanza ecologica e valore storico-testimoniale:**

- Eventuali alberature, filari, macchie dovranno, se di valore storico-testimoniale e/o di qualità o importanza ecologica, diventare parte integrante del progetto di trasformazione.
- Le nuove piantumazioni potranno prevedere oltre che l'utilizzo di specie autoctone anche l'introduzione di specie ornamentali, purchè vengano realizzate secondo un progetto di continuità ideale e percettiva ed ecologica con la campagna circostante.
- La progettazione degli spazi verdi deve tener conto del modificarsi della vegetazione a seconda delle stagioni e del trascorrere degli anni, dello studio di volumi e masse di vegetazione di altezze e consistenza differenti che aumenta la varietà e l'articolazione degli spazi di pertinenza dell'edificio.

**Interventi di pavimentazione negli spazi di pertinenza dei beni:****Pavimentazioni esterne e strade di accesso**

- Nello spazio compreso tra l'edificio e i relativi volumi di pertinenza agricola, occupato nella tradizione locale dall'aia, può essere ripristinata ( e quindi completata nelle parti mancanti qualora ve ne siano resti) o realizzata ex novo la pavimentazione purchè non impedisca la permeabilità del terreno. Sono consentite solo pavimentazioni di inerti (ghiaia, pietrisco...), laterizio o le coperture erbacee.
- Negli spazi indicati al precedente punto si dovranno evitare pavimentazioni che necessitano di uno strato di cemento, in quanto la cementificazione rende il suolo impermeabile e impedisce lo svolgersi di importanti funzioni che garantiscono l'equilibrio ecologico e idro-geologico. Negli altri spazi dovrà essere evitata la pavimentazione delle aree verdi, in ogni caso è sempre preferibile la realizzazione di superfici drenanti (ad esempio prato armato, ghiaia, asfalti ecologici, terra stabilizzata, ecc...) rispetto a pavimentazioni impermeabili.
- Altra pavimentazione rispetto a quella descritta nei due precedenti punti è consentita solo per le strade di accesso carrabile.
- Gli spazi per il ristoro all'aperto annessi a locali di pubblico esercizio di somministrazione devono essere realizzati in conformità alla normativa sulle barriere architettoniche in modo da risultare accessibili ai soggetti diversamente abili.

**Interventi su elementi presenti negli spazi di pertinenza dei beni:****Recinzioni**

- Le recinzioni dovranno essere tipologicamente coerenti con le caratteristiche degli edifici, evitando l'introduzione di elementi estranei ed altezze eccessive e dovranno seguire l'andamento del terreno in modo tale da favorire l'integrazione dell'edificio e delle sue pertinenze con il contesto di appartenenza.
- E' vietata la realizzazione di cordoli fuori terra per un'altezza superiore a 20 cm.
- Le recinzioni dovrebbero essere affiancate con la messa a dimora di vegetazione arbustiva e seguire l'andamento del terreno in modo tale da favorire l'integrazione dell'edificio e delle sue pertinenze con il contesto di appartenenza.
- Quando l'utilizzo dei cancelli in metallo è necessario si consiglia di adoperarlo in un unico materiale per diminuire i problemi di un eventuale e auspicabile recupero del materiale stesso.

**Cartellonistica, insegne**

- Non sono consentite insegne luminose per gli esercizi commerciali realizzati in edifici di categoria A1 e B1. Esse potranno essere illuminate solo a luce diretta, escludendo le tipologie che producono luce diffusa e in particolare di lampade a fluorescenza.
- Per gli esercizi commerciali realizzati in edifici di categoria A1 e B1 non sono consentite insegne di grandi dimensioni.
- Per gli esercizi commerciali realizzati in edifici di categoria C1 le insegne di identificazioni delle attività commerciali e imprenditoriali dovrebbero essere di preferenza non luminose e illuminate

con luce concentrata (evitando l'uso di lampade a fluorescenza) che non si diffonda troppo nell'ambiente e di dimensioni limitate.

#### Illuminazione

- L'illuminazione degli spazi aperti di pertinenza delle abitazioni non dovrebbe eccedere la quantità strettamente necessaria.

- Si dovrà privilegiare il ricorso ad apparecchi illuminanti che illuminino solo il suolo o la vegetazione senza disperdere luce verso l'alto per evitare fenomeni di inquinamento luminoso. Si dovrà pertanto evitare l'uso di superfici di pavimentazione particolarmente riflettenti.

- Le luci di illuminazione non devono essere in contrasto e/o interferenza con le segnalazioni semaforiche né arrecare fastidio ai conducenti di autoveicoli.

L'impianto elettrico e i relativi collegamenti dovranno essere realizzati in conformità alle leggi CEI vigenti e alla legge 49/90.

#### Pergole, tende, ombrelloni e altre coperture temporanee e mobili

- In presenza di irradiatori di calore, tutte le coperture temporanee e mobili devono essere costituite da materiale di classe di reazione al fuoco non superiore a 2(DM 26/6/849)

- In adiacenza agli immobili inseriti nelle categorie A1 e B1 del presente Piano per la copertura di aree esterne è consentito esclusivamente l'utilizzo di ombrelloni con struttura in legno o in metallo verniciato, con palo centrale o laterale, disposti singolarmente o in serie e di tende a falda con telo retraibile (a telo teso o pantalera), fissati a parete senza tamponamenti laterali e senza punti di appoggio al suolo. Il telo di copertura dovrà essere opaco in tinta unita preferibilmente di colore panna o, in alternativa, nella gamma delle terre delle terre dall'avorio al ruggine.

Non è consentito l'utilizzo di tipologie di coperture differenti da quelle suddette, non si possono quindi utilizzare coperture per esterni a doppia falda, a cappottina, a padiglione e a vela. In ogni caso non è consentito l'abbassamento verticale del telo di tende e coperture al di sotto di mt. 2,20 dal piano di calpestio

- In adiacenza agli immobili inseriti nella categoria C1 del presente Piano per la copertura di aree esterne è consentito l'utilizzo di ombrelloni con struttura in legno o in metallo verniciato, con palo centrale o laterale, disposti singolarmente o in serie e di tende a falda con telo retraibile (a telo teso o pantalera), di tende a falda con o senza montanti e coperture a doppia falda, a cappottina, a padiglione e a vela.

- E' consentita l'introduzione di pergole purchè realizzate con struttura lignea e purchè rispettino, qualora affianchino la casa, le indicazioni attribuite dal presente piano alla relativa categoria di edificio (A1, B1 o C1) al paragrafo "Ballatoi, portici, loggiati".

#### Arredi specifici per il ristoro all'aperto (elementi che costituiscono, delimitano e arredano lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione)

- Gli arredi specifici per gli esercizi pubblici di ristoro all'aperto potranno essere autorizzati solo previa documentazione tecnica di progetto nell'ambito della quale vengano indicate forme, dimensioni e colori degli arredi suddetti.

- E' consentito l'utilizzo di pedane su terreni non pavimentati, purchè queste siano realizzate in legno massello trattato con impregnante idrorepellente e siano sollevate (fatta salva l'eliminazione delle barriere architettoniche) al fine di consentire il deflusso delle acque meteoriche nel terreno sottostante.

- Tavoli, sedie e cestini per i rifiuti dovranno essere coordinati tra loro nei materiali, nei colori e nella caratterizzazione stilistica.

- E' consentita l'installazione di funghi riscaldanti funzionanti a GPL, omologati e muniti di regolare certificazione di sicurezza, nelle tipologie più semplici in colore preferibilmente acciaio.

- Nelle pertinenze degli immobili inseriti nella categoria A1, per attrezzature come fioriere e panchine, è consigliato l'impiego di materiali tradizionali come legno naturale e laterizio, con esclusione di materiali non tradizionali e maggiormente inquinanti come le plastiche.

## **Interventi e disposizioni di carattere specifico per ciascuna categoria relativa agli ambiti visuali (costituiti dai sistemi *edificio - relativi annessi -pertinenze* in rapporto con il paesaggio)**

**A3: Ambiti visuali relativi agli edifici di particolare rilevanza per integrità del rapporto paesaggistico con lo spazio aperto circostante e il ruolo nella formazione dell'immagine del territorio da percorsi e luoghi strategici**

Gli interventi di sistemazione naturale e artificiale dell'ambito dovranno preservare e valorizzare la notevole percezione visiva che si gode sia dal medesimo ambito verso gli elementi più significativi e connotanti il paesaggio. Si dovranno nascondere o modificare gli elementi del sistema *edificio - relativi annessi -pertinenze* che contribuiscono al degrado delle visuali da percorsi e luoghi strategici.

**Interventi su elementi degli spazi di pertinenza dei beni che possono svolgere funzione di protezione visiva e/o realizzazione di visuali**

E' opportuno che il ripristino dei luoghi avvenga all'interno della considerazione di quelle che sono le peculiarità ambientali e paesaggistiche della zona d'intervento, e sia volto a ricostruire nella maniera più opportuna la situazione di partenza o a migliorarla con interventi mirati.

### Realizzazione di visuali e protezione visiva con schermi arborei e arbustivi e recinzioni dagli edifici verso lo spazio circostante

- Un'accorta progettazione della recinzione dovrà permettere visuali verso l'esterno inquadrando e sottolineando e al contempo contribuirà a mascherare/occultare eventuali elementi dequalificanti: le recinzioni dovranno presentare un'altezza e una trasparenza progettate in relazione alla necessità di creare una barriera visiva ostativa di elementi dequalificanti del paesaggio dall'edificio verso l'esterno.

### Protezione visiva degli elementi incongrue e visibili da punti visuali strategici

- In considerazione del ruolo che l'edificio e i suoi elementi di ambito ricoprono nella formazione dell'immagine del territorio da percorsi e luoghi strategici, si dovranno preferire recinzioni di delimitazione della proprietà con altezza non superiore a 1,2 metri realizzate con materiali vegetali che non ostacolano del tutto la vista.

Le recinzioni delle proprietà potranno essere realizzate solo con barriere arbustive o di alberi bassi, con eventualmente il posizionamento di una rete metallica o una palizzata che dovranno comunque essere quanto più possibile occultate dalla vegetazione.

- Qualora si rendano necessari interventi quali la realizzazione di pavimentazione si raccomanda l'utilizzo di barriere visive arboree o arbustive, verde pensile, che ne migliorino l'inserimento nel contesto ambientale, inoltre anche nel caso in cui le pertinenze relative agli edifici (annessi agricoli,

le strade di accesso, la sistemazione antropica e naturale del suolo) rientrino nelle categorie C2 o B2 per le pavimentazioni esterne e strade di accesso dovranno essere rispettate le normative indicate per la categoria A2.

- Le piante utilizzate come barriera verde lungo il confine della proprietà dovranno essere integrate con le piante interne ed esterne al lotto.

- L'andamento morfologico e orografico degli ambiti relativi agli edifici (compresi gli eventuali terrazzamenti presenti) caratterizzante la conformazione del paesaggio agrario storicizzato dovrà essere conservato anche tramite opportuni interventi manutentivi.

### **B3: Ambiti visuali relativi agli edifici di media rilevanza per integrità del rapporto paesaggistico con lo spazio aperto circostante e il ruolo nella formazione dell'immagine del territorio da percorsi e luoghi strategici**

Gli interventi di sistemazione naturale e artificiale dell'ambito dovranno valorizzare e, eventualmente, ampliare, la visuale verso gli elementi più significativi e connotanti il paesaggio; mentre si dovranno nascondere gli elementi del sistema edificio - relativi annessi -pertinenze che contribuiscono al degrado delle visuali da percorsi e luoghi strategici.

### **Interventi su elementi degli spazi di pertinenza dei beni che possono svolgere funzione di protezione visiva e/o realizzazione di visuali**

E' opportuno che il ripristino dei luoghi avvenga all'interno della considerazione di quelle che sono le peculiarità ambientali e paesaggistiche della zona d'intervento, e sia volto a ricostruire nella maniera più opportuna la situazione di partenza o a migliorarla con interventi mirati.

#### Realizzazione di visuali e protezione visiva con schermi arborei e arbustivi e recinzioni dagli edifici verso lo spazio circostante

- Un'accorta progettazione della recinzione dovrà permettere visuali verso l'esterno inquadrando e sottolineando e al contempo contribuirà a mascherare/occultare eventuali elementi dequalificanti: le recinzioni dovranno presentare un'altezza e una trasparenza progettate in relazione alla necessità di creare una barriera visiva ostativa di elementi dequalificanti del paesaggio dall'edificio verso l'esterno.

#### Protezione visiva degli elementi incongrue e visibili da punti visuali strategici

- In considerazione del ruolo che l'edificio e i suoi elementi di ambito ricoprono nella formazione dell'immagine del territorio da percorsi e luoghi strategici, si dovranno preferire recinzioni di delimitazione della proprietà con altezza non superiore a 1,2 metri realizzate con materiali vegetali che non ostacolino del tutto la vista.

Le recinzioni delle proprietà potranno essere realizzate nell'altezza sopra indicata solo con barriere arbustive o di alberi bassi, con eventualmente il posizionamento di una rete metallica o una palizzata che dovranno comunque essere quanto più possibile occultate dalla vegetazione.

- E' consentito l'uso di recinzioni della proprietà in laterizi o pietra che non potranno comunque superare un'altezza di 60 cm, per altezze maggiori si dovranno usare le tipologie indicate al punto precedente.

- Qualora si rendano necessari interventi quali la realizzazione di pavimentazione si raccomanda l'utilizzo di barriere visive arboree o arbustive, verde pensile, che ne migliorino l'inserimento nel contesto ambientale, inoltre anche nel caso in cui le pertinenze relative agli edifici (annessi agricoli, le strade di accesso, la sistemazione antropica e naturale del suolo) rientrino nella categoria C2

per le pavimentazioni esterne e strade di accesso dovranno essere rispettate le normative indicate per la categoria B2.

- Le piante utilizzate come barriera verde lungo il confine della proprietà dovranno essere integrate con le piante interne ed esterne al lotto.

- L'andamento morfologico e orografico degli ambiti relativi agli edifici (compresi gli eventuali terrazzamenti presenti) caratterizzante la conformazione del paesaggio agrario storicizzato dovrà essere conservato anche tramite opportuni interventi manutentivi.

### **C3: Ambiti visuali relativi agli edifici di sufficiente rilevanza per integrità del rapporto paesaggistico con lo spazio aperto circostante e il ruolo nella formazione dell'immagine del territorio da percorsi e luoghi strategici**

Poiché l'ambito visuale non è di notevole rilevanza nella formazione dell'immagine del territorio dai punti e tratti di maggiore panoramicità gli interventi di sistemazione naturale e artificiale dell'ambito dovranno valorizzare e, eventualmente, ampliare, la visuale verso gli elementi più significativi e connotanti il paesaggio; mentre si dovranno nascondere gli elementi del sistema edificio - relativi annessi -pertinenze che contribuiscono al degrado delle visuali da percorsi e luoghi strategici.

### **Interventi su elementi degli spazi di pertinenza dei beni che possono svolgere funzione di protezione visiva e/o realizzazione di visuali**

E' opportuno che il ripristino dei luoghi avvenga all'interno della considerazione di quelle che sono le peculiarità ambientali e paesaggistiche della zona d'intervento, e sia volto a ricostruire nella maniera più opportuna la situazione di partenza o a migliorarla con interventi mirati.

#### **Realizzazione di visuali e protezione visiva con schermi arborei e arbustivi e recinzioni dagli edifici verso lo spazio circostante**

- Dovrà essere particolare attenzione agli interventi che possono contribuire a mascherare/occultare gli elementi dequalificanti le visuali percepibili dagli edifici verso lo spazio circostante; tali barriere visive possono essere realizzate con vegetazione utilizzata in conformazioni puntuali areali o lineari. Le eventuali disposizioni lineari dovrebbero comunque essere accompagnate da alcune specie più basse affiancate in alcuni punti al filare per un miglior inserimento paesaggistico.

#### **Protezione visiva degli elementi incongrue e visibili da punti visuali strategici**

- Poiché l'ambito visuale non è di notevole rilevanza nella formazione dell'immagine del territorio dai punti e tratti di maggiore panoramicità possono essere utilizzati anche recinzioni di delimitazione della proprietà con altezza fino a 1,5 metri realizzate con materiali vegetali che non ostacolino del tutto la vista.

Le recinzioni potranno delle proprietà potranno essere realizzate nell'altezza sopra indicata solo con barriere arbustive o di alberi bassi, con eventualmente il posizionamento di una rete metallica o una palizzata che dovranno comunque essere quanto più possibile occultate dalla vegetazione.

- E' consentito l'uso di recinzioni della proprietà in laterizi o pietra che non potranno comunque superare un'altezza di 80 cm, per altezze maggiori si dovranno usare tipologie indicate al punto precedente.

- Qualora si rendano necessari interventi quali: realizzazione di piazzole per la sosta dei veicoli, demolizione e successiva ricostruzione di ampliamenti, superfetazioni, o dei volumi di servizio esterni all'edificio, si raccomanda l'utilizzo di barriere visive arboree o arbustive, verde pensile, che ne migliorino l'inserimento nel contesto ambientale.

- Le piante utilizzate come barriera verde lungo il confine della proprietà dovranno essere integrate con le piante interne ed esterne al lotto.
- L'andamento morfologico e orografico degli ambiti relativi agli edifici (compresi gli eventuali terrazzamenti presenti) caratterizzante la conformazione del paesaggio agrario storicizzato dovrà essere conservato anche tramite opportuni interventi manutentivi.

## COMPLESSI / EDIFICI DI RECENTE EDIFICAZIONE

### Descrizione generale:

Le schede si riferiscono ad edifici di civile abitazione di recente edificazione, con disposizione isolata o a nuclei, edifici e aree industriali e commerciali e discariche e aree usate per depositi di materiali non agricoli.

Nella categoria edifici isolati di civile abitazione rientrano tutti gli edifici recenti che si trovano all'interno dei limiti del Piano, non ricompresi nelle categorie dei complessi e edifici di valore storico/documentario. Per i nuclei recenti si danno normative che riguardano i margini, su cui è possibile intervenire per mitigarne l'impatto visivo. Inoltre in questa scheda, come si è detto, si danno indicazioni relative ai manufatti utilizzati per la produzione industriale in generale e il commercio, categorie caratterizzate dall'impiego di elementi costruttivi prefabbricati e standardizzati, di dimensioni fuori scala e di forte impatto sul paesaggio. Nell'area di Piano ricade una zona con serre e capannoni dedicata alla produzione floro-vivaistica, mentre appena fuori dall'area lungo la Strada Statale n. 77, è collocata un'area industriale.

Vanno considerate congiuntamente a questa categoria di intervento tutte le opere relative alla sistemazione delle aree di pertinenza e servizio (ad esempio le aree a parcheggio, le zone destinate al carico e allo scarico di materiali e prodotti) e degli spazi aperti adiacenti esistenti.

Inoltre viene ricompreso in questa scheda anche il deposito temporaneo di materiali di svariata specie. Il deposito temporaneo di materiali comporta occupazione di suolo, danneggiamento e l'asportazione della vegetazione esistente a causa delle operazioni di carico e scarico; la realizzazione di una discarica porta inoltre ad una degradazione diffusa del paesaggio in quanto determina una diminuzione di valore paesaggistico non solo delle aree su cui viene realizzata, ma anche delle aree contigue.

### Prestazioni e obiettivi:

- a** Favorire una migliore inserimento paesaggistico delle strutture di recente realizzazione con il sito
- b** Ridurre l'inquinamento acustico, luminoso, dell'aria, dei corsi d'acqua e del suolo apportato dalle strutture di recente realizzazione
- c** Ridurre l'impatto visivo derivante dalla presenza di edifici, aree o impianti di dimensioni fuori scala e squalificanti il paesaggio.

### Le azioni da promuovere in relazione alle prestazioni ed obiettivi individuati:

- a.1** Migliorare l'inserimento paesaggistico delle strutture di recente realizzazione con la sostituzione o la ritinteggiatura degli elementi che contrastano maggiormente con il contesto naturale.
- b.1** Promozione di interventi finalizzati alla diminuzione dell'inquinamento acustico e dell'aria con l'utilizzo di vegetazione, dell'inquinamento luminoso con l'utilizzo di tecnologie illuminotecniche adeguate e dell'inquinamento dell'acqua con interventi di riconversione ambientale.

**c.1** Mitigazione dell'impatto visivo di edifici, aree o impianti recenti con l'utilizzo di schermi vegetali e della modellazione del terreno.

### **Interventi e disposizioni di carattere generale per l'intero ambito:**

In linea di massima si ritiene che gli edifici debbano coerentemente inserirsi nel contesto ambientale esistente, tenendo conto della morfologia, della vegetazione esistente, dell'orientamento, dei venti dominanti e della conformazione del terreno. Poichè si nota che frequentemente gli interventi edilizi di recente realizzazione non sono caratterizzate da una concordanza e congruità di linee compositive, coperture, materiali costruttivi e tinteggiature con l'ambiente naturale e con gli edifici preesistenti tipologicamente più rappresentativi di una modalità costruttiva locale storicamente e culturalmente definita si ritiene necessario ridurre l'impatto visivo con adeguati interventi che privilegino l'utilizzo di schermi vegetali.

Nel caso di impianti o aree industriali, commerciali o di deposito l'uso della vegetazione è consigliato anche in quanto consente una barriera all'inquinamento acustico, luminoso e dell'aria.

L'area attualmente occupata dalla discarica di autovetture deve essere dismessa, nella sua attuale funzione, e quindi recuperata dal punto di vista ambientale diventando occasione di concorso alla generale ricostruzione del paesaggio. Per impedire che le aree, dopo il recupero, siano poi lasciate a se stesse è necessario reinserirle stabilmente all'interno del territorio attribuendo loro una precisa destinazione (sociale, economica, culturale, naturalistica).

Gli interventi di mitigazione e le attenzioni richieste vengono di seguito valutate e definite tenendo conto del tipo di attività svolta (residenziale, agricola, produttivo-artigianale, commerciale, ecc.), delle dimensioni dell'intervento e dell'eventuale pericolosità della produzione.

### **Interventi e disposizioni di carattere specifico**

#### **D: Edifici residenziali isolati di recente realizzazione e relative pertinenze**

Gli interventi dovranno essere finalizzati al miglioramento dell'inserimento del manufatto nel paesaggio e al miglioramento delle prestazioni energetiche. Sono individuate mitigazioni da realizzarsi con elementi vegetali e interventi sulle finiture esterne al fine di migliorare l'inserimento nel contesto paesaggistico degli edifici sparsi di recente realizzazione.

Nell'Ambito di Intervento di Primo Grado è consentita la demolizione parziale o integrale e la ricostruzione degli edifici residenziali che necessitano di essere rinnovati e adeguati sotto il profilo della qualità architettonica o della sicurezza antisismica purché non si incrementi la volumetria e il numero di piani rimanga invariato.

Nell'Ambito di Intervento di Secondo Grado gli ampliamenti degli edifici residenziali, l'accorpamento alla volumetria degli accessori di pertinenza o l'eventuale demolizione e ricostruzione, sono consentiti purché siano condotti nel rispetto dei limiti e modalità definiti nei paragrafi seguenti.

#### **Usi, adeguamenti dimensionali e ampliamenti consentiti:**

In quanto ricadenti in zona agricole le aree sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo e le attività produttive ad esso assimilabili. Gli usi originari degli edifici potranno essere modificati purché risultino compatibili con le caratteristiche dell'area e dell'edificio. Gli usi consentiti, purché nel rispetto delle vigenti norme e regolamenti specifici per ciascuna attività, sono la residenza, l'agriturismo, la country house e il bed and breakfast.

Nell'Ambito di Intervento di Primo Grado non è consentito l'ampliamento dei manufatti ad esclusione di eventuali vani tecnici.

Nell'Ambito di Intervento di Secondo Grado E' consentito l'ampliamento degli edifici residenziali nei limiti del 20 per cento della volumetria esistente per edificio o per ogni singola unità immobiliare rispetto a quelle esistenti. L'ampliamento complessivo non può comunque essere superiore a 200 metri cubi e non può comportare un aumento superiore a una unità immobiliare rispetto a quelle esistenti.

L'ampliamento è consentito purché preveda il mantenimento della destinazione in atto o la sua modifica conformemente agli usi consentiti sopra elencati e garantisca il rispetto degli standard urbanistici di cui all'articolo 3 del d.m. 1444/1968. Qualora sia accertata dal Comune l'impossibilità di reperire la quantità minima di aree da destinare ai suddetti standard e non sia possibile soddisfare altrimenti i relativi fabbisogni, i soggetti interessati si obbligano a corrispondere al Comune medesimo una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avrebbero dovuto cedere e comunque non inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione, secondo le modalità definite al comma 8 dell'art. 1 della l.r. 22/2009 e succ. mod..

Per gli edifici residenziali aventi una superficie complessiva inferiore a 80 mq, l'ampliamento è consentito fino al raggiungimento della superficie utile netta prevista per gli immobili di cui al comma 3 dell'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale).

Ogni intervento di addizione volumetrica potrà essere realizzato solo a condizione che sia effettuato con le tecniche della tradizione locale e che non vengano alterati il tipo edilizio e le caratteristiche architettoniche dell'edificio. Le modalità di addizione volumetrica dovranno seguire le indicazioni riportate nei "*Grafici esemplificativi degli interventi di ampliamento volumetrico*" (allegati alle presenti norme).in relazione allo specifico tipo edilizio e con le tecniche specificate nei seguenti paragrafi.

Ogni intervento di addizione volumetrica dovrà essere orientato al miglioramento del comportamento energetico secondo quanto stabilito dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e dalla legge regionale 17 giugno 2008, n. 14 (Norme per l'edilizia sostenibile).

È consentita la demolizione anche integrale e la ricostruzione degli edifici residenziali, che necessitano di essere rinnovati e adeguati sotto il profilo della qualità architettonica o della sicurezza antisismica con eventuale ampliamento della volumetria esistente da demolire.

E' ammessa la ricomposizione planivolumetrica anche con forme architettoniche diverse da quelle preesistenti o con eventuale modifica, nell'ambito del lotto originario, dell'area di sedime dell'edificio preesistente e della sagoma. Nelle zone agricole il nuovo edificio potrà essere realizzato entro un raggio di 100 ml dall'area di sedime di quello preesistente e la ricostruzione deve avvenire secondo il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche.

Gli ampliamenti non si cumulano con altri eventualmente consentiti da altre norme, leggi, strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici.

E' consentita la nuova realizzazione di box auto o cantine al di sotto degli edifici per un massimo di 50 mq della superficie utile netta, previa presentazione di opportuna documentazione attestante la fattibilità dell'intervento ai fini della conservazione dell'edificio esistente.

La nuova realizzazione di box auto o cantine al di sotto degli edifici è vietata nelle aree a rischio idrogeologico.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento, accorpamento degli annessi e demolizione e ricostruzione delle superfetazioni dovranno essere presentati progetti preliminari esaustivi che dimostrino la rispondenza degli interventi proposti alle prescrizioni contenute nelle presenti norme e che dimostrino che la soluzione proposta (scelta del sito, conformazione e materiali) è la migliore rispetto alle altre soluzioni possibili, in particolar modo in relazione alla visibilità dell'intervento da punti e aree di visuale e/o siti rilevanti dal punto di vista paesaggistico. I progetti dovranno dimostrare che le modifiche non apportano impatti visivi negativi sulle aree di

maggior valore. Tali interventi sono classificati come interventi di ristrutturazione consentiti previa acquisizione della regolare concessione edilizia; Il rilascio del titolo abilitativo edilizio avviene secondo quanto previsto dalla normativa statale e regionale vigente. Al progetto deve essere allegata anche una relazione, redatta dal progettista o da un tecnico abilitato, che asseveri, relativamente agli interventi di ampliamento, il miglioramento del comportamento energetico da conseguire e il miglioramento o l'adeguamento della sicurezza antisismica. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, la relazione del tecnico abilitato deve asseverare la necessità del rinnovamento e dell'adeguamento o del miglioramento dell'edificio sotto il profilo della sicurezza antisismica, il nonché il miglioramento dell'efficienza energetica e l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili.

Non è consentito applicare gli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento e accorpamento degli annessi e demolizione agli immobili a destinazione commerciale e produttiva e agli immobili abusivi.

Contestualmente agli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento, accorpamento degli annessi e demolizione e ricostruzione delle superfetazioni dovranno essere eliminati o sostituzione di elementi incongrue e visibili da punti visuali strategici e si dovrà provvedere alla realizzazione di mitigazioni tramite l'utilizzo di elementi vegetali al fine di migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico.

### **Eliminazione o sostituzione di elementi incongrue e visibili da punti visuali strategici:**

#### Intonaci, materiali da rivestimento

- In occasione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle superfici esterne, finiture, coloriture e materiali dei paramenti esterni dovranno essere scelti in maniera consona ed integrata al contesto nel quale si inseriscono.

#### Tetti, Manti di copertura, Pluviali, grondaie, converse

- In occasione degli interventi di manutenzione e ristrutturazione è proibito l'utilizzo di abbaini, aggetti, travature, cornicioni di dimensioni sproporzionate rispetto alle dimensioni e forme dei fabbricati circostanti e/o tipici dei luoghi.

- Per le coperture dei volumi di servizio e gli spazi di pertinenza non si dovranno usare superfici che abbiano un effetto specchiante rispetto alle radiazioni solari incidenti (superfici metalliche specchianti o di colorazioni molto chiare) e le superfici potenzialmente soggette alla ruggine. Si dovranno prediligere coperture in coppi tradizionali o in legno o in vetro.

### **Sostituzione o nuovo impianto di schermi vegetali o di modellazione del terreno per un miglior inserimento paesaggistico:**

#### Formazione o sostituzione di schermi vegetali

- Le misure di mascheramento e la formazione di barriere visive potranno essere realizzate con l'impiego di specie rampicanti, arboree o arbustive compatibili con il paesaggio circostante (sia autoctone sia ornamentali), in continuità con la vegetazione esistente o con l'utilizzo di verde pensile in modo da garantire l'integrazione con il paesaggio circostante.

- Un'accorta progettazione della recinzione vegetale dovrà contribuire a mascherare/occultare eventuali elementi dequalificanti. Le piante utilizzate come barriera verde lungo il confine della proprietà dovranno essere integrate con le piante interne ed esterne al lotto.

- Eventuali alberature, filari, macchie, soprattutto se di valore storico-testimoniale e/o di qualità o importanza ecologica, dovranno essere conservati e diventare parte integrante della progettazione del verde.
- La progettazione degli spazi verdi deve tener conto del modificarsi della vegetazione a seconda delle stagioni e del trascorrere degli anni, dello studio di volumi e masse di vegetazione di altezze e consistenza differenti che aumenta la varietà e l'articolazione degli spazi di pertinenza dell'edificio.

### Opere di movimentazione e/o consolidamento del terreno

- Può essere valutata la realizzazione di interventi di movimentazione del terreno che con leggeri rialzi ostacolano la vista di eventuali elementi di degrado come piazzole di sosta per autovetture. Tali interventi non devono però essere in contrasto con l'andamento morfologico e orografico dei luoghi e comportare eccessivi movimenti di terra, scavi, riporti e terrapieni e dovranno essere realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica a basso impatto paesistico-ambientale.
- Gli eventuali terrazzamenti presenti e divenuti caratterizzanti le porzioni di paesaggio a maggiore acclività dovranno essere conservati e mantenuti.

## Interventi di ampliamento della volumetria

### Modalità di addizione volumetrica

Le modalità di addizione volumetrica a seconda di ciascuna tipologia di casa rurale dovranno seguire le indicazioni riportate nei "Grafici esemplificativi degli interventi di ampliamento volumetrico"

Gli ampliamenti sono consentiti solo in adiacenza al corpo di fabbrica e non in sopraelevazione. E' fatta unica eccezione per gli interventi di "recupero a fini abitativi" dei sottotetti. In questo caso è consentito realizzare l'ampliamento ma comunque in misura non superiore al 20% della cubatura esistente, anche mediante:

- la modifica della Linea di Colmo e di Gronda dei tetti (con conseguente modifica del profilo esterno),
- l'abbassamento dell'ultimo solaio negli immobili in ristrutturazione,
- la modifica della pendenza delle falde (fino al 35%)
- l'apertura di finestre o lucernari per assicurare le condizioni di aeroilluminazione,

purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media non inferiore a 2,40 metri per gli spazi ad uso abitativo, riducibile a 2,20 metri per gli spazi accessori e di servizio.

### Sistemi strutturali negli interventi di ampliamento dei beni:

#### Sistemi strutturali di fondazione

Negli interventi di ampliamento si dovrà porre particolare attenzione al progetto delle fondazioni dei nuovi corpi di fabbrica al fine di non compromettere l'integrità della struttura originaria. Il progetto dovrà tener conto della sovrapposizione sul terreno che si va a generare tra il bulbo delle pressioni generato dall'ampliamento e il bulbo delle pressioni generato dall'edificio preesistente. Tale sovrapposizione produce infatti un aggravamento delle sollecitazioni unitarie del terreno che può tradursi in dissesti per traslazione verticale nell'edificio preesistente.

Le fondazioni del nuovo edificio dovranno pertanto essere predisposte in modo da non interessare il bulbo delle pressioni dell'edificio preesistente. A tale scopo le soluzioni consigliate sono:

- stabilire la base fondale nuova a quota più bassa di quella vecchia in modo che la sovrapposizione dei bulbi avvenga dove la percentuale delle sollecitazioni residue è trascurabile,

oppure, ma solo nei casi di comprovata necessità e fattibilità,

- realizzare fondazioni a palificata per il nuovo corpo di fabbrica.

Qualora si decida di realizzare il secondo dei suddetti interventi consigliati, sarà opportuno distanziare le nuove fondazioni dalla base fondale del vecchio edificio portando poi a sbalzo il nuovo edificio per portarlo a contatto con il preesistente.

#### Sistemi strutturali in elevazione, murature

Dal momento che tra le murature dell'edificio preesistente e quelle dell'ampliamento può insorgere una traslazione assoluta di uno dei due corpi di fabbrica rispetto all'altro, con conseguente generazione di fratture, si dovrà evitare di eseguire collegamenti rigidi (ammorsature, ecc.) lungo le superfici di contatto, lasciando i giunti liberi ed eseguire gli eventuali collegamenti o ammorsature solo a costruzione assestata.

#### Sistemi strutturali di copertura

- La copertura deve essere realizzata con tetto a falde con manto in tegole in cotto antichizzate o di recupero. La pendenza delle falde non potrà essere inferiore al 35%. Le falde dovranno essere impostate sulla medesima linea di colmo.

- Non è consentito l'utilizzo di abbaini di sviluppo lineare superiore a 1,20 ml e di aggetti, travature, cornicioni di dimensioni sproporzionate rispetto alle dimensioni e forme dei fabbricati circostanti e/o tipici dei luoghi.

- Per le coperture dei volumi di servizio e gli spazi di pertinenza non si dovranno usare superfici che abbiano un effetto specchiante rispetto alle radiazioni solari incidenti (superfici metalliche specchianti o di colorazioni molto chiare) e le superfici potenzialmente soggette alla ruggine. Si dovranno prediligere coperture in coppi tradizionali o in legno o in vetro.

### Elementi costruttivi e opera di finitura negli interventi di addizione volumetrica

La scelta di tali elementi dovrà essere coerente con l'edificio esistente.

#### Finiture delle pareti esterne

La cortina esterna delle pareti di tamponamento potrà essere in mattoni o intonacata con tinteggiature di colorazioni nella gamma delle terre chiare, in quanto preferibili, per l'inserimento paesaggistico, a colorazioni eccessivamente forti o accese. Potranno essere realizzate anche serre bioclimatiche in vetro o rivestimenti in legno.

#### Aperture, serramenti esterni

- Di norma si dovrà prediligere l'utilizzo di serramenti tradizionali (infissi in legno, sportelloni o persiane in legno); all'uso di alluminio anodizzato per gli infissi. Gli elementi quali tapparelle, balconi, ringhiere dovrà riproporre le caratteristiche edilizie tradizionale.

#### Tetti, Manti di copertura, pluviali, grondaie, converse

- La copertura deve essere realizzata con manto in tegole in cotto antichizzate o di recupero.

- Non è consentito l'utilizzo di abbaini di sviluppo lineare superiore a 1,20 ml e di aggetti, travature, cornicioni di dimensioni sproporzionate rispetto alle dimensioni e forme dei fabbricati circostanti e/o tipici dei luoghi.

- Per le coperture dei volumi di servizio e gli spazi di pertinenza non si dovranno usare superfici che abbiano un effetto specchiante rispetto alle radiazioni solari incidenti (superfici metalliche specchianti o di colorazioni molto chiare) e le superfici potenzialmente soggette alla ruggine. Si dovranno prediligere coperture in coppi tradizionali o in legno o in vetro.

- Pluviali, grondaie e converse dovranno essere di preferenza in rame.

## **Interventi di demolizione e ricostruzione parziali o integrali**

E' consentita la demolizione anche integrale e la ricostruzione degli edifici residenziali che necessitano di essere rinnovati e adeguati sotto il profilo della qualità architettonica o della sicurezza antisismica con eventuale ampliamento nei limiti del ~~20~~ 40 per cento della volumetria esistente da demolire (**esclusivamente per i fabbricati in area di tutela di secondo grado**). E' ammessa la ricomposizione planivolumetrica anche con forme architettoniche diverse da quelle preesistenti o con eventuale modifica, nell'ambito del lotto originario, dell'area di sedime dell'edificio preesistente e della sagoma. Il nuovo edificio può essere realizzato entro un raggio di 100 ml dall'area di sedime di quello preesistente e la ricostruzione deve avvenire secondo il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche.

In caso di spostamento della volumetria, il progetto completo deve essere corredati da una relazione e da elaborati grafici che dimostrino che la nuova collocazione dell'edificio è migliore rispetto alla precedente; è considerato elemento irrinunciabile ai fini delle autorizzazioni edilizie la presentazione di documentazione che provi e asseveri che la visibilità dell'intervento da punti e aree di visuale e/o siti rilevanti dal punto di vista paesaggistico è bassa e comunque minore posizionando l'edificio nella nuova area di sedime rispetto alla visibilità dell'edificio attuale dagli stessi punti e aree. I progetti dovranno dimostrare che le modifiche apportano riduzione degli impatti visivi sulle aree di maggior valore. I tratti di strade e i punti (identificativi di aree) da cui si ha la percezione visiva delle porzioni di paesaggio strategiche cui è necessario riferirsi sono riportati nella Tav. 15. Nella stessa tavola sono riportate inoltre le aree maggiormente visibili dai suddetti tratti e punti ("Visuali dell'edificio da percorsi e luoghi strategici"); l'edificio potrà essere spostato solo da aree più visibili su aree meno visibili.

La traslazione delle volumetrie degli edifici demoliti potrà essere inoltre realizzata solo su siti esterni alle:

- aree vincolate,
- aree naturali protette,
- zone a rischio molto elevato ed elevato indicate nel PAI, o nel PRG o nella tavola 10 del presente Piano,
- fasce di rispetto dei costi d'acqua
- percorsi ecologici
- versanti con pendenza uguale o maggiore del 30%

Inoltre se l'edificio originario non è collocato su di un area di crinale la nuova localizzazione non potrà essere un'area di crinale, nè potrà essere effettuata traslazione all'interno del perimetro del Piano di un edificio ubicato al di fuori di tale perimetro.

Il nuovo edificio dovrà essere ubicato a una distanza minima di ml.50 da edifici di categoria A o B.

In ogni caso, gli interventi debbono migliorare la sicurezza antisismica ai sensi del d.m. 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni).

In caso di demolizione e ricostruzione parziale gli interventi debbono conseguire l'adeguamento sismico; la ricostruzione delle parti demolite dovrà essere realizzata con corpi che collaborino con la struttura esistente dal punto di vista del comportamento statico.

In caso di demolizione e ricostruzione totale gli interventi debbono migliorare la sostenibilità energetico-ambientale degli edifici stessi attraverso il raggiungimento degli scaglioni di punteggio stabiliti dalla Giunta regionale in base alla versione sintetica del protocollo ITACA Marche, nonché prevedere l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili.

In tutti i casi di demolizione e ricostruzione, gli incrementi della volumetria utile consentiti sino ad un massimo del ~~20~~ 40 per cento del volume preesistente sono scaglionati in funzione del livello di prestazione raggiunto. Il livello di prestazione è sinteticamente espresso dal punteggio finale dell'edificio che emerge dalla valutazione rispetto alle prestazioni energetico - ambientali, da considerare sia nel progetto sia nell'edificio realizzato.

Per poter accedere alla possibilità di incremento massimo della volumetria (pari al ~~20~~ 40 per cento del volume preesistente) si dovrà applicare il Protocollo Itaca Marche sintetico raggiungendo un punteggio nella fase di edificio realizzato pari almeno a ~~4,5~~ 2.

### Elementi costruttivi negli interventi di ricostruzione a seguito di demolizione

La scelta di tali elementi dovrà essere contenuta nel progetto da sottoporre all'approvazione dell'amministrazione comunale.

#### Finiture delle pareti esterne

La cortina esterna delle pareti di tamponamento potrà essere in mattoni o intonacata con tinteggiature di colorazioni nella gamma delle terre chiare, in quanto preferibili, per l'inserimento paesaggistico, a colorazioni eccessivamente forti o accese. Potranno essere realizzate anche serre bioclimatiche in vetro o rivestimenti in legno.

#### Aperture, serramenti esterni

- Di norma si dovrà prediligere l'utilizzo di serramenti tradizionali (infissi in legno, sportelloni o persiane in legno); all'uso di alluminio anodizzato per gli infissi. Gli elementi quali tapparelle, balconi, ringhiere dovrà riproporre le caratteristiche edilizie tradizionale.

#### Tetti, Manti di copertura, pluviali, grondaie, converse

- La copertura deve essere realizzata con tetto a falde con manto in tegole in cotto antichizzate o di recupero. La pendenza delle falde non potrà essere inferiore al 35%. Le falde dovranno essere impostate sulla medesima linea di colmo.
- La copertura deve essere realizzata con manto in tegole in cotto antichizzate o di recupero.
- Non è consentito l'utilizzo di abbaini di sviluppo lineare superiore a 1,20 ml e di aggetti, travature, cornicioni di dimensioni sproporzionate rispetto alle dimensioni e forme dei fabbricati circostanti e/o tipici dei luoghi.
- Per le coperture dei volumi di servizio e gli spazi di pertinenza non si dovranno usare superfici che abbiano un effetto specchiante rispetto alle radiazioni solari incidenti (superfici metalliche specchianti o di colorazioni molto chiare) e le superfici potenzialmente soggette alla ruggine. Si dovranno prediligere coperture in coppi tradizionali o in legno o in vetro.
- Pluviali, grondaie e converse dovranno essere di preferenza in rame.

## Opere accessorie

### Volumi di servizio all'abitazione e/o connesse alle attività agricole o funzionali alle esigenze di cantiere

- L'inserimento di volumi di ridotte dimensioni, destinati ad impianti tecnici, dovrà legarsi in maniera organica con l'edificio principale evitando di assumere l'aspetto di superfetazione.
- Eventuali volumi provvisori, funzionali alle esigenze di cantiere, dovrebbero essere collocati in posizioni di scarsa interferenza con le principali visuali e realizzati preferibilmente in legno o lamiera tinteggiata con colori che si armonizzino con il contesto ambientale nel quale dovranno essere inseriti.

### Pavimentazioni esterne e strade di accesso

- Per le pavimentazioni esterne e le strade di accesso si dovrà privilegiare l'utilizzo di materiali conformi alla tradizione costruttiva locale e congruenti con i caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio; in ogni caso è sempre preferibile la realizzazione di superfici drenanti (ad esempio prato armato, ghiaia, asfalti ecologici, terra stabilizzata, ecc...) rispetto a pavimentazioni impermeabili.
- E' consigliato l'utilizzo di verde pensile, come risposta alla carenza di aree verdi; ad esempio, nella realizzazione di coperture di box auto e parcheggi interrati, contribuendo a migliorare l'aspetto degli spazi di pertinenza dell'abitazione e a diminuire l'impatto visivo degli interventi.

### Recinzioni

- Le recinzioni dovranno essere tipologicamente coerenti con le caratteristiche degli edifici, evitando l'introduzione di elementi estranei ed altezze eccessive e dovranno seguire l'andamento del terreno in modo tale da favorire l'integrazione dell'edificio e delle sue pertinenze con il contesto di appartenenza.
- Le recinzioni dovrebbero essere affiancate con la messa a dimora di vegetazione arbustiva e seguire l'andamento del terreno in modo tale da favorire l'integrazione dell'edificio e delle sue pertinenze con il contesto di appartenenza.
- Quando l'utilizzo dei cancelli in metallo è necessario si consiglia di adoperarlo in un unico materiale per diminuire i problemi di un eventuale e auspicabile recupero del materiale stesso.

#### Cartellonistica, insegne

- Per gli esercizi commerciali le insegne di identificazioni delle attività commerciali e imprenditoriali dovrebbero essere di preferenza non luminose e illuminate con luce concentrata (evitando l'uso di lampade a fluorescenza) che non si diffonda troppo nell'ambiente e di dimensioni limitate; si dovrà inoltre prediligere l'ubicazione meno visibile dai punti visuali indicati come strategici dal presente Piano e comunque dal centro storico.

#### Illuminazione

- L'illuminazione degli spazi aperti di pertinenza delle abitazioni non dovrebbe eccedere la quantità strettamente necessaria. Dovranno essere realizzati in conformità alle leggi vigenti in materia.
- Si dovrà privilegiare il ricorso ad apparecchi illuminanti che illuminino solo il suolo o la vegetazione senza disperdere luce verso l'alto per evitare fenomeni di inquinamento luminoso. Si dovrà pertanto evitare l'uso di superfici di pavimentazione particolarmente riflettenti.

#### Tende, ombrelloni e altre coperture temporanee o mobili e altri arredi esterni

- Le coperture temporanee e gli altri arredi per esterni non dovranno essere in contrasto per dimensioni e colori con il contesto ambientale.

### **Interventi di miglioramento delle prestazioni bioclimatiche degli edifici:**

#### Tecnologie da fonti rinnovabili integrate in architettura

- E' consentita l'installazione sull'involucro dell'edificio di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e/o il riscaldamento degli ambienti purché l'impianto sia integrato.
- E' consentita l'installazione sull'involucro dell'edificio di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica
- L'installazione di impianti di Micro-eolico è consentito purché l'altezza delle pale non superi di 2,5metri la quota del colmo del tetto dell'edificio.
- L'installazione di sistemi a micro-cogenerazione per la produzione di energia elettrica e per il riscaldamento degli edifici è consentita purché di potenza termica non superiore a 15,5 kW e produzione di energia elettrica non superiore a 5,5 kWh e purché il vano tecnico sia contenuto nella volumetria esistente o nell'eventuale ampliamento consentito.

#### Sistemi e strategie per il contenimento dei consumi energetici

- E' preferibile scegliere di collocare l'ampliamento in modo da ottimizzarne l'orientamento e non penalizzare l'edificio esistente.
- La protezione delle aperture dal surriscaldamento estivo tramite sistemi di schermatura delle radiazioni solari potrà essere effettuata con l'utilizzo di sistemi di schermature fisse o mobili anche non tradizionali
- Sull'edificio originario così come sugli ampliamenti gli elementi per l'isolamento termico potranno essere posti all'esterno delle facciate.
- Sull'edificio sono consentiti interventi per il miglioramento dell'inerzia termica dell'involucro.
- Nell'edificio e relativi ampliamenti potranno essere utilizzati sistemi solari e di ventilazione passivi quali (serre, camino di ventilazione, muro di trombe).

- In tutti i casi di interventi di miglioramento del comportamento energetico dell'edificio che, operando sull'involucro, comportano un aumento della volumetria, tale aumento della volumetria sarà scomputato dal massimo incremento volumetrico realizzabile per questa categoria di edifici.

#### Sistemi e strategie per il contenimento dei consumi idrici

- La realizzazione di sistemi di captazione, filtraggio e accumulo delle acque piovane in serbatoio interrato è consentita anche disponendo il serbatoio al di sotto dell'edificio originario purché sia documentata la fattibilità dell'intervento dal punto di vista statico.

- E' consentita la realizzazione di sistemi per il recupero delle acque grigie (tipo fitodepurazione).

#### Impianti per il contenimento dei consumi energetici

-La realizzazione di impianti geotermici e impianti a pompa di calore, la sostituzione dei vecchi impianti con caldaie a biomassa e caldaie a condensazione e la realizzazione di sistemi di ventilazione forzata sono consentiti purché non vengano realizzate nuove aperture sulle facciate e sulla copertura dell'edificio.

- Sull'edificio originario è consentito l'utilizzo di sistemi di riscaldamento a bassa temperatura (pavimenti, soffitti, pareti radianti) solo qualora non si compromettano gli elementi costruttivi e caratteristici della tipologia edilizia. Tali sistemi sono consentiti sugli ampliamenti.

### **E: Nuclei ad uso abitativo di recente realizzazione e relative pertinenze**

Sono individuate mitigazioni da realizzarsi con elementi vegetali e interventi sulle finiture esterne al fine di migliorare l'inserimento nel contesto paesaggistico dei nuclei di recente realizzazione.

### **Eliminazione o sostituzione di elementi incongrue e visibili da punti visuali strategici:**

#### Intonaci, materiali da rivestimento

- In occasione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle superfici esterne, finiture, coloriture e materiali dei paramenti esterni dovranno essere scelti in maniera consona ed integrata al contesto nel quale si inseriscono.

#### Tetti, Manti di copertura, Pluviali, grondaie, converse

- In occasione degli interventi di manutenzione e ristrutturazione è proibito l'utilizzo di abbaini, aggetti, travature, cornicioni di dimensioni sproporzionate rispetto alle dimensioni e forme dei fabbricati circostanti e/o tipici dei luoghi

#### Pavimentazioni esterne e strade di accesso

- Per le pavimentazioni esterne e le strade di accesso si dovrà privilegiare l'utilizzo di materiali conformi alla tradizione costruttiva locale e congruenti con i caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio; in ogni caso è sempre preferibile la realizzazione di superfici drenanti (ad esempio prato armato, ghiaia, asfalti ecologici, terra stabilizzata, ecc...) rispetto a pavimentazioni impermeabili.

- Può essere consigliabile l'utilizzo di verde pensile, come risposta alla carenza di aree verdi; ad esempio, nella realizzazione di coperture di box auto e parcheggi interrati, contribuendo a migliorare l'aspetto degli spazi di pertinenza dell'abitazione e a diminuire l'impatto visivo degli interventi

#### Recinzioni

- Le recinzioni dovranno essere tipologicamente coerenti con le caratteristiche degli edifici, evitando l'introduzione di elementi estranei ed altezze eccessive e dovranno seguire l'andamento del terreno in modo tale da favorire l'integrazione dell'edificio e delle sue pertinenze con il contesto di appartenenza.

- Le recinzioni dovrebbero essere affiancate con la messa a dimora di vegetazione arbustiva e seguire l'andamento del terreno in modo tale da favorire l'integrazione dell'edificio e delle sue pertinenze con il contesto di appartenenza.

- Quando l'utilizzo dei cancelli in metallo è necessario si consiglia di adoperarlo in un unico materiale per diminuire i problemi di un eventuale e auspicabile recupero del materiale stesso.

#### Cartellonistica, insegne

- Per gli esercizi commerciali le insegne di identificazioni delle attività commerciali e imprenditoriali dovrebbero essere di preferenza non luminose e illuminate con luce concentrata (evitando l'uso di lampade a fluorescenza) che non si diffonda troppo nell'ambiente e di dimensioni limitate; si dovrà inoltre prediligere l'ubicazione meno visibile dai punti visuali indicati come strategici dal presente Piano e comunque dal centro storico.

#### Illuminazione

- L'illuminazione degli spazi aperti di pertinenza delle abitazioni non dovrebbe eccedere la quantità strettamente necessaria. Dovranno essere realizzati in conformità alle leggi vigenti in materia.

- Si dovrà privilegiare il ricorso ad apparecchi illuminanti che illuminino solo il suolo o la vegetazione senza disperdere luce verso l'alto per evitare fenomeni di inquinamento luminoso. Si dovrà pertanto evitare l'uso di superfici di pavimentazione particolarmente riflettenti.

#### Tende, ombrelloni e altre coperture temporanee o mobili e altri arredi esterni

- Le coperture temporanee e gli altri arredi per esterni non dovranno essere in contrasto per dimensioni e colori con il contesto ambientale.

## **Sostituzione o nuovo impianto di schermi vegetali o di modellazione del terreno per un miglior inserimento paesaggistico:**

### Formazione o sostituzione di schermi vegetali

- I nuclei residenziali non storici nelle loro parti che si protendono nelle aree boscate, a prato, a pascolo o a coltivo, dovranno essere marginati con quinte vegetali costituite da elementi arborei ed arbustivi autoctoni.

- Le misure di mascheramento e la formazione di barriere visive potranno essere realizzate con l'impiego di specie rampicanti, arboree o arbustive in continuità con la vegetazione esistente o con l'utilizzo di verde pensile in modo da garantire l'integrazione con il paesaggio circostante.

- Quando possibile, in luogo di fasce vegetali di larghezza ristretta e regolare attorno ai nuclei, i mascheramenti dovranno essere realizzati mediante superfici alberate di forma non geometrica con vegetazione arborea e arbustiva compatibile con il paesaggio circostante. In particolare l'utilizzo e la realizzazione di macchie e boschetti dall'andamento maggiormente spontaneo si deve preferire in aree di maggior naturalità ad alberature e piantumazioni eseguite con allineamenti continui che sottolineano l'importanza dell'edificio, mentre in prossimità di elementi del paesaggio quali ad esempio corsi d'acqua o canalizzazioni può essere invece maggiormente opportuno l'impiego di filari atti a sottolinearne l'andamento.

### Opere di movimentazione e/o consolidamento del terreno

- Può essere prescritta la mascheratura anche mediante terrapieni con superfici ricoperte da prati o da vegetazione legnosa, aventi anche la funzione di ridurre l'inquinamento da rumori e da odori che dovranno essere realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica a basso impatto paesistico-ambientale, evitando, in ogni caso, la formazione di muri controterra.

## **F: Aree o impianti con funzione industriale o commerciale e relative pertinenze**

Sono individuate mitigazioni da realizzarsi con elementi vegetali e interventi sulle finiture esterne al fine di migliorare l'inserimento nel contesto paesaggistico delle aree o impianti industriali e commerciali.

### Eliminazione o sostituzione di elementi o finiture architettoniche incongrue e visibili da punti visuali strategici:

#### Intonaci, materiali da rivestimento

- tipo e materiali dei paramenti esterni e delle decorazioni degli edifici, finiture, coloriture dei fabbricati ed opere esterne, dovranno essere scelti in maniera consona ed integrata al contesto nel quale si inseriscono; si raccomanda di adoperare coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento nel contesto; in particolare l'utilizzo di coloriture chiare non si integra con le tonalità naturalmente intense del paesaggio.

#### Manufatti di servizio

è preferibile realizzare un impianto unitario dei manufatti per evitare l'eccessiva dispersione di fabbricati sul territorio (ad esempio è preferibile che i manufatti di servizio, ricoveri attrezzi, depositi, tettoie mantengano un rapporto diretto visivo e percettivo con gli edifici di pertinenza);

#### Tetti, Manti di copertura, Pluviali, grondaie, converse

- Particolare cura dovrà essere prestata ai materiali e alle coloriture delle coperture, in quanto generalmente di notevole estensione e in molti casi visibili dall'alto. In particolare non si dovranno usare superfici che abbiano un effetto specchiante rispetto alle radiazioni solari incidenti: superfici metalliche specchianti o di colorazioni molto chiare. Inoltre si dovranno evitare superfici potenzialmente soggette alla ruggine.

#### Pavimentazioni esterne e strade di accesso

- Particolare attenzione dovrà essere prestata alla scelta dei materiali di pavimentazione, evitando l'asfalto laddove non richiesto per motivi tecnici e privilegiando i materiali drenanti per ridurre la superficie di suolo impermeabile.

- Particolare importanza riveste l'integrazione paesistica delle aree di pertinenza dei grandi insediamenti (parcheggi, aree di sosta, aree di carico e scarico, ecc.) con il contesto di appartenenza. Pertanto sarà necessaria la progettazione di interventi di riqualificazione con materiali di pavimentazione adeguati e la previsione di un arredo a verde (messa a dimora di alberature, siepi, pergolati, superfici a prato calpestabile, ecc.) atta a mitigare l'impatto del costruito nel contesto esistente e a stabilire un'ideale continuità con le componenti più significative dell'intorno

#### Recinzioni

- Le recinzioni devono essere realizzate con la massima semplicità possibile ed integrate attraverso la messa a dimora di vegetazione arbustiva.

#### Cartellonistica, insegne

- Per gli esercizi commerciali le insegne di identificazione delle attività commerciali e imprenditoriali dovrebbero essere di preferenza non luminose e illuminate con luce concentrata (evitando l'uso di lampade a fluorescenza) che non si diffonda troppo nell'ambiente e di dimensioni limitate; si dovrà inoltre prediligere l'ubicazione meno visibile dai punti visuali indicati come strategici dal presente Piano e comunque dal centro storico.

#### Illuminazione

- L'illuminazione degli spazi aperti di pertinenza delle abitazioni non dovrebbe eccedere la quantità strettamente necessaria. Dovranno essere realizzati in conformità alle leggi vigenti in materia.

- Si dovrà privilegiare il ricorso ad apparecchi illuminanti che illuminino solo il suolo o la vegetazione senza disperdere luce verso l'alto per evitare fenomeni di inquinamento luminoso. Si dovrà pertanto evitare l'uso di superfici di pavimentazione particolarmente riflettenti.

## Sostituzione o nuovo impianto di schermi vegetali o di modellazione del terreno per un miglior inserimento paesaggistico:

### Formazione o sostituzione di schermi vegetali

- Gli impianti tecnologici e gli edifici industriali e commerciali adiacenti superfici boscate o aree a prato, pascolo o coltivo, quando siano visibili da strade asfaltate e punti che il presente Piano identifica come strategici, dovranno essere mascherati da quinte vegetali costituite da elementi arborei ed arbustivi autoctoni perlomeno lungo i lati in cui siano visibili da luoghi di passaggio;
  - Si dovranno prevedere misure di mascheramento e realizzare barriere visive con l'impiego di specie rampicanti, arboree o arbustive in continuità con la vegetazione esistente o con l'utilizzo di verde pensile in modo da garantire l'integrazione con il paesaggio circostante
  - Quando possibile, in luogo di fasce vegetali di larghezza ristretta e regolare attorno agli impianti ed edifici industriali, i mascheramenti dovranno essere realizzati mediante superfici alberate di forma non geometrica con vegetazione arborea e arbustiva compatibile con il paesaggio circostante. L'utilizzo e la realizzazione di macchie e boschetti dall'andamento maggiormente spontaneo si deve preferire in aree di maggior naturalità ad alberature e piantumazioni eseguite con allineamenti continui che sottolineano l'importanza dell'edificio; in prossimità di elementi del paesaggio quali ad esempio corsi d'acqua o canalizzazioni può essere invece maggiormente opportuno l'impiego di filari e alberature con sesto d'impianto regolare atti a sottolinearne l'andamento
  - Le aree di pertinenza, negli spazi liberi da strutture e non utilizzati salvo quelli pertinenti ad attività disciplinata da normativa antincendio, devono essere rinverdite con piantagioni.
  - La vegetazione da mettere a dimora dovrà prevalentemente appartenere alle specie autoctone, in modo tale da consentire di ricreare il legame interrotto tra insediamento e contesto circostante e migliorare la qualità ambientale complessiva; la facilità di manutenzione del verde permetterà d'altronde anche un migliore risultato estetico globale;
  - Mentre la discarica è in funzione, realizzare barriere di terra con messa a dimora di alberi ed arbusti per mascherare il sito di discarica e schermare con opportune barriere vegetali anche le aree di manovra e di parcheggio, necessarie all'ordinario esercizio del cantiere;
- Opere di movimentazione e/o consolidamento del terreno
- Sarà opportuno evitare la formazione di muri controterra limitandone comunque le altezze qualora si rendessero necessari
  - Può essere prescritta la mascheratura anche mediante terrapieni con superfici ricoperte da prati o da vegetazione legnosa, aventi anche la funzione di ridurre l'inquinamento da rumori e da odori.
  - Eventuali opere di consolidamento, sostegno e contenimento dovranno essere realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica a basso impatto paesistico-ambientale.

## **G: Discariche e aree usate per depositi di materiali non agricoli**

Nell'area di Piano non sono ammessi nuovi depositi o discariche; I depositi e le discariche già presenti nell'area di Piano e prossime ai fossi dovranno essere eliminati; Il loro eventuale trasferimento in altro sito congruo deve essere autorizzato dalle competenti Autorità.

## Eliminazione o sostituzione di elementi o finiture architettoniche incongrue e visibili da punti visuali strategici:

### Coperture temporanee o mobili e altri arredi esterni

- Particolare cura dovrà essere prestata ai materiali e alle coloriture delle coperture dei manufatti di servizio, in particolare non si dovranno usare superfici che abbiano un effetto specchiante rispetto alle radiazioni solari incidenti: superfici metalliche specchianti o di colorazioni molto chiare. Inoltre si dovranno evitare superfici potenzialmente soggette alla ruggine.

Pavimentazioni esterne e strade di accesso

- Particolare attenzione dovrà essere prestata alla scelta dei materiali di pavimentazione, evitando l'asfalto laddove non richiesto per motivi tecnici e privilegiando i materiali drenanti per ridurre la superficie di suolo impermeabile.
- Particolare importanza riveste l'integrazione paesistica delle aree di pertinenza (parcheggi, aree di sosta, aree di carico e scarico, ecc.) con il contesto di appartenenza. Pertanto sarà necessaria la progettazione di interventi di riqualificazione con materiali di pavimentazione adeguati e la previsione di un arredo a verde (messa a dimora di alberature, siepi, pergolati, superfici a prato calpestabile, ecc.) atta a mitigare l'impatto del costruito nel contesto esistente e a stabilire un'ideale continuità con le componenti più significative dell'intorno.

Recinzioni

- Le recinzioni devono essere realizzate con la massima semplicità possibile ed integrate attraverso la messa a dimora di vegetazione arbustiva.

Cartellonistica, insegne

- Per gli esercizi commerciali le insegne di identificazione delle attività commerciali e imprenditoriali dovrebbero essere di preferenza non luminose e illuminate con luce concentrata (evitando l'uso di lampade a fluorescenza) che non si diffonda troppo nell'ambiente e di dimensioni limitate; si dovrà inoltre prediligere l'ubicazione meno visibile dai punti visuali indicati come strategici dal presente Piano e comunque dal centro storico.

Illuminazione

- L'illuminazione degli spazi aperti di pertinenza delle abitazioni non dovrebbe eccedere la quantità strettamente necessaria. Dovranno essere realizzati in conformità alle leggi vigenti in materia.
- Si dovrà privilegiare il ricorso ad apparecchi illuminanti che illuminino solo il suolo o la vegetazione senza disperdere luce verso l'alto per evitare fenomeni di inquinamento luminoso. Si dovrà pertanto evitare l'uso di superfici di pavimentazione particolarmente riflettenti.

**Sostituzione o nuovo impianto di schermi vegetali o di modellazione del terreno per un miglior inserimento paesaggistico:**Formazione o sostituzione di schermi vegetali

- Mentre la discarica è in funzione, realizzare barriere di terra con messa a dimora di alberi ed arbusti per mascherare il sito di discarica e schermare con opportune barriere vegetali anche le aree di manovra e di parcheggio, necessarie all'ordinario esercizio del cantiere; la vegetazione da mettere a dimora dovrà prevalentemente appartenere alle specie autoctone, in modo tale da consentire di ricreare il legame interrotto tra insediamento e contesto circostante e migliorare la qualità ambientale complessiva; la facilità di manutenzione del verde permetterà d'altronde anche un migliore risultato estetico globale;
- Per le ipotesi di collocazioni alternative tali da non arrecare pregiudizio e compromissione, si dovranno attuare interventi di recupero ambientale; la vegetazione dovrà essere reintegrata per migliorare le condizioni ambientali e diminuire l'erosione del suolo;

Opere di movimentazione e/o consolidamento del terreno

- Sarà opportuno evitare la formazione di muri controterra limitandone comunque le altezze qualora si rendessero necessari
- Può essere prescritta la mascheratura anche mediante terrapieni con superfici ricoperte da prati o da vegetazione legnosa, aventi anche la funzione di ridurre l'inquinamento da rumori e da odori.
- Per le discariche i movimenti di terra e la creazione di rilevati dovranno integrarsi nel contesto attraverso un'accurata progettazione delle zone di raccordo, da rimodellare per garantire un miglior legame con il contesto
- eventuali opere di consolidamento, sostegno e contenimento dovranno essere realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica a basso impatto paesistico-ambientale.

- Sarà opportuno evitare la formazione di muri controterra limitandone comunque le altezze qualora si rendessero necessari
- può essere prescritta la mascheratura anche mediante terrapieni con superfici ricoperte da prati o da vegetazione legnosa, aventi anche la funzione di ridurre l'inquinamento da rumori e da odori.
- Per le discariche i movimenti di terra e la creazione di rilevati dovranno integrarsi nel contesto attraverso un'accurata progettazione delle zone di raccordo, da rimodellare per garantire un miglior legame con il contesto
- Eventuali opere di consolidamento, sostegno e contenimento dovranno essere realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica a basso impatto paesistico-ambientale.

### **Mitigazione dell'impatto ambientale sui corsi d'acqua:**

#### *Eliminazione dei depositi e riconversione ambientale*

- E' auspicata l'eliminazione di depositi di materiali dalle aree attigue ai corsi d'acqua in quanto fonti di inquinamento.
- Qualora si decida per la conservazione in loco dei depositi di materiali si dovrà comunque provvedere con interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale e alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche, senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.
- All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati.