

**COMUNE di SERRA DE'CONTI**  
Provincia di Ancona  
**Area Urbanistica**  
tel. 0731/871755 fax 0731/879290



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### PIANO PARTICOLAREGGIATO

### DEL CENTRO STORICO

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 17/03/1980

Equiparato a Piano di Recupero ex art. 28, l. 457/1978, con D.C.C. n. 6 del 30/03/2005.

Variante con deliberazione di C.C. n. 2 del 17/02/2014 introduzione ambiti per piani di recupero

COMPLESSO CONVENTO S. MARIA MADDDALENA

COMPLESSO CONVENTO S. CARLO

#### Allegati

- Regolamento per la installazione di antenne, impianti, manufatti vari in centro storico approvato con D.C.C. n. 31 seduta del 06/06/2006 (in allegato)
- Regolamento installazione impianti fotovoltaici approvato con D.C.C. n. 67 seduta del 30/12/2009 (estratto)
- Regolamento per la costruzione di recinzioni all'interno dei centri abitati approvato con D.C.C. n. 35 seduta del 30/09/2011 (estratto);

## INDICE

### Titolo I – PROCEDURE DI INTERVENTO

Art.1- PROCEDURE DI INTERVENTO COMUNALE

ART.2 – PROCEDURE DI INTEREVENTO PRIVATO

ART.3- OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART.4 – ELABORATI DI PROGETTO RICHIESTI

### TITOLO II – PREVISIONI DEL PIANO

ART.5 – NORME GENERALI

Art.6 – AZZONAMENTO

ART.7 – AREE CON ELEMENTI NODALI DEL TESSUTO EDILIZIO

7.1- edifici nodali complessi

7.2- edifici nodali semplici

7.3 – fronti unitari

ART.8 – AREE CON ELEMENTI DI AGGREGAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO

8.1 – edifici di aggregazione complessi

8.2 – edifici unici

8.3 – Edifici seriali inseriti

8.4 – edifici seriali di testata o liberamente inseriti

ART.10 – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

ART.11 – AREE LIBERE DI INTERESSE PUBBLICO

11.1 –Aree per la viabilità

11.2 – verde pubblico

11.3 – aree pubbliche o con servitù pubblica

11.4 – parcheggi esterni

ART.12 – AREE LIBERE DI INTERESSE PRIVATO ( Tav. B1)

12.1 – verde privato

12.2 – aree di pertinenza di più unità edilizie

ART.13 – AREE CON EDIFICI DA DEMOLIRE

ART.14 – GENERALITA' SULLE DESTINAZIONI D'USO

### TITOLO III – ARREDO URBANO

ART.15 – RIFINITURA ESTERNA DEGLI EDIFICI

ART.16 – VETRINE ED INSEGNE

16.1 – insegne con informazioni di interesse pubblico

16.2 – vetrine ed insegne con formazione commerciale

ART.17 – ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

### INDIVIDUAZIONE ZONE SOGGETTE A PIANI DI RECUPERO

Griglia Normativa

COMPLESSO CONVENTO S. MARIA MADDDALENA

COMPLESSO EX MONASTERO S. CARLO

### Allegati

- 1) REGOLAMENTO PER LA INSTALLAZIONE DI ANTENNE, IMPIANTI, MANUFATTI VARI IN CENTRO STORICO  
(*approvato con D.C.C. n. 31 seduta del 06/06/2006*)
- 2) REGOLAMENTO INSTALLAZIONE IMPIANTI FOTOVOLTAICI APPROVATO CON D.C.C. N. 67 SEDUTA DEL  
30/12/2009 (estratto)
- 3) REGOLAMENTO PER LA COSTRUZIONE DI RECINZIONI ALL'INTERNO DEI CENTRI ABITATI APPROVATO CON  
D.C.C. N. 35 SEDUTA DEL 30/09/2011 (estratto).

## Titolo I – PROCEDURE DI INTERVENTO

### **Art.1- PROCEDURE DI INTERVENTO COMUNALE**

L' intervento comunale può avvenire attraverso:

- a) La progettazione e l'esecuzione delle opere di organizzazione primaria e secondaria, e delle opere previste del Piano particolareggiato.
- b) La progettazione dei fonti unitari di interesse monumentale di cui al successivo art. 7.3.
- c) Il vincolo delle Unità minime di intervento, attraverso piani per l'edilizia economica popolare (P.E.E.P); l'esproprio e la successiva riassegnazione degli immobili , compresi in tali piani , ai sensi dell' art.35 della legge n°865 secondo criteri che privilegino i proprietari espropriati a gli inquilini. Le unità minime di intervento da destinare ad edilizia economica popolare sono prescelte preferibilmente sulla base dei requisiti socio-economici degli abitanti risultanti dalle indagini aggiornate.
- d) Acquisizione di immobili preferibilmente costituenti una intera unità edilizia da ristrutturare e mettere a disposizione come immobili di rotazione.
- e) Il vincolo e l'acquisizione di immobili anche attraverso l'uso dell'art.27 della legge 865 da assegnare in diritto di superficie preferibilmente a negozianti e artigiani associati nelle forme di legge e delle previsioni del presente piano e dal piano di commercio.
- f) L' invito alla proprietà di elaborare e porre in attuazione progetti di iniziativa privata per l'esecuzione delle opere previste dal Piano, anche ai sensi dell'art.20 della legge 1150 del 17.8.1942.
- g) L'esproprio delle aree delimitate dei programmi poliennali di attuazione ai sensi dell' art.3 della legge 28.1.1977 n°10.

### **ART.2 – PROCEDURE DI INTEREVENTO PRIVATO**

L'intervento privato può avvenire attraverso:

- a) La richiesta al Comune di Concessione previa autorizzazione di un progetto esecutivo relativo all'intera Unità di intervento o alla parte restante qualora siano state in precedenza rilasciate concessioni relative ad unità minime di intervento.
- b) La richiesta al Comune di autorizzazione ad eseguire un progetto esecutivo, limitatamente ad una unità minima di intervento sulla base di un progetto di massima e nel caso di concessione gratuita , di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo come quanto disposto dalla legge 28.1.1977,n°10

### **ART.3- OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione primaria sono: le strade residenziali, gli spazi di sosta e parcheggio , le fognature , la rete idrica ,le reti di distribuzione dell' energia elettrica e del gas la pubblica illuminazione , gli spazi per il verde attrezzato .

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: gli asili nido, le scuole materne ,le scuole elementari e medie dell'obbligo, le scuole superiori , i centri civili , le attrezzature amministrative , culturali, sociali, sanitarie , assistenziali ,religiose, ricreative ,commerciali, il verde ed i giardini pubblici , gli impianti sportivi ed ogni altro servizio pubblico necessario alla vita del quartiere.

### **ART.4 – ELABORATI DI PROGETTO RICHIESTI**

- 1) Progetto di massima dovrà essere corredato da:

- a) Elenco delle ditte proprietarie ;
- b) Piante, prospetti , sezioni dello stato di fatto almeno nella scala 1:200 con le destinazioni d'uso i vari piani e foto dell'immobile;
- c) Descrizione delle condizioni statiche ed igieniche dei singoli elementi strutturali ( muri verticali, scale ,solai ecc.)
- d) L' indicazione di massima degli interventi architettonici , distribuiti e di consolidamenti statici previsti e delle nuove destinazioni d'uso;
- e) Specificazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguire.

#### 4.2 Progetto esecutivo

Il progetto esecutivo dovrà essere corredato con gli elaborati previsti dal progetto di massima ; gli elaborati grafici dovranno essere redatti in scala non inferiore a 1\50 e con particolari 1 \20

Dovrà inoltre contenere:

- a) L' indicazione sia per lo stato di fatto che per lo stato di progetto dei materiali presenti nell' edificio ( muri verticali , scale, solai, soffitti, copertura , pavimentazione, infissi ecc.) ed in particolare della finitura esterna , degli elementi decorativi ( cornici , finestre, portali , marciapiedi , cornicioni ecc.) delle sovrastrutture esterne ( vetrine, insegne, cavi apparecchi di illuminazione ,ecc.);
- b) La modalità di realizzazione dell'isolamento dell'unità del suolo;
- c) Il sistema di smaltimento delle acque luride e di rifiuto, corredato dalla ubicazione e dimensioni degli eventuali impianti ;
- d) La determinazione del costo presunto degli intervenuti.

## TITOLO II – PREVISIONI DEL PIANO

### ART.5 – NORME GENERALI

Ad ogni intervento farà seguito una relazione finale, con la documentazione fotografica di prima e dopo l'intervento , il tutto sotto la responsabilità del direttore dei lavori e del proprietario.

Il direttore dei lavori , prima di raschiare tinteggiature o eventualmente rimuovere intonaci , deve accertare l' esistenza o meno di qualsiasi traccia di decorazioni , quali fossero le origini grane o coloriture delle pareti e volte.

Nel caso di murature faccia vista le sostituzioni e le eventuali integrazioni di parametri murari , ove necessario e sempre nei limiti più ristretti , dovranno essere sempre distinguibili dagli elementi originari , differenziando i materiali o le superfici di nuovo impiego ; ma in genere appare preferibile , come nel caso di intonacatura , operare lungo la periferia dell'integrazione con un chiaro e persistente segno continuo a testimonianza del limiti di intervento.

### Art.6 – AZZONAMENTO

#### a) Aree con elementi nodali del tessuto edilizio

- a.1 edifici nodali complessi
- a.2 edifici semplici
- a.3 fronti unitari

#### b) Aree con elementi di aggregazione del tessuto edilizio

- b.1 edifici di aggregazione complessi
- b.2 edifici unici
- b.3 edifici seriali di testata o liberamente inseriti
- b.4 edifici seriali inseriti

**c) Aree di trasformazione del tessuto edilizio**

- c.1 edifici di costruzione recente
- c.2 edifici di progetto

**d) Aree per attrezzature pubbliche**

- d.1 attrezzature di interesse comune
- d.2 attrezzature scolastiche

**e) aree libere di interesse pubblico**

- e.1 aree per la viabilità
- e.2 verde pubblico
- e.3 aree pubbliche o con servitù pubblica
- e.4 parcheggi esterni

**f) aree libere di interesse privato**

- f.1 verde privato
- f.2 aree di pertinenza di più unità edilizie

g) Aree con edifici da demolire

**ART.7 – AREE CON ELEMENTI NODALI DEL TESSUTO EDILIZIO**

Sono le aree su cui insistono gli edifici o i complessi monumentali , vincolati e non dalla soprintendenza ai monumenti che costituiscono i punti di riferimento e le emergenze architettonico –urbanistiche a scala urbana. A questa categoria appartengono inoltre i manufatti e i referti di valore storico – monumentale quali le mura , le porte, i torrioni ed altre opere di difesa.

Sono prescritti interventi di solo restauro attraverso:

- a) La conservazione dell’impianto strutturale- tipologico – architettonico;
  - b) Il ripristino dei caratteri architettonico –decorativi
  - c) L’ eliminazione delle sovrastrutture e delle superfetazioni di epoca recente , che si renda necessaria per la comprensione storica dell’edificio ;
  - d) Il risanamento e consolidamento delle strutture murarie verticali ed orizzontali ( compresa la copertura)
- Sono inoltre consentite:
- e) Modificazioni solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico;
  - f) La ricostruzione filologica di alcuni elementi strutturali fatiscenti o eventualmente crollati o demoliti;
  - g) l’ installazione di servizi igienici ( anche in blocchi unificati ) illuminati ed areati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale;
  - h) l’ installazione di impianti di risalita meccanica negli immobili destinati ad attrezzature pubbliche sempre che non comportino la variazione del profilo planivolumetrico dell’ immobile al netto delle

superfettazioni. Non sono consentiti accorpamenti dell' impianto funzionale- distribuito con edifici o parti di edifici contigui al fine di conservare e valorizzare l'unità formale e strutturale. Per le loro caratteristiche urbanistico- architettoniche la destinazione d'uso degli elementi nodali dovrà essere prevalentemente pubblica o di interesse pubblico a scala di quartiere o a scala urbano-comprensoriale. Non è consentita la destinazione residenziale fatta eccezione per residenze di servizio in relazione alla destinazione del complesso ( custodi, ecc.) e per le residenze esistenti alla data di adozione del piano. Sono da adottare le seguenti procedure di intervento:

### **7.1- edifici nodali complessi**

Ai fini della definizione degli ambiti di attuazione, di cui all' art.7.1 l' unità minima di intervento coincide con l' intero edificio nodale complesso , così come individuato coincide nella tav. B2

Progetti esecutivi relativi alle unità edilizia o a parti omogenee costituenti il complesso possono essere autorizzati previa approvazione di un progetto di massima relativo all'intero edificio nodale complesso.

### **7.2- edifici nodali semplici**

L' unità minima di intervento è costituita dall' intera unità edilizia, così come individuata nella tav. B2

### **7.3 – fronti unitari**

È prescritta l'adozione di un progetto di massima di iniziativa comunale o privata per l'intero fronte così come individuato nella tav. B.1

La presentazione di progetti esecutivi relativi ad unità minime di intervento eventualmente esistenti su tali fronti è consentita sulla base del progetto di massima dell'intero fronte.

## **ART.8 – AREE CON ELEMENTI DI AGGREGAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO**

Sono le aree su cui insistono gli edifici che formano il tessuto edilizio residenziale.

Gli elementi di aggregazione sono suddivisi secondo le seguenti tipologie

### **8.1 – edifici di aggregazione complessi**

Sono aggregazioni di unità edilizie sorte distintamente e\o in epoche diverse che, a seguito di trasformazioni e\o accorpamenti successivi presentano caratteri comuni dal punto di vista architettonico , o funzionale ,o distributivo, o strutturale .

Pertanto è prescritto un progetto di massima dell'intero complesso che sulla base del rilievo e delle possibili riutilizzazioni , individui le unità edilizie e la loro appartenenza alle classi tipologiche di cui al presente articolo.

Sulla base dell'approvazione del progetto di massima è consentita la presentazione dei progetti esecutivi relativi alle singole unità edilizie secondo le modalità previste per ciascuna classe tipologica di appartenenza.

Ai fini degli ambiti di attuazione di cui all' art. 8.1 l'unità minima di intervento coincide con l'intero edificio di aggregazione complesso, così come individuato nella tav. B2.

Nel caso in cui l'amministrazione comunale predisponga un progetto di massima di propria iniziativa , le unità minime di intervento possono corrispondere ad una o più delle unità edilizie individuale.

## 8.2 – edifici unici

Sono gli elementi emergenti alla scala dell'isolato strettamente inseriti nel tessuto residenziale.

In genere si tratta di palazzetti, in origine residenze nobiliari, attorno ai quali si organizza il tessuto residenziale minore.

Sono prescritti gli interventi di restauro conservativo di cui al precedente art.7 commi a ,b ,c, d.

Sono inoltre consentiti:

- a) Modificazione dell'impianto distributivo interno, e del sistema di accessibilità;
- b) L'installazione di servizi igienici anche da areazione forzata;
- c) Nuove forature per le fonti interne prospicienti su cavedi o chiostrini al solo scopo di migliorare le condizioni igieniche degli immobili esclusi i casi delle fronti che presentano una unità formale e figurativa fortemente caratterizzata e compiuta;
- d) Collegamenti funzionali con edifici contigui , purché ciò non comporti l'accorpamento dell'impianto distributivo al fine di consentire di conservare l'identità formale e strutturale di tali edifici  
Le destinazioni d'uso previste sono le attrezzature per la residenza ( scuole materne, asili nido, sale riunioni , circoli ecc.) e gli uffici pubblici .

È consentita la residenza tranne che per le unità immobiliari dotate di caratteri unici e distribuzione interna qualificanti l'intero edificio (piano nobile, sequenza di ambienti di rappresentanza , presenza di elementi decorativi ,ecc.)

L'unità minima progettuale non può essere inferiore ad una intera unità edilizia così come individuata con apposita perimetrazione della tav. B2.

Sono consentiti interventi , solo internamente , anche per singole unità immobiliari .

## 8.3 – Edifici seriali inseriti

Sono gli edifici che formano la grande parte del tessuto residenziale minuto, prevalentemente derivante da una lottizzazione del suolo perpendicolare alla maglia caria.

Sono inseriti all'interno di schiere edilizie .

Sono prescritti interventi conservativi attraverso:

- a) Conservazione dell'impianto strutturale (murature portanti verticali , posizione del tetto).
- b) Conservazione dell'intero apparato decorativo ( lesene, cornicioni, marciapiedi , ecc.) nei materiali a sistemi costruttivi originari .
- c) Eliminazione delle superfetazioni che contrastino con la comprensione storia dell'edificio .
- d) Conservazione o ripristino delle aperture originarie.

Sono consentiti inoltre :

- e) Le modificazioni dall'assetto distributivo interno , con possibilità d'uso di servizi igienici anche ad areazioni forzata e la nuova delimitazione dalle unità d'uso con la conseguente variazione del sistema di accessibilità verticale orizzontale;
- f) Le traslazioni dei solai intermedi privi di elementi decorativi in misura non superiore ai 30 cm ;
- g) La utilizzazione di soffitte e sottotetti purché ciò non comporti l'alternazione anche parziale del profilo altimetrico originario
- h) Le nuove forature per le fronti interne che non abbiano una unità formale compiuta ;
- i) Nel caso delle case a schiera è consentita la conservazione ed il ripristino fino all'altezza massima di ml.2 dei meri di recinzione delle corti ;

- j) Accampamenti di intere unità edilizie adiacenti per un adeguato riutilizzo ; in tal caso comunque deve essere conservata la identità strutturale delle due unità tipologiche accorpate ( posizione dei solai , dei tetti, dei setti murari portanti ecc.)

La destinazione d'uso prevista è la residenza ad esclusione dei terreni che potranno essere utilizzati per le attività artigianali , commerciali e di servizi compatibili con la residenza.

#### **8.4 – edifici seriali di testata o liberamente inseriti**

In questa classe tipologica sono compresi gli edifici che costituiscono la testata l'angolo di schiere edilizie o che per conformazione planimetrica risultano autonomi dagli immobili adiacenti .

Sono prescritti gli interventi conservativi e le destinazioni d'uso di cui al precedente punto con la esclusione delle possibilità di accorpamento distributivo di più unità edilizie adiacenti , fatta salva la possibilità di realizzare collegamenti funzionali tra gli edifici .

L'unità minima di intervento può comprendere una o più unità edilizie intere così come individuate nella tav.B2.

#### **ART. 9 – AREE DI TRASFORMAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO**

##### **9.1 edifici di costruzione recente**

Sono gli edifici di costruzione recente per i quali non è giustificata la previsione della conservazione. E' prevista la possibilità di demolizione e ricostruzione sulla base della presentazione del progetto dell'edificio da ricostruire. I nuovi edifici saranno pregeggiati sulla base delle indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale attraverso gli Uffici Tecnici.

La superficie Utile consentita non dovrà comunque superare quella esistente alla data di adozione del presente piano particolareggiato calcolata escludendo le superfetazioni.

La densità fondiaria non deve superare gli indici volumetrici previste dall'art. 7 del decreto ministeriale del 2/4/1968. L'altezza massima non può superare quella degli edifici circostanti. L'unità minima di intervento coincide con l'area di pertinenza dell'attuale edificio.

La nuova edificazione potrà disporre liberamente all'interno all'interno dell'unità minima di intervento.

#### **ART.10 – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

Gli elaborati di piano (tav.B3) individuano le aree sulle quali insistono gli edifici che per caratterizzare tipologie si prestano ad essere utilizzati come sedi di nuove attrezzature o per l'ampiamiento di quelle esistenti .

Comprendono le seguenti attrezzature : sia a scala urbana che a scala di quartiere : civiche e amministrative , culturali , sociali, sanitarie ,assistenziali , religiose e ricreative .

#### **ART.11 – AREE LIBERE DI INTERESSE PUBBLICO**

##### **11.1 –Aree per la viabilità**

Sono destinate alla conservazioni, all'ampiamiento ed alla creazione ex-novo di spazi per la circolazione pedonale e meccanica .

La tav.B.4 individua a titolo indicativo gli assi vari da destinare ai percorsi pedonali, ai percorsi dei mezzi meccanici pubblici e privati.

##### **11.2 – verde pubblico ( tav.B5)**

Sono le aree destinate naturali ad attrezzature per il gioco il riposo e per la pratica sportiva.



È ammessa la realizzazione di piccoli manufatti a carattere precario , solo da parte della pubblica amministrazione .

Gli edifici esistenti , compresi in tali aree, dovranno essere demoliti o riutilizzati come servizi complementari al verde pubblico .

#### **11.3 – aree pubbliche o con servitù pubblica ( tav. B5)**

Sono le aree libere comprese all'interno del tessuto edilizio destinate ad integrare la viabilità pedonale.

È vietato qualunque tipo di costruzione anche precaria .

#### **11.4 – parcheggi esterni (tav.B5)**

In sede di progetto esecutivo potranno essere variazioni agli schemi riportati dalle planimetrie del piano .

Dovranno essere evitate sensibili alterazioni dell'andamento naturale del terreno e dovranno essere poste a dimora piante di alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 20 mq. di superficie di intervento.

### **ART.12 – AREE LIBERE DI INTERESSE PRIVATO ( Tav. B1)**

#### **12.1 – verde privato**

Sono le aree destinate a difendere integralmente il verde esistente nelle ville, nei giardini e negli orti privati

È vietato qualsiasi tipo di costruzione anche precaria.

Sono consentite recinzioni anche in muratura purché con altezza non superiore a m 1.80 rispetto al piano di calpestio.

#### **12.2 – aree di pertinenza di più unità edilizie**

Sono i cortili e le aree libere su cui prospettano diverse unità edilizie .

È vietato qualsiasi tipo di costruzione anche precaria e la suddivisione con i muri di cinta o con recinzione di altro tipo.

Tutte le superfetazioni e gli elementi aggiunti contrastanti con le unità edilizie debbono essere demoliti.

### **ART.13 – AREE CON EDIFICI DA DEMOLIRE**

Si tratta degli edifici e dei manufatti dei quali si rende indispensabile la demolizione.

Le aree risultanti saranno destinate secondo quanto previsto nelle planimetrie di piano.

### **ART.14 GENERALITA' SULLE DESTINAZIONI D'USO**

Nell' area soggetta a piano particolareggiato sono consentite le seguenti destinazioni, fatte salve le diverse prescrizioni previste per le singole aree:

- a) Residenza
- b) Attività artigianali di servizio , con esclusione delle lavorazioni nocive , inquinate e comunque incompatibili con la residenza , per una superficie utile non superiore a mq 300 in un intero isolato ;
- c) Commercio al dettaglio ;
- d) Amministrazione pubblica;
- e) Amministrazione privata;
- f) Autorimesse pubbliche e private ;
- g) Pubblici esercizi ( alberghi , pensioni , circoli , ristoranti, osterie , bar, tabacchi, spettacolo) ;
- h) Attrezzature civiche ( sale riunioni , circoli , biblioteche) ;
- i) Attrezzature assistenziali e sanitarie;
- j) Attrezzature religiose
- k) Istruzione pubblica e privata;

Sono da escludere le industrie , i laboratori molesti con rumorosità superiore ai 70 decibel , caserme , carceri , ed i magazzini di depositi fatta accezione per i magazzini annessi ad una attività commerciale o artigianale localizzata nel centro storico e comunque con superficie non superiore al 50% della superficie coperta dell' unità di intervento .

La destinazione del piano terra ad autorimesse privato , ad uso esclusivo dai residenti , è consentita nei casi in cui ciò non comporta l'allargamento dell'apertura di facciata a trasformazione strutturali nelle murature portanti.

In ogni caso la superficie destinata ad autorimessa non potrà superare il 40% della superficie coperta eventualmente conteggiabile anche a livello dell'intera unità di intervento.

### TITOLO III – ARREDO URBANO

#### ART.15 – RIFINITURA ESTERNA DEGLI EDIFICI

Il colore da usarsi nella tinteggiatura degli edifici deve essere riferito all'intera sub- area o isolato in cui l'immobile ricade oppure un tratto di strada nel quale siano presenti delle gamme di colori caratterizzanti l' ambiente.

A seconda del valore e delle condizioni delle facciate degli edifici è possibile richiedere :

- a) Il recupero dell'antico intonaco ;
- b) Il rifacimento del nuovo intonaco e susseguente tinteggiatura a malta o calce.

Non sono consentite tinteggiature parziali delle unità edilizie .

Gli interventi di ordinaria manutenzione si intendono limitati alle sole operazioni di:

- Tinteggiatura , pulitura esterna e rifacimento degli intonaci ;
- Riparazione infissi esterni , grondaie , pluviali, mantidi copertura , pavimentazioni esterne ;
- Riparazioni infissi e pavimenti interni ed esterni ;
- Sostituzione di rivestimenti interni;
- Riparazioni ed ammodernamenti di impianti tecnici e servizi igienici che non comportino la costruzione di nuovi locali;

Alle fine della conservazione del carattere unitario dei centri storici dovranno inoltre essere rispettate per gli interventi predetti i seguenti criteri:

- In qualsiasi intervento ammesso dovranno essere mantenuti i materiali originari di facciate e coperture , compreso il tipo degli infissi, apparecchiature di oscuramento , tipi di cornicione , con divieto di intonacature o rivestimento di superfici originariamente in cotto o pietra;
- Non è ammesso allargare finestre esistenti su facciate con ordine continuo, aprire nuove vetrine o passi carrai , realizzare nuovi balconi su facciate prospicienti su spazi pubblici ed in genere qualsiasi manufatto che possa alterare le caratteristiche dell'ambiente;
- È ammesso il ripristino delle forature originali previa chiusura di quelle esistenti realizzate in epoca successiva alla costruzione dell'edificio;
- La tinteggiatura sui fronti originariamente intonacati dovrà essere realizzata , previa campionatura sul posto con colori analoghi , con esclusione di colori freddi e intonaci plastificati.

#### ART.16 – VETRINE ED INSEGNE

Sono previste le seguenti prescrizioni a seconda dell'oggetto dell'informazione di cui le insegne sono il supporto .

##### **16.1 – insegne con informazioni di interesse pubblico**

Riguardano le indicazioni di luoghi pubblici , monumenti , musei ecc. , uffici d'interesse pubblico quali le poste , banche, alberghi , pensioni e ristoranti .

Per tali informazioni è possibile autorizzare la installazione di insegne anche lontano dal luogo o dal manufatto oggetto dell' informazione .

Il carattere di tali insegne dovrà essere puramente informativo e non pubblicitario , pertanto debbono essere usati materialmente , colori e formati convenzionali : supporto di lamiera metallica formato 60 x 60 e multipli- fondo giallo e scritte in nero.

### **16. 2 – vetrine ed insegne con formazione commerciale**

E' consentita unicamente la installazione delle insegne in aderenza al locale od al manufatto ove viene svolta l'attività :

- Sono vietate insegne a " bandiera" di qualunque tipo e dimensione ;
- La insegna da installare sulle facciate vanno inserite all'interno delle aperture originali o delle sovraporche; sono pertanto vietate quelle che coprono in qualunque modo le facciate degli edifici ;
- Le vetrine vanno ugualmente inserite all'interno delle aperture originali evitando sorgenze dal filo delle facciate.

Eventuali variazioni dalle aperture dovranno essere messe in relazione alla superficie del fronte, alle aperture preesistenti ed al rapporto dei piani e dei vuoti dell'intera fronte interessata.

In casi particolari potranno essere eccezionalmente autorizzate vetrine esterne in aderenza alle facciate a condizione che mantengano il carattere di elementi mobili che interrompano le continuità degli elementi che definiscono la struttura volumetrica dell'edificio ( angoli , stipiti , modanature , attacco a terra, zoccolature ecc..)

Nel caso di edifici di recente costruzione o con impianto tipologico non tradizionale ( palazzine , edifici con aggetti, bowindow) sono consentite insegne e\o vetrine in aderenza alla facciata su presentazione di un'unica proposta per l'intero fronte dell'edificio.

### **ART.17 – ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Le sistemazioni degli spazi pubblici per consentire la massima agibilità da parte dei minoranti fisici , dei bambini e delle persone anziane , dovranno prevedere che :

- a) I nuovi marciapiedi abbiano larghezze non inferiore a ml 1.20 siano raccordati ai piani stradali mediante scivolo predisposto nei punti di attraversamento riservati ai pedoni
- b) I dislivelli siano superabili, ove possibile con rampe o gradinate con pendenze non superiori al 9%, lunghezza non superiore ai ml . 9,00 e larghezze non inferiori a ml. 1.20 pavimentate con materiali antiscivolo.
- c) In corrispondenza di rampe con pendenza venga previsto un corrimano almeno da un lato.
- d) L'edilizia pubblica e quella economica e popolare seguano le indicazioni della circolare ministeriale LL.PP . 19.06.1968 n° 4809

### **INDIVIDUAZIONE ZONE SOGGETTE A PIANI DI RECUPERO**

#### **Griglia Normativa**

#### **COMPLESSO CONVENTO S. MARIA MADDDALENA**

Gli interventi ammessi sono:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria

- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione con cambio di destinazione e/o suddivisione unità immobiliari

Gli interventi si attuano mediante:

- Piano di Recupero di iniziativa pubblica;
- Piano di Recupero di iniziativa privata;
- Intervento diretto, limitatamente agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi dei privati con Piano di Recupero si attuano a seguito di convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale, nella quale sono tra l'altro previsti i seguenti elementi:

- indicazione delle opere di urbanizzazione primaria realizzate direttamente dal concessionario;
- indicazione delle somme da versare al Comune a titolo di oneri di urbanizzazione, delle relative modalità e garanzie.

La convenzione può essere estesa ai prezzi di cessione delle unità immobiliari, nel rispetto della vigente regolamentazione.

#### **destinazioni.**

Gli interventi realizzabili nel Piano di Recupero non possono avere le seguenti destinazioni d'uso:

- attività ludiche e ricreative, salvo quelle esercitate da associazioni/enti/organismi di carattere socio-educativo;
- attività commerciali di media e grande superficie.

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque di autorizzare destinazioni d'uso compatibili con i caratteri storici, tipologici e di tradizione del complesso.

### **COMPLESSO EX MONASTERO S. CARLO**

Gli interventi ammessi sono:

- Cambio di destinazione d'uso senza opere
- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione con cambio di destinazione e/o suddivisione unità immobiliari.

Gli interventi si attuano mediante:

- Piano di Recupero di iniziativa pubblica;
- Piano di Recupero di iniziativa privata;
- Intervento diretto, limitatamente agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e a quelli riferiti a singole unità immobiliari.

Gli interventi dei privati con Piano di Recupero si attuano a seguito di convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale, nella quale sono tra l'altro previsti i seguenti elementi:

- indicazione delle opere di urbanizzazione primaria realizzate direttamente dal concessionario;
- indicazione delle somme da versare al Comune a titolo di oneri di urbanizzazione, delle relative modalità e garanzie.

La convenzione può essere estesa ai prezzi di cessione delle unità immobiliari, nel rispetto della vigente regolamentazione.

#### **destinazioni.**

Gli interventi realizzabili nel Piano di Recupero possono avere esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- attività professionali;
- attività ricettive;
- attività culturali e ricreative, purchè esercitate da associazioni/enti/organismi a carattere socio-educativo;
- attività commerciali di vicinato e/o di piccola superficie.

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque di autorizzare destinazioni d'uso compatibili con i caratteri storici, tipologici e di tradizione del complesso.

Allegati

## **REGOLAMENTO PER LA INSTALLAZIONE DI ANTENNE, IMPIANTI, MANUFATTI VARI IN CENTRO STORICO.**

*(approvato con D.C.C. n. 31 seduta del 06/06/2006)*

Art. 1 - La installazione, ex novo o in sostituzione di elementi preesistenti, di antenne, apparecchi tecnologici esterni o con proiezione esterna, insegne, corpi illuminanti, accessori e finiture, citofoni, battenti, cassette postali, tende, tendoni, e la realizzazione di camignoli ecc, sulle coperture e sulle pareti esterne, o comunque visibili da strade e spazi pubblici, degli edifici ricadenti nel centro storico, è subordinata, ove non soggetta a Dichiarazione di Inizio Attività o Permesso di Costruire ai sensi del DPR 380/2001, a previa comunicazione al Comune, accompagnata da documentazione grafica e/o fotografica del luogo di installazione e del manufatto da installare.

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale impartire prescrizioni sulla tipologia delle installazioni, la loro precisa collocazione, ed ogni altro elemento finalizzato al migliore inserimento della installazione nel contesto edilizio ed urbano di carattere storico.

Art. 2 - Le antenne di qualsiasi tipo dovranno essere generalmente centralizzate e comunque raggruppate sul minor numero possibile di supporti; è in facoltà dell'Amministrazione ordinare la installazione di antenne condominiali o a servizio di più proprietà contermini. Le antenne non potranno essere installate su balconi, parapetti o oggetti prospicienti strade e spazi pubblici. Le antenne a parabola dovranno inoltre avere diametro non superiore a cm. 80, essere di colorazione non riflettente intonata alle pareti dei fabbricati, ed essere installate generalmente in maniera che il bordo superiore della parabola rimanga al di sotto del limite delle coperture adiacenti. Non potranno essere installate antenne ed apparecchiature di qualsiasi genere sulle falde e le pareti che prospettano su via I Maggio e via San Francesco.

Art. 3 - Apparecchi tecnologici quali condizionatori, caldaie, gruppi frigoriferi o di ventilazione, contatori, apparati sonori, centraline di comando, interruttori generali e di sicurezza e simili, dovranno essere montati all'interno delle pareti ed opportunamente chiusi con sportelli, grate, e simili, realizzati a filo delle pareti esterne e con finitura adeguata alla finitura della parete stessa.

Apparecchi di segnalazione obbligatori dovranno essere montati in modo da non fuoruscire dalle pareti prospicienti su strada e spazi pubblici.

Art. 4 - Terminali esterni di impianti tecnologici (scarichi, prese d'aria, sonde, apparati elettrici e di sicurezza, ecc.) dovranno essere installati a filo muro esterno senza sporgenze, ad altezza non inferiore a ml. 3,00 dal piano stradale; interruttori ed apparati di comando potranno essere installati ad altezza compatibile con la loro manovra. Terminali di canne di aereazione, comignoli e simili potranno essere installati solo se realizzati con materiali e tecniche adeguate al contesto edilizio ed urbanistico; sono comunque ammessi canne e terminali in lamiera di rame a vista.

Art. 5 –Le insegne di carattere commerciale dovranno essere contenute all'interno dei vani delle aperture (accessi e/o vetrine), salvo preesistenze di carattere storico-documentario da restaurare. Le stesse potranno essere illuminate solo con sistema di retroilluminazione, con esclusione di illuminazione diretta e di impianti al neon. Soluzioni con l'uso di loghi realizzati con neon "slim", fibre ottiche, lampade dicroiche o simili, dovranno essere previamente concordate con l'Amministrazione Comunale. Sono inoltre ammesse targhe segnaletiche (anche di tipo commerciale) da installare a parete, con distanziali, realizzate in plexiglas trasparente, ottone o rame. Insegne e targhe potranno, previo accordo dell'Amministrazione Comunale, essere illuminate con punti luce diretti sporgenti dal muro non più di cm. 25.

Art. 6 - L'installazione di elementi accessori e di decorazione, quali pulsantiere, citofoni, cassette postali e simili, dovrà avvenire senza interessare elementi architettonici o di decorazione quali piedritti e volte di archi, lesene, cornici, ecc. Tutte le installazioni dovranno avvenire, ove non realizzate su battenti di porte, a filo muro, preferibilmente con incasso perimetrale, e non a toppa. I materiali dovranno essere tassativamente metallici, di colore grigio canna di fucile, brunito o bronzo, sia lucido che opaco.

Art. 7 – In tutti gli edifici ricadenti nel Centro Storico, non soggetti a vincolo ex D.L.vo 41/2004 o a specifico divieto del Piano Particolareggiato per il Centro Storico, è possibile installare infissi esterni e di oscuramento in alluminio, montati senza telaio, previo deposito di campione del profilato e del colore da sottoporre al parere vincolante della Commissione Edilizia Comunale. Sono esclusi gli infissi di portoni e portoncini e tutti gli infissi installati sulle pareti che affacciano sulle mura castellane. E' altresì in facoltà della stessa Commissione Edilizia Comunale adottare un campionario di tipologie di infissi, profilati e colorazioni dal quale scegliere gli elementi da installare; il ricorso agli elementi compresi nel catalogo non esclude comunque il parere della Commissione sulla installazione.

Nei fabbricati plurialloggio, ove l'intervento non riguardi tutti gli infissi dell'immobile, potranno essere installati nuovi infissi (di qualsiasi tipo e materiale) per singole unità immobiliari, solo previa presentazione di accordo vincolante tra tutti i comproprietari ad utilizzare la stessa tipologia di materiale e lo stesso colore negli eventuali successivi interventi.

Art. 9 - In caso di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia sui fabbricati ricadenti nel centro storico, è fatto obbligo di provvedere alla sostituzione degli elementi ed impianti disciplinati dal presente Regolamento che risultino in contrasto con il Regolamento stesso. In caso di inosservanza si applicano le sanzioni di cui al seguente articolo.

Art. 8 –Tutte le installazioni in contrasto con il presente Regolamento effettuate a partire dalla data di esecutività dello stesso, saranno soggette ad ordinanza di rimozione emessa dall'Amministrazione Comunale e sanzionate con ammenda da € 200,00 ad € 500,00.

REGOLAMENTO INSTALLAZIONE IMPIANTI FOTOVOLTAICI APPROVATO CON D.C.C. N. 67 SEDUTA DEL 30/12/2009 (estratto)

... Omissis...

Art. 5 – Nella zona A – Centro Storico, come individuata dal vigente Piano Regolatore Generale adeguato al P.P.A.R., l'installazione di impianti fotovoltaici a pannelli è ammessa esclusivamente sulle falde delle coperture, per una superficie non superiore al 60% della falda interessata. Il montaggio deve avvenire esclusivamente mediante incasso dei pannelli nel manto di copertura, in modo da mantenere il piano superiore dei pannelli entro l'estradosso del manto stesso. E' altresì ammessa l'installazione, con lo stesso limite dimensionale di cui sopra, di impianti fotovoltaici costituiti da moduli fotovoltaici a film sottile, il cui montaggio deve avvenire esclusivamente mediante conformazione del pannello flessibile sul manto di copertura. Eventuali montaggi di pannelli dello stesso tipo con diversa collocazione (facciate, infissi, elementi decorativi) devono essere preventivamente autorizzati dalla Amministrazione Comunale, tenendo conto del valore storico-culturale degli edifici interessati e del contesto edilizio ed urbanistico. Tutti i profili, le cornici ed i sistemi di montaggio e fissaggio eventualmente in vista, dovranno essere colorati in grigio canna di fucile e non provocare riflessi.

REGOLAMENTO PER LA COSTRUZIONE DI RECINZIONI ALL'INTERNO DEI CENTRI ABITATI APPROVATO CON D.C.C. N. 35 SEDUTA DEL 30/09/2011 (estratto);

... Omissis

Art. 2 – La costruzione di recinzioni fronte strada all'interno dei centri abitati del Comune di Serra de'Conti è disciplinata sulla base dell'articolazione in zone urbanistiche previste dal Piano Regolatore Generale adeguato al P.P.A.R. come segue.

- zone A (Centro Storico); la possibilità di costruzione di recinzioni è disciplinata dalle norme del vigente Piano Particolareggiato per il Centro Storico; le recinzioni interne ai lotti, ove consentite dal P.P.C.S., sono comunque soggette al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio, l'Edilizia e l'Urbanistica.

Omissis....