



COMUNE DI PITIGLIANO
PROVINCIA DI GROSSETO

REGOLAMENTO URBANISTICO

Norme. Appendice B2
Disciplina delle unità edilizie di interesse storico

gennaio 2015

Sindaco: Pier Luigi Camilli
Responsabile del procedimento: Marzia Stefani
Garante della comunicazione: Vasco Mosci

Coordinamento: Vezio De Lucia, Georg Josef Frisch
Analisi urbanistiche ed elaborazioni cartografiche: Monica Cerulli
Analisi storiche e tipologiche: Teresa Fortini
Progettazione urbana: Giampaolo Romagnoli
Aspetti naturalistici e valutazione di incidenza: Cecilia Sassi
Valutazione ambientale strategica: Andrea Giura Longo
Sistema informativo territoriale: Alessandro Abaterusso
webGIS: Filippo Bonechi

INDICE

Titolo I. Disposizioni generali.....	5
Articolo 1. Finalità e contenuti	5
Capo I. <i>Disposizioni riferite allo spazio pubblico</i>	5
Articolo 2. Dehors	5
Capo II. <i>Disposizioni riferite alle unità edilizie</i>	7
Articolo 3. Conservazione degli elementi architettonici.....	7
Articolo 4. Composizione architettonica delle facciate.....	7
Articolo 5. Paramenti murari in pietra “faccia a vista”	8
Articolo 6. Paramenti murari intonacati.....	10
Articolo 7. Rifacimento delle tinteggiature	11
Articolo 8. Serramenti	12
Articolo 9. Elementi architettonici e decorativi	13
Articolo 10. Coperture	14
Articolo 11. Aggetti orizzontali e verticali	16
Articolo 12. Insegne e vetrine.....	17
Articolo 13. Altri elementi apposti sulle facciate	18
Articolo 14. Impianti tecnologici.....	19
Titolo II. Disposizioni specifiche per i tipi edilizi	21
Capo I. <i>Unità edilizie rurali di interesse storico</i>	21
Articolo 15. Unità edilizia rurale – colonica monocellulare [A1]	21
Articolo 16. Unità edilizia rurale – colonica bi- e pluricellulare [A2/A3]	24
Articolo 17. Unità edilizia rurale – annesso [A4]	27
Capo II. <i>Unità edilizie urbane di interesse storico</i>	31
Articolo 18. Unità edilizia urbana mono- e bicellulare [B1/B2].....	31
Articolo 19. Unità edilizia urbana di rifusione o aggregazione [C1]	41
Articolo 20. Unità edilizia urbana in linea [D1].....	44
Articolo 21. Unità edilizia urbana otto-novecentesca di rifusione o aggregazione [D2]	47
Articolo 22. Unità edilizia specialistica a struttura unitaria nodale [E1]	50
Articolo 23. Unità edilizia specialistica a struttura unitaria seriale [E2].....	53
Articolo 24. Unità edilizia urbana di costruzione recente [F1]	56
Articolo 25. Unità edilizia manomessa	56
Articolo 26. Unità edilizia incongruente.....	56
Articolo 27. Unità edilizia crollata	57
Titolo III. Disposizioni per gli spazi pertinenziali	59
Articolo 28. Componenti dello spazio scoperto	59
Articolo 29. Area di diretta pertinenza degli edifici.....	59
Articolo 30. Area di mediazione paesistica	60
Articolo 31. Viabilità di accesso.....	60

Titolo I. Disposizioni generali

Articolo 1. Finalità e contenuti

1. La presente Appendice disciplina gli interventi di trasformazione funzionale e fisica ammissibili sugli immobili di interesse storico, individuati nelle tavole *C1. Assetto del territorio rurale e aperto*, *C2. Assetto del territorio urbano* e *C3. Classificazione edilizia e progetto dello spazio pubblico* e definiti all'Articolo 45 delle norme del regolamento urbanistico.
2. Le disposizioni del Titolo 1 si applicano alle unità di spazio (unità edilizie e relative aree di pertinenza), all'interno e all'esterno dei tessuti urbani storici, individuate e classificate di interesse storico nelle tavole *C1. Assetto del territorio rurale e aperto*, *C2. Assetto del territorio urbano* e *C3. Classificazione edilizia e progetto dello spazio pubblico*; le disposizioni del Titolo 2 riguardano le caratteristiche tipologiche delle unità di spazio e il loro grado di significatività e permanenza; le disposizioni del Titolo 3 si applicano ai soli spazi scoperti riferiti alle unità edilizie di interesse storico localizzate nel territorio rurale e aperto.
3. Le disposizioni della presente Appendice non si applicano alle unità edilizie sottoposte a disciplina di tutela ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004, per le quali è necessario acquisire preventivamente l'atto autorizzativo ai sensi dell'articolo 21 del D.Lgs 42/2004.
4. Nel caso in cui gli edifici abbiano subito alterazioni morfologiche o tipologiche, sono ammessi interventi volti a consolidare l'assetto risultante dalle trasformazioni intervenute ovvero a introdurre ulteriori trasformazioni purché non comportino variazioni degli elementi originari riconoscibili e ancora sussistenti.

Capo I. Disposizioni riferite allo spazio pubblico

Articolo 2. Dehors

1. Si tratta di una struttura priva di tamponamenti, posta sul suolo pubblico o su suolo privato assoggettato a uso pubblico, composta da uno solo o da tutti i seguenti elementi che arredano lo spazio all'aperto destinato alla somministrazione e al consumo di alimenti:
 - tavoli e sedie;
 - pedane;
 - elementi di delimitazione;
 - coperture.
2. Il titolare di un esercizio pubblico di somministrazione che intenda collocare su suolo pubblico un dehors, con o senza elementi di copertura, deve ottenere dal Comune preventiva concessione di occupazione temporanea di suolo pubblico. Unitamente alla domanda deve essere presentato uno specifico elaborato di

progetto a firma di tecnico abilitato oltre all'autorizzazione ai sensi del D.Lgs 42/2004. Tutti gli elementi previsti devono essere smontabili o facilmente rimovibili e non devono prevedere alcuna infissione al suolo pubblico. Il dehors autorizzato deve, a cura e spese del titolare dell'esercizio, essere temporaneamente rimosso qualora si verifichi la necessità di intervenire sul suolo o nel sottosuolo pubblico. Al titolare non è riconosciuto alcun indennizzo. Allo scadere del termine dell'autorizzazione ogni singolo elemento del dehors deve essere rimosso. Eventuali danni alle pavimentazioni sono ripristinati a cura del Comune e addebitati al titolare dell'esercizio.

3. I tavoli e le sedie devono essere in materiale naturale quale legno, vimini o ferro battuto, oppure acciaio verniciato di colore scuro. Sono vietate sedute e tavoli in plastica, resina plastica o simile, di ogni foggia e colore.
4. Le pedane devono essere a struttura modulare, essere facilmente smontabile e non devono eccedere l'area data in concessione. Non sono ammesse nell'ambito "Terre" del centro storico di Pitigliano. È vietata la copertura di chiusini, botole, griglie di aerazione. Le pedane sopraelevate devono avere altezza minore o uguale a 15 cm e devono ottemperare alle norme vigenti per il superamento delle barriere architettoniche. L'eventuale scivolo di raccordo dovrà essere realizzato all'interno dell'area occupata.
5. Per la delimitazione degli spazi dati in concessione è consentito l'uso di fioriere o di paraventi. Le fioriere devono essere realizzate in materiali tradizionali (cotto, lamiera di rame, acciaio non lucido e affini) e devono avere requisiti di portabilità. L'altezza massima consentita, comprensiva delle essenze, è pari a 1,20 metri. I paraventi non devono compromettere la percezione visiva del contesto urbano. Non possono superare l'altezza di 1,60 metri e devono essere realizzati in telai di legno o metallo, con una pannellatura prevalentemente trasparente. La parte superiore a 1 metro deve essere totalmente trasparente. I paraventi non sono ammessi nell'ambito "Terre" del centro storico di Pitigliano.
6. La copertura può essere realizzata con ombrelloni o tende, circoscritti all'interno dell'area concessa. Il materiale utilizzabile può essere la tela o similare – è vietato l'uso della plastica – a tinta unita, senza marchi e scritte pubblicitarie. La struttura può essere in legno o metallo verniciato scuro e deve presentare in ogni punto un'altezza minima di 2,20 metri dal suolo. Sono vietate le infissioni di sostegni nel suolo pubblico e l'apposizione di teli laterali di chiusura. Non è ammessa la realizzazione di gazebi. Nell'ambito "Terre" del centro storico di Pitigliano sono ammessi esclusivamente ombrelloni.

Capo II. Disposizioni riferite alle unità edilizie

Articolo 3. Conservazione degli elementi architettonici

1. Le trasformazioni fisiche ammissibili in ogni classe tipologica devono in ogni caso assicurare la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici esterni, con particolare riguardo:
 - a) alle finiture delle superfici, di cui agli Articoli 5, 6 e 7;
 - b) agli infissi, di cui all'Articolo 8;
 - c) alle coperture, di cui all'Articolo 10;
 - d) agli elementi decorativi dei prospetti, come griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi e simili, che di norma non possono essere rimossi, alterati o sostituiti.
2. È prescritta in ogni caso la conservazione degli elementi architettonici e decorativi superstiti che rivestano un interesse storico-testimoniale, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio, quali cornicioni in pietra o in cotto, formelle, targhe, e simili.
3. È altresì prescritta:
 - a) la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, tufo, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, e altro, utilizzando gli stessi materiali;
 - b) la sostituzione di eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, soffitti esterni e interni, e simili, con lo stesso materiale.
4. In ogni caso di effettuazione di trasformazioni fisiche ammissibili può essere richiesta:
 - a) la coloritura di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee;
 - b) la rimozione di recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura, infissi e serramenti, estranei alla tradizione locale, e la loro sostituzione con materiali idonei.

Articolo 4. Composizione architettonica delle facciate

1. Gli interventi sulle facciate non devono comportare alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario. Sono sempre ammessi interventi di ripristino per eliminare eventuali alterazioni incongrue.
2. Ove non presenti originariamente, devono essere rimossi e non possono essere realizzati elementi di finitura quali zoccoli, rivestimenti, soglie in materiali impropri e incoerenti con le caratteristiche storiche dell'edificio.
3. Di norma non è ammessa la realizzazione di nuove aperture, la chiusura o la modifica di aperture esistenti, la stamponatura di quelle preesistenti e ogni altra variazione che interessa la facciata.

4. Devono essere conservati, restaurati ed eventualmente reintegrati gli elementi costruttivi e decorativi che determinano ed evidenziano il contorno delle aperture come, ad esempio, gli stipiti, le cornici, le soglie, gli architravi, i frontespizi, gli archi, le mensole e ogni altro elemento originale realizzato a raso o in aggetto, eliminando eventuali elementi impropri frutto di alterazioni recenti.
5. Le aperture d'origine recente che risultino incongrue e pregiudizievoli per l'unitarietà del prospetto, devono essere chiuse od opportunamente ridotte.
6. La realizzazione di balconi è ammessa solo sui fronti interni, ove non contrastino con le caratteristiche tipologiche e architettoniche delle unità edilizie. È altresì ammessa la realizzazione di scale accessorie non appartenenti al sistema distributivo principale, di accesso agli spazi scoperti pertinenziali, purché non contrastino con le caratteristiche tipologiche e architettoniche delle unità edilizie.

Articolo 5. Paramenti murari in pietra "faccia a vista"

5 .01 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Le murature "faccia a vista" sono ammesse per gli edifici sui quali non si siano riscontrate tracce di intonaco, purché siano sorti con queste caratteristiche e presentino paramenti murari omogenei o di interesse storico artistico o architettonico.
2. Per queste murature sono ammessi interventi di pulizia e protezione della pietra e la ripresa dei giunti. Vanno conservati gli elementi in pietra di finitura della facciata e quando necessario ripristinati con materiale e tecniche in uso nella tradizione locale.

5 .02 STUCCATURA DI MURATURE A "FACCIA A VISTA"

3. È necessario procedere al rifacimento delle stuccature di un paramento murario a "faccia a vista" ogni qualvolta il loro stato di conservazione sia tale da favorire la penetrazione di acqua nella muratura tale da pregiudicare la buona conservazione del paramento. La nuova stuccatura deve essere dello stesso tipo, colore e granulometria di quella originaria e non deve introdurre alcuna alterazione cromatica.
4. Per le operazioni riferite al paramento in vista, devono essere impiegate esclusivamente malte di calce e sabbia, con gli eventuali accorgimenti necessari a ottenere una colorazione quanto più possibile vicina a quella esistente.
5. Il rifacimento della stuccatura nei paramenti murari a "faccia a vista" deve essere accompagnato da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato, con riferimento alle prescrizioni delle presenti norme.
6. Nel caso di paramenti murari che presentino la cosiddetta stuccatura "raso sasso" (costituita da un leggero strato di malta di calce che si spinge oltre i giunti della muratura sin quasi a regolarizzare la superficie dei singoli conci) deve av-

venire a sua volta impiegando gli stessi materiali e le stesse tecniche costruttive della stuccatura originaria, con applicazione di malta pigmentata dello stesso colore del materiale in opera.

7. Non è consentita la scarnitura dei giunti nel caso di murature in tufo “a cortina stretta”.

5.03 REINTEGRAZIONI, RIPRISTINI E RICOSTRUZIONI

8. Reintegrazioni di paramenti murari a “faccia a vista” sono ammessi nei soli casi di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell’integrità del paramento. In tali casi la reintegrazione deve avvenire col metodo cosiddetto “a cucì e scuci”, rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e sostituendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originari. Analoga a quelle originali devono essere anche la stuccatura e la finitura superficiale della parte sostituita.
9. La stessa tecnica è prescritta, quale che sia il loro stato di conservazione superficiale, per gli interventi di ripristino di paramenti murari interessati da dissesti statici e in particolare in corrispondenza di lesioni e fratture.
10. Il consolidamento delle murature, oltre che mediante reintegrazioni “a scuci e cucì” e risarcitura delle lesioni, può essere realizzato anche con perforazioni armate e iniezioni di miscele leganti, purché si provveda con le modalità idonee a evitare la fuoriuscita di materiale e l’alterazione della “faccia a vista”; è consentita altresì l’installazione di tiranti metallici e delle relative piastre d’ancoraggio, semplici o angolari, evitando la loro sovrapposizione a cornici e membrature. Non è consentito invece l’inserimento all’esterno di cordoli e architravi in metallo o cemento armato, o altri elementi strutturali.
11. Non sono, in genere, ammesse integrali demolizioni e ricostruzioni dei paramenti murari a “faccia a vista”. È fatta eccezione nei casi di dissesti statici di tale entità e gravità da rendere improponibile qualsiasi ragionevole forma di restauro. In tali casi il paramento può essere rimosso e successivamente ricostruito nella esatta forma e tessitura preesistente, impiegando gli stessi materiali rimossi, o altri analoghi, e adottando i criteri di finitura superficiale già prescritti per altri tipi di lavorazione.
12. Le reintegrazioni di ampiezza significativa e le ricostruzioni filologiche, pur rispettando le prescrizioni generali di cui ai commi precedenti, devono in genere denunciare chiaramente la loro natura mediante idonei accorgimenti che, pur senza introdurre alterazioni dell’immagine complessiva della facciata, evidenzino in maniera adeguata l’esecuzione successiva al resto del paramento.
13. Possono, inoltre, essere demolite o rimosse eventuali rincocciature, nonché parti di intonaco, muratura o altra varietà di materiali e finiture comunque estranei ai paramenti originari. Non devono invece essere rimosse o alterate le tracce e i

frammenti di strutture murarie preesistenti, ovvero lapidi, stemmi ed eventuali reperti archeologici.

Articolo 6. Paramenti murari intonacati

6 .01 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. In linea generale è prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a "faccia a vista". A tale prescrizione di carattere generale può farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.
2. Le stonacature devono essere approvate dalla Soprintendenza, in relazione al tipo di intonaco esistente e al paramento murario sottostante. Nel caso di integrazioni o rifacimento degli intonaci, questi devono essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.
3. L'intonaco utilizzato deve essere di tipo civile, tirato a frattazzo fine e tinteggiato a calce; per l'impasto è da preferirsi l'uso di grassello di calce piuttosto che di calce idrata. È invece vietato l'impiego di intonaci a base di cemento o a base sintetica e l'uso di vernici.
4. Nelle facciate principali, o comunque prospicienti sulla pubblica via, che presentino una compiuta veste architettonica, sia essa originaria o frutto di successive ristrutturazioni unitarie, caratterizzata da un sistema di membrature, cornici, basamenti, lesene e aperture contornate in pietra, in muratura intonacata o simulate pittoricamente, devono essere conservati i paramenti originali intonacati con intonaco di tipo tradizionale, mediante riprese delle parti mancanti, con malta di calce analoga per qualità e spessore alle parti originali.

6 .02 MODALITÀ DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

5. Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto o non sia possibile il mantenimento di quello esistente, si può provvedere alla rimozione e al successivo rifacimento degli intonaci e delle relative tinteggiature, in conformità all'originale, fatti salvi eventuali elementi decorativi di particolare pregio. Nel corso della demolizione deve essere lasciato in opera un campione per ogni differente tipo di vecchio intonaco e di coloritura esistente, opportunamente scelto nelle parti meglio conservate, che deve servire come riferimento, fino alla definitiva sostituzione.
6. Lo spessore dei nuovi intonaci non deve differire in maniera apprezzabile dal precedente e non deve in ogni caso risultare modificata la sporgenza di cornici, lesene, e altri elementi decorativi in rilievo presenti sulla superficie muraria.
7. Non è consentita la decorticazione dei prospetti originariamente intonacati senza provvedere al successivo ripristino. Negli edifici che sono frutto di successive trasformazioni, possono essere lasciati privi di intonaco eventuali lapidi, stem-

mi, ed elementi architettonici o decorative in pietra o altro materiale a “faccia a vista”, inseriti nelle murature di epoca precedente, purché si tratti di elementi compiuti e apprezzabili per qualità e consistenza.

8. Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata devono essere estesi alle parti visibili dalla pubblica via. Detti interventi devono essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci in conformità alle prescrizioni di cui al successivo articolo, non essendo mai ammesso il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.

Articolo 7. Rifacimento delle tinteggiature

7.01 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Nel caso di rifacimento degli intonaci di tipo tradizionale con finitura al civile, si deve altresì provvedere al ripristino delle originarie tinteggiature. La tinteggiatura deve essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli tradizionali, tenendo conto del piano del colore.
2. Gli interventi di tinteggiatura delle facciate devono prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi. Deve essere assicurata la conservazione e il recupero di eventuali decorazioni pittoriche originarie o storicizzate.

7.02 MATERIALI E TECNICHE AMMESSE

3. Si considerano rispondenti alla prescrizione di cui al comma precedente, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura “con pittura a fresco” e “a calce”. È consentito l’impiego di coloriture ai silicati, purché eseguite con tecnica a velatura e non coprenti.
4. Sui vecchi intonaci di tipo tradizionale, semplicemente reintegrati, si possono applicare pitture ai silicati, previa idonea preparazione del fondo con spolveratura e fissaggio della vecchia pittura.
5. Sono categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili in genere nonché i materiali di consistenza plastica (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono essere rimosse e sostituite con tinteggiature di tipo tradizionale.
6. Nel caso di rifacimento delle tinteggiature, deve essere rispettata l’unità cromatica originale di ogni facciata avente caratteri architettonici unitari e, viceversa, la varietà cromatica esistente tra facciate differenti o tra elementi diversi della stessa facciata.
7. Tanto per le facciate monocrome che per le combinazioni policrome, le nuove colorazioni devono essere scelte in conformità alle tinteggiature esistenti di tipo tradizionale, sulla base delle tracce conservate. Ove non siano reperibili tracce sicure della tinteggiatura originale o di quelle successive, si può scegliere una tinta che appare ricorrente nel tratto di strada in cui è situato l’edificio. In ogni

caso, per le pareti di fondo, le tinte devono essere scelte nella gamma dei colori dell'edilizia tradizionale, eventualmente mescolati fra loro e corretti con piccole percentuali di nero e bianco sulla base di calce, di pozzolana o altre sabbie locali.

7.03 COLORI DELLE TINTEGGIATURE

8. Il colore da impiegarsi deve essere scelto a seguito di idonei saggi e accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata e da documentare in sede di presentazione del progetto di ripristino da parte di tecnico abilitato, comprensivo di specifica e puntuale analisi storico-tipologica dei prospetti. La scelta finale del colore tiene conto sia delle tracce di coloritura reperite, sia di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale, il colore della tinteggiatura è quello originario. I colori e i toni delle tinteggiature devono comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura pitiglianese ed essere tali da ben armonizzarsi con il contesto.
9. In sede di autorizzazione deve essere predisposta in loco un'opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva deve essere approvata da un rappresentante dell'amministrazione comunale e deve essere documentata con apposito verbale di sopralluogo che costituisce parte integrante della procedura di autorizzazione, ove dovuta, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004.

Articolo 8. Serramenti

8.01 INFISSI E SERRAMENTI DI OSCURAMENTO

1. In ogni facciata, gli infissi devono essere dello stesso tipo ed essere realizzati in legno tinteggiato. Sono esclusi interventi che comportino l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo "inglese". Al piano terreno sono ammessi infissi in ferro, verniciati con colore scuro che ben si armonizzi con la facciata.
2. Per l'oscuramento sono ammesse persiane alla fiorentina di modello tradizionale e verniciate, ove riferite a fronti edilizi di edifici di matrice residenziale intonacati, nonché persiane a libro. Negli altri casi, è consentito esclusivamente l'oscuramento interno. La finitura superficiale deve essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida ed essere realizzata con colori della tradizione locale.
3. È vietato installare serramenti esterni di oscuramento estranei alla tradizione locale quali, per esempio, veneziane, sportelloni, imposte in legno a doghe, persiane in alluminio verniciato, avvolgibili in PVC o alluminio. È parimenti vietato sostituire i serramenti di oscuramento originari con altri che presentino foggia diversa da quella originaria e risultino incongrui con i caratteri architettonici della facciata.

4. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si deve procedere alla rimozione degli infissi incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni delle presenti norme.

8 .02 PORTE E PORTONI

5. Devono essere conservati e restaurati gli infissi e i serramenti esistenti di porte e portoni di tipo tradizionale in legno, decorati a intaglio, a tarsia o con complesse modanature. Nel caso in cui gli infissi si presentino in particolare stato di degrado, possono essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, eccetera) in modo tale da non introdurre alterazioni nella composizione architettonica delle facciate. I portoni di ingresso devono essere in legno pieno, verniciato.
6. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si deve procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni delle presenti norme.
7. L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, è ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui ai commi precedenti.

8 .03 ELEMENTI IN FERRO

8. Sono da conservare e restaurare i cancelli, le grate in genere e le inferriate esistenti in ferro battuto o forgiato a mano, o comunque di fattura artigianale. Eventuali nuove inferriate devono essere realizzate secondo le tipologie tipiche e verniciati a smalto opaco di colore nero o bruno scuro. In linea generale è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici.
9. Salvo in casi particolari e debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui al comma precedente deve essere "al naturale", con verniciatura opaca di protezione, oppure con colore "piombaggine".

Articolo 9. Elementi architettonici e decorativi

9 .01 ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI IN PIETRA

1. Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari. A tal fine è prescritto che gli elementi architettonici e decorativi di pregio siano oggetto di periodica manutenzione, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne il degrado.
2. Devono essere conservate le membrature e gli elementi architettonici plastico-decorativi in pietra, in tufo, o altro materiale lasciato a vista, inseriti nell'ambito delle strutture murarie perimetrali con paramento esterno sia intonacato che a "faccia a vista". Tali elementi possono essere unicamente sottoposti a operazio-

ni di pulitura, consolidamento ed eventuale reintegrazione delle parti mancanti o deteriorate e devono comunque essere idoneamente trattati ogni qual volta si intervenga sul prospetto in cui sono collocati.

3. Deve essere eseguito un consolidamento in profondità sugli elementi in pietra naturale o tufo di valore storico-architettonico che risultino in avanzato stato di degrado, al fine di garantire la stabilità e la conservazione degli stessi.
4. È necessario procedere a trattamenti protettivi sulla superficie esterna del materiale lapideo ogni qualvolta la medesima presenti assorbimenti di acqua eccessivi e pregiudizievoli per la buona conservazione.

9 .02 ALTRI ELEMENTI DECORATIVI

5. Gli elementi plastico-decorativi realizzati in muratura intonacata, quali cornici, lesene, zoccolature, bugnati e membrature in genere, devono essere anch'essi conservati e restaurati con operazioni di ripulitura, consolidamento e reintegrazione o ripristino delle parti mancanti.
6. Ove sia indispensabile la loro rimozione, gli elementi di cui al precedente comma devono essere fedelmente ricostruiti, sulla base di un accurato rilevamento grafico e fotografico preventivamente eseguito nelle forme utili a rappresentare chiaramente ogni dettaglio, ovvero mediante l'esecuzione di calchi.
7. Le membrature realizzate in muratura intonacata e dipinta a imitazione dei corrispondenti elementi in pietra o in tufo, devono essere ripristinate con il medesimo colore e trattamento di superficie che ripeta le qualità plastiche e cromatiche del materiale simulato.
8. Devono essere ripristinate le eventuali decorazioni e le membrature architettoniche simulate pittoricamente, avvalendosi in tal caso di maestranze specializzate. Analogamente si deve procedere per il restauro di elementi di particolare pregio e complessità di fattura, come decorazioni a fresco, a tempera, a stucco, graffiti.
9. Qualora gli elementi in finta pietra abbiano perduto aderenza con la muratura sottostante devono essere consolidati in profondità, ripristinando l'aderenza tra la malta lavorata e il supporto murario con eventuale adozione di tecniche di consolidamento in profondità o incollaggio.

Articolo 10. Coperture

10 .01 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Le strutture lignee delle coperture devono essere conservate, ripristinate o, eventualmente, sostituite ma sempre nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale. Vanno comunque evitati gli appesantimenti della struttura, l'uso di reti elettrosaldate e le gettate di cemento sulle coperture.
2. La forma, la configurazione e l'aggetto della gronda preesistente devono essere mantenuti. Deve essere ripristinato, ove originariamente esistente, il gioghetto

(o finitura del tetto sui fronti laterali a capanna). Il ripristino deve essere effettuato con embrici sporgenti direttamente dal muro, oppure con la fuoriuscita di mensole in legno con aggetto non superiore a 20 cm e soprastante corrente e scempiato di campigiane.

3. Sono ammessi interventi di coibentazione e impermeabilizzazione delle coperture, realizzabili sia al di sotto che al di sopra dell'orditura, purché non alterino né l'immagine né la sagoma della copertura stessa. Sono ammesse modifiche migliorative del sistema di canalizzazione o scolo delle acque sempre nel rispetto della sagoma e della struttura del tetto.

10 .02 ELEMENTI TECNICI DELLE COPERTURE

4. Il manto di copertura deve essere realizzato o ripristinato nelle forme, dimensioni, e materiali originari o tradizionali in coppi ed embrici, utilizzando i coppi esistenti o sostituendoli con coppi nuovi di forma e colore analoghi agli originali, qualora quelli esistenti siano irrecuperabili.
5. I cornicioni vanno conservati con le loro forme e caratteristiche esistenti. Nel caso di avanzato degrado vanno ripristinati in analogia a quelli originari e, comunque, con tecniche e materiali propri della tradizione locale.
6. I canali di gronda e i discendenti vanno rifatti in lamiera di ferro verniciata o lamiera di rame naturale, i terminali in ghisa. È da evitare che nell'inserimento di nuovi discendenti o nella sostituzione di quelli esistenti vengano danneggiati i cornicioni o altre finiture di facciata.
7. I torrini esalatori devono riproporre le forme e i materiali dei comignoli tradizionali coerenti con la tipologia e l'architettura dell'edificio. È vietato costruire canne fumarie applicate alle parti visibili dalla pubblica via. Possono essere prese in esame soluzioni esterne purché inserite in un progetto generale della facciata e delle coperture. In ogni caso, eventuali elementi prefabbricati devono essere opportunamente rivestiti in muratura.
8. I gocciolatoi devono essere conservati e, quando necessario, ripristinati. È ammesso l'utilizzo di tubi in ferro e di elementi in tufo e cotto mentre è vietato l'uso di tubi in plastica o PVC di qualsiasi forma e colore.

10 .03 ALTRE PRESCRIZIONI

9. La conservazione di camini, altane, torrette, abbaini, terrazze, eccetera, deve essere valutata in sede di progetto e il loro eventuale ripristino deve comunque avvenire nel rispetto della tradizione locale. Non è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca.
10. I volumi tecnici non devono sporgere dalle coperture. È vietata la realizzazione di elementi quali pannelli solari, serbatoi di qualsiasi forma e materiale, impianti di illuminazione. La collocazione di antenne speciali o di impianti tecnologici, ritenuti indispensabili al funzionamento dell'edificio, va valutata di volta in volta in sede di progetto.

11. Sono ammesse, ove sia dimostrata la necessità, piccole aperture con infissi disposti sul piano di falda allo scopo di aerare e di illuminare gli spazi di sottotetto non abitabili.

Articolo 11. Aggetti orizzontali e verticali

11 .01 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Devono essere conservati con le necessarie opere di consolidamento, restauro e reintegrazione, le scale e i balconi, le strutture e i volumi che aggettano dalle murature di prospetto, sostenuti per mezzo di mensole in pietra, in tufo o in ferro lavorato a mano con tecniche tradizionali. Oltre a tali sostegni, devono essere restaurati o reintegrati i relativi impalcati in lastre di pietra, nonché eventuali pavimentazioni, balaustre, parapetti o ringhiere di fattura tradizionale.
2. Nel caso di degrado degli elementi lapidei si devono eseguire stuccature o ritasellature con materiale il più possibile omogeneo all'originale. Le stuccature devono essere fatte con un composto di malta di calce o di resine epossidiche nel quale l'aggregato sia costituito da travertino sminuzzato o in polvere.
3. Gli elementi costruttivi in pietra molto degradati e completamente irrecuperabili (siano essi capitelli, davanzali, mensole, cornici, decorazione, eccetera) possono essere sostituiti solo con altri realizzati con le tecniche e i materiali propri della tradizione locale.

11 .02 PROFFERLI E BALCONI

4. I profferli, ovvero le scale esterne a servizio della distribuzione degli alloggi, devono essere conservate nella loro tipologia e nelle loro caratteristiche esistenti. Devono essere conservati gli elementi strutturali (generalmente in mattoni) e le finiture dei gradini e dei parapetti (mattoni o pietra per i gradini, muratura con finiture in tufo oppure ferro battuto per i parapetti).
5. Le parti degradate devono essere riparate o, dove questo non sia possibile, sostituite con le stesse tecniche e gli stessi materiali di quelle originarie o, comunque con tecniche e materiali in uso nella tradizione locale.
6. I balconi e i singoli elementi strutturali vanno conservati o ripristinati nei loro materiali tradizionali. I balconi realizzati in ferro e legno o con finiture in stucco e gli elementi in ferro di ringhiere e balaustre vanno conservati o ripristinati, in caso di necessità, nel rispetto della tradizione locale.
7. Limitatamente alle tipologie edilizie urbane otto-novecentesche, ed esclusivamente sulle pareti affacciate sui cortili privati, è possibile realizzare nuove aperture, ivi compresi balconi, ricorrendo a soluzioni tecnologiche compatibili con il contesto. La compatibilità paesaggistica del progetto deve essere dimostrata attraverso un disegno esteso a tutta la facciata interessata.

11 .03 SUPERFETAZIONI ED ELEMENTI INCONGRUI

8. In caso di interventi diversi dalla manutenzione ordinaria, è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni. Vanno rimossi i balconi con soletta in cemento di recente fattura oltre ai tetti realizzati a protezione di porte e portoni.
9. È prescritta l'eliminazione delle superfetazioni. Ove tali elementi siano stati oggetto di provvedimenti di condono è consentito il recupero della volumetria attraverso un apposito progetto di recupero, realizzando pertinenze o locali accessori nel rispetto delle disposizioni relative ai tipi edilizi.
10. Il progetto di recupero individua le superfetazioni e le alterazioni costituite da elementi impropri realizzati in epoca recente, ne prevede la demolizione e l'eventuale accorpamento volumetrico in una posizione e con caratteristiche costruttive coerenti con il tipo edilizio e la composizione architettonica dell'edificio.
11. Devono essere sempre eliminati gli elementi in aggetto che comportino un grave pregiudizio alla statica dell'edificio o a elementi architettonici e decorativi di particolare pregio.

Articolo 12. Insegne e vetrine

12 .01 IMPIANTI PUBBLICITARI E INSEGNE

1. L'affissione, la segnaletica, la pubblicità commerciale, e ogni altra forma di esposizione al pubblico di insegne o merci attuata da parte di soggetti privati, nonché le opere necessarie per l'installazione delle relative attrezzature, sono consentite solo nei limiti e con le modalità di cui ai successivi commi.
2. Negli edifici ricompresi nel tessuto urbano storico, le insegne di qualsiasi tipo devono essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure, ove compatibile, nei vani porta di pertinenza del relativo esercizio commerciale. Allo stesso modo è consentita l'installazione di faretti alogeni per l'illuminazione degli accessi, purché siano collocati all'interno delle bussole d'ingresso e non rivolti verso l'esterno.
3. Qualora l'apertura interessata dall'insegna presenti elementi di interesse storico o tipologico, l'apposizione delle insegne è ammissibile solo quando, per la particolare conformazione o dimensione del vano, sia possibile conseguire una soluzione progettuale compatibile con l'elemento di interesse storico o tipologico, garantendone la conservazione e la visibilità.
4. Sono escluse insegne apposte sulla facciata, insegne a bandiera e insegne fisse applicate sugli sguinci laterali. Eventuali deroghe devono essere puntualmente motivate e possono essere concesse solo previo parere favorevole dei competenti uffici comunali.

5. L'aspetto delle insegne – sia per quanto attiene ai colori che alla grafica – deve, in ogni caso, risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico e architettonico con la medesima e con il contesto in cui si inserisce.

12 .02 VETRINE E SIMILI

6. In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine storiche nonché di quelle che, seppur posteriori, siano ormai qualificabili come elementi integranti della facciata o comunque siano tipiche di determinati periodi storici.
7. Per le vetrine di cui al comma precedente sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione. In caso di degrado particolarmente evidente è ammessa la loro sostituzione con nuove vetrine che ne ripropongano i caratteri formali, in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
8. Le nuove vetrine eventualmente ammesse devono essere arretrate rispetto al filo della facciata e devono utilizzare materiali e finiture consone all'immagine storica dell'edificio secondo i criteri prescritti per gli altri tipi di serramenti esterni.

Articolo 13. Altri elementi apposti sulle facciate

13 .01 CAMPANELLI, CITOFONI E VIDEOCITOFONI

1. L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire a lato del portone di ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi della facciata. In alternativa possono essere installati sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.
2. Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.
3. Pulsantieri, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo e, per quanto compatibile con le loro funzioni, devono tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati, e devono essere realizzati con materiali consoni alla tradizione e all'immagine della città storica.

13 .02 CASSETTE POSTALI

4. Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. Ne è pertanto vietata, in linea generale, l'installazione all'esterno, sia a rilievo sulla facciata che su recinzioni e cancelli.
5. È ammessa la formazione di buche per lettere, con retrostante cassetta interna, sui portoni d'ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico.

13 .03 TARGHE INDICANTI ARTI, MESTIERI E PROFESSIONI

6. Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, devono avere dimensioni e foggia tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore

dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata.

7. In linea generale le targhe devono essere realizzate in pietra od ottone e presentare dimensioni uniformi tra loro.

13 .04 TENDE FRANGISOLE

8. L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici compresi nel tessuto urbano storico è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli esercizi commerciali. Le tende devono essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Non devono inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista elementi di interesse storico-architettonico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali soprauole, eccetera.
9. Nello stesso edificio, anche se sono presenti negozi diversi, le tende devono essere uniformate per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale. La colorazione delle tende deve essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.
10. Sulla facciata anteriore delle tende è consentito l'indicazione del nome o dell'attività svolta dall'esercizio commerciale. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, purché sia assicurata la reciproca compatibilità. Non è consentita l'apposizione di scritte pubblicitarie relative ai prodotti commercializzati.
11. Le tende devono essere mantenute in condizioni di pulizia e di decoro, e sostituite allorché presentino livelli eccessivi di deterioramento.

Articolo 14. Impianti tecnologici

1. L'amministrazione comunale stabilisce con gli uffici tecnici degli enti gestori dell'energia elettrica, della telefonia, del gas e dell'acquedotto, un riordino globale delle reti, concordando metodi operativi per raggiungere il maggiore occultamento possibile delle reti. Non possono realizzarsi nuovi impianti costituiti da cavi aerei di qualsiasi tipo e quelli esistenti devono, in sede di revisione o manutenzione, essere interrati in appositi cavidotti o posti sottotraccia. I pali e le mensole su cui poggiano detti cavi vanno rimossi.
2. Le tubazioni del gas non possono, di norma, essere installate sulla facciata principale delle unità edilizie. Possibilmente devono trovare alloggiamento sulle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via. In caso di documentata impossibilità, le tubazioni devono essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa.

3. Le condutture dell'acqua, le tubature di scolo e i camini, non possono essere posizionati in facciata. Se tecnicamente non diversamente possibile, devono essere installati in un'apposita scanalatura, coperta con i materiali e i colori della facciata.
4. Negli interventi sulle facciate è prescritto il riordino dei cavi della rete elettrica, telefonica, televisiva, eccetera, da porre sottotraccia. Qualora non sia tecnicamente possibile occultare sottotraccia muraria o in idonee scanalature i cavi, i criteri d'intervento sono:
 - calate verticali, poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie; per quanto possibile, le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;
 - percorsi orizzontali posti preferibilmente sotto il manto di copertura immediatamente al di sotto del canale di gronda; in alternative possono correre le fasce di marcapiano.
5. Le unità edilizie devono essere dotate di un'unica antenna di ricezione centralizzata (parabolica e televisiva), salvo che non venga dimostrata l'impossibilità tecnica a provvedere in tal senso. Le antenne devono essere installate sul tetto. Le antenne paraboliche non devono avere un diametro maggiore a 0,80 metri e devono essere colorate in maniera tale da minimizzare l'impatto sull'ambiente urbano. Non devono riportare scritte o simboli e non devono essere visibili da strade pubbliche o da punti panoramici.
6. Le pompe di calore e le unità motocondensanti devono rispettare i requisiti di rumorosità e d'installazione previsti dalle normative vigenti. La loro installazione non è consentita sulle facciate prospettanti la pubblica via o in una posizione comunque da essa visibile.

Titolo II. Disposizioni specifiche per i tipi edilizi

Capo I. *Unità edilizie rurali di interesse storico*

Articolo 15. Unità edilizia rurale – colonica monocellulare [A1]

1. Descrizione

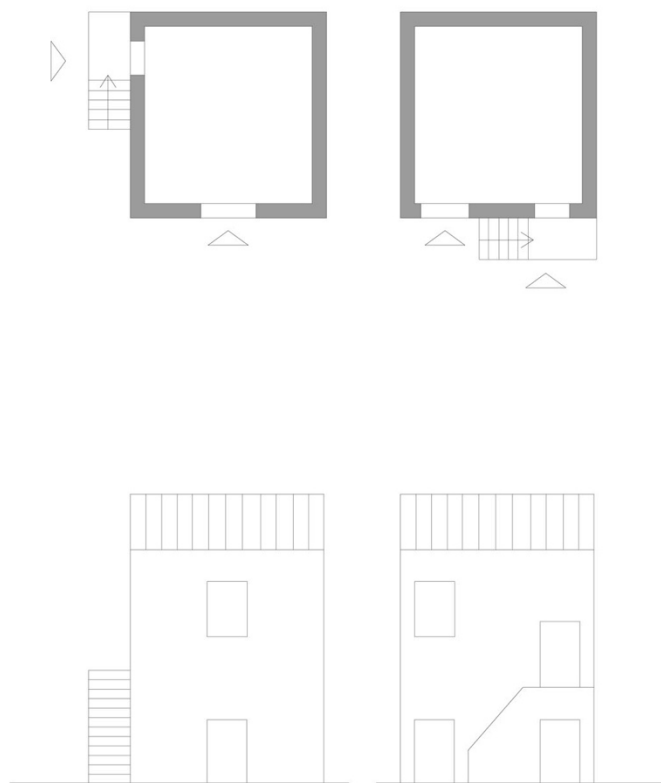
Unità edilizia di base, generalmente anteriore al 1825, di origine rurale. Rappresenta l'unità edilizia tradizionale degli insediamenti rurali.

Gli edifici che costituiscono il tipo sono case coloniche realizzate attorno a uno spazio libero (aia o corte), caratterizzate da una cellula strutturale di piccole dimensioni, che non presenta articolazioni planimetriche complesse. Sono generalmente di forma quadrata con sovrapposizione della cucina all'annesso, quest'ultimo sempre disposto al piano terra.

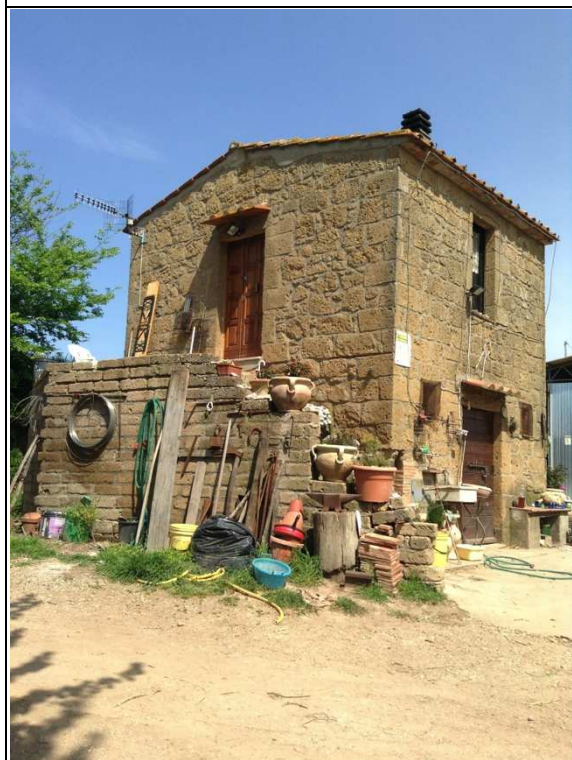
Il collegamento da un piano all'altro avviene attraverso una scala esterna (profferlo) che permette di raggiungere i locali della residenza evitando il passaggio dal piano terra.

<i>Posizione nel lotto</i>	In adiacenza a un percorso, in lotto di dimensioni ampie, con sviluppo dei corpi edificati attorno a uno spazio libero centrale (aia/corte)
<i>Modalità di aggregazione</i>	Unità aggregate, lungo una direttrice, attorno al corpo principale
<i>Numero di cellule del fronte</i>	Aggregazione di una o più cellule
<i>Numero di cellule in profondità</i>	Generalmente una
<i>Accesso principale</i>	Dalla strada o, più sovente, dalla corte
<i>Altezza</i>	Due piani
<i>Affacci</i>	Affacci generalmente liberi sui quattro lati. Nei casi di inglobamento in un nucleo rurale, gerarchizzazione a favore del fronte strada
<i>Composizione del fronte principale</i>	Nessun allineamento prevalente
<i>Elementi distributivi verticali</i>	Esterni agli edifici (profferlo)
<i>Elementi architettonici caratterizzanti</i>	Muratura in mattoni, tetto a falde in tegole e coppi; frequente presenza di elementi quali portico, tettoia in muratura, forno, pozzo, torre, torretta, loggia; meno frequenti le cornici in pietra di porte e finestre
<i>Spazi scoperti pertinentziali</i>	Spazi scoperti quali resedi, aie e simili pavimentati in pietra, pietra comune, cotto; presenza di giardino rustico, orto, prato, oliveto, bosco, vigneto
<i>Annessi</i>	Situati al piano terra, giustapposti all'edificio principale o autonomi

A1. UNITÀ EDILIZIA RURALE – COLONICA MONOCELLULARE



Schema planimetrico e facciata tipo



2. Le seguenti disposizioni integrano le norme generali per la trasformazione e la realizzazione di edifici e manufatti nel territorio rurale, di cui al Titolo II, Capo III (trasformazioni) e Capo IV (realizzazione) delle norme generali del regolamento urbanistico. Nel caso di unità edilizie catalogate come unità edilizie di interesse storico, che risultano però parzialmente o integralmente trasformate, tali da comportare – sulla base di obiettiva documentazione e comunque a giudizio dell'Ufficio – la perdita del carattere di interesse storico, la disciplina degli interventi ammessi sul bene è desumibile nelle norme generali, perseguendo nel progetto le caratteristiche coerenti con la tipologia edilizia rurale, senza che trovino applicazione nelle limitazioni contenute nella presente appendice B2. Gli interventi di ampliamento volumetrico, ove espressamente previsti, sono ammessi soltanto per le unità edilizie che non presentano più alcun interesse storico.

<i>Volume</i>	Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani. Conservazione ed eventuale ripristino degli elementi storici caratterizzanti, quali torri, torrette, logge.
<i>Aperture</i>	Mantenimento nella posizione e nella forma delle aperture storiche. Nuove aperture aventi forma e dimensioni analoghe a quelle delle aperture storiche esistenti sono ammesse solamente ove costituiscono una composizione coerente con quella originaria. Non è ammessa la chiusura di portici e logge.
<i>Impianto distributivo e collegamenti</i>	Mantenimento o ripristino dell'impianto distributivo originario. Mantenimento della scala della parte residenziale nella posizione in essere. Mantenimento della scala esterna dove presente. Mantenimento degli ingressi principali sull'aia.
<i>Elementi strutturali</i>	Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico.
<i>Accorpamenti e frazionamenti</i>	L'accorpamento di unità immobiliari è ammesso esclusivamente mediante semplice apertura di porte o varchi. Non è ammesso il frazionamento.
<i>Superfetazioni</i>	Demolizione dell'esistente con possibilità di recupero della volumetria, realizzando locali accessori in ampliamento degli eventuali annessi esistenti.
<i>Spazi scoperti</i>	Gli interventi ammessi negli spazi scoperti di pertinenza sono disciplinati al Titolo III delle presenti Norme. In linea generale deve essere conservato il rapporto tra gli edifici appartenenti allo stesso insediamento rurale. Gli interventi sono subordinati alla presentazione di un progetto unitario afferente l'intero spazio scoperto pertinenziale.

Articolo 16. Unità edilizia rurale – colonica bi- e pluricellulare [A2/A3]

1. Descrizione

Unità edilizia realizzata prima del 1940, di origine rurale. Ricadono in questa categoria gli edifici rurali con impianto bi- e pluricellulare, anche aggregati fra loro.

Il tipo edilizio bicellulare [A2], si differenzia da quello monocellulare per la presenza di edifici colonici articolati con fronte bicellulare, caratterizzati dal raddoppio della cellula elementare, attraverso l'accrescimento diacronico lungo una direttrice, attorno all'abitazione monocellulare. In parte, gli edifici sono disposti in aggregazione, formando veri e propri nuclei rurali. Il tipo edilizio è caratterizzato dalla disposizione del profferlo (scala esterna in muratura), disposto in alternativa parallelamente o perpendicolarmente alla facciata dell'edificio.

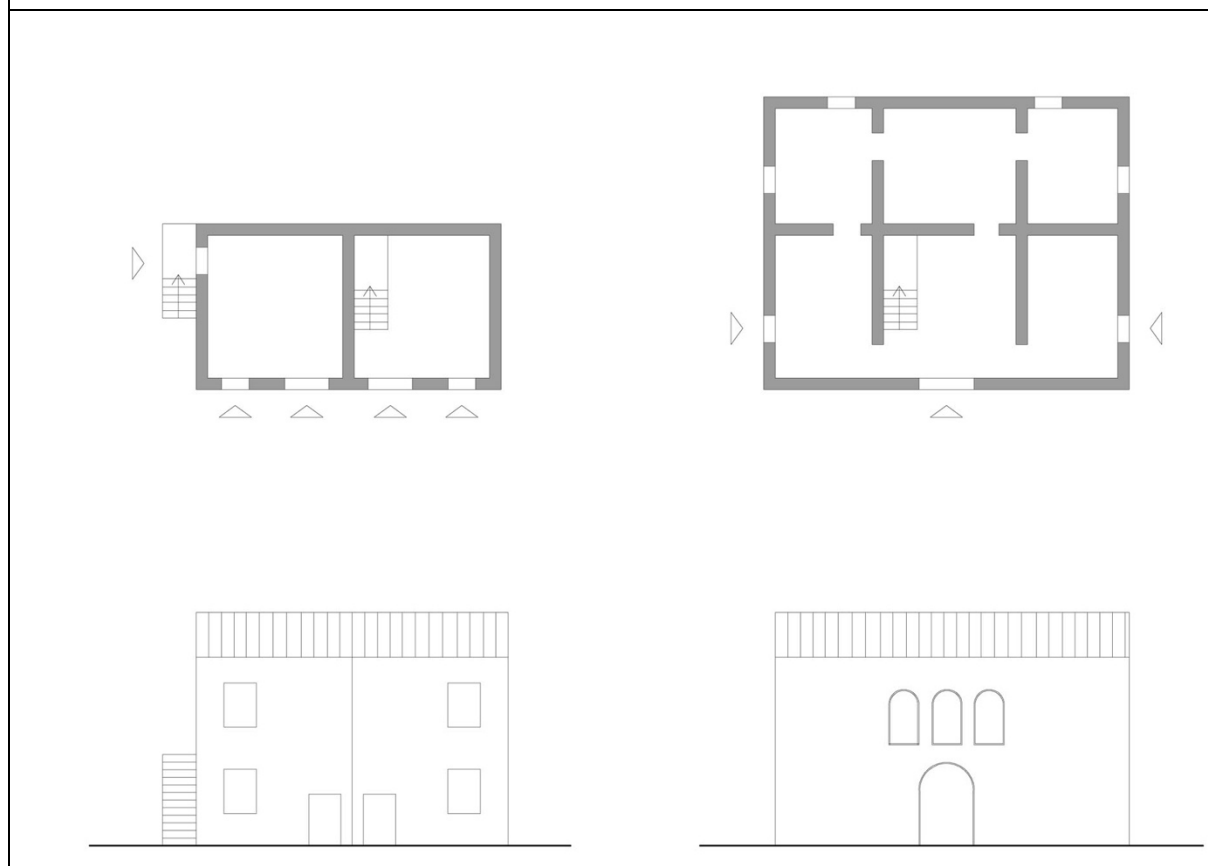
Il tipo edilizio pluricellulare [A3] è caratterizzato da edifici progettati, generalmente di pianta rettangolare, molte delle quali corrispondono alle case padronali. Questa tipologia si contraddistingue per un fronte simmetrico con aperture centinate centrali, copertura a padiglione e muri generalmente intonacati.

Comprende unità edilizie con un disegno architettonico chiaramente riconoscibile, spesso caratterizzato dall'integrità degli elementi originari,

Gli annessi, quando presenti, sono di dimensione limitata e generalmente a un piano; si trovano distaccati dal corpo di fabbrica principale.

<i>Posizione nel lotto</i>	In adiacenza a un percorso e lotti di dimensioni ampie
<i>Modalità di aggregazione</i>	Nessuna aggregazione
<i>Numero di cellule del fronte</i>	Una o più cellule
<i>Numero di cellule in profondità</i>	Generalmente una cellula
<i>Accesso principale</i>	Dalla strada o dalla corte
<i>Altezza</i>	Da due a tre piani
<i>Affacci</i>	Affacci liberi sulla strada e verso l'interno
<i>Composizione del fronte principale</i>	Spesso simmetrico
<i>Elementi distributivi verticali</i>	Interni agli edifici
<i>Spazi scoperti pertinenziali</i>	Spazi scoperti quali resedi, aie e simili pavimentati in pietra, pietra comune, cotto
<i>Annessi</i>	Giustapposti all'edificio principale o assenti

A2/A3. UNITÀ EDILIZIA RURALE – COLONICA BI- E PLURICELLULARE



Schema planimetrico e facciata tipo



2. Le seguenti disposizioni integrano le norme generali per la trasformazione e la realizzazione di edifici e manufatti nel territorio rurale, di cui al Titolo II, Capo III (trasformazioni) e Capo IV (realizzazione) delle norme generali del regolamento urbanistico. Nel caso di unità edilizie catalogate come unità edilizie di interesse storico, che risultano però parzialmente o integralmente trasformate, tali da comportare – sulla base di obiettiva documentazione e comunque a giudizio dell'Ufficio – la perdita del carattere di interesse storico, la disciplina degli interventi ammessi sul bene è desumibile nelle norme generali, perseguendo nel progetto le caratteristiche coerenti con la tipologia edilizia rurale, senza che trovino applicazione nelle limitazioni contenute nella presente appendice B2. Gli interventi di ampliamento volumetrico, ove espressamente previsti, sono ammessi soltanto per le unità edilizie che non presentano più alcun interesse storico.

<i>Volume</i>	Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani. Conservazione ed eventuale ripristino degli elementi storici caratterizzanti, quali torri, torrette, logge.
<i>Aperture</i>	Mantenimento nella posizione e nella forma delle aperture storiche. Nuove aperture aventi forma e dimensioni analoghe a quelle delle aperture storiche esistenti sono ammesse solamente ove costituiscono una composizione coerente con quella originaria. Non è ammessa la chiusura di portici e logge.
<i>Impianto distributivo e collegamenti</i>	Mantenimento o ripristino dell'impianto distributivo originario. Mantenimento della scala della parte residenziale nella posizione in essere. Mantenimento della scala esterna dove presente. Possibilità di inserimento di nuove scale interne, preferibilmente a giorno, aventi caratteristiche tali da rendere riconoscibile la loro non appartenenza all'impianto originario. Mantenimento degli ingressi principali sull'aia. Mantenimento dei vani caratterizzanti l'edificio (ad es. cucina tradizionale, androni, altri locali con caratteristiche architettoniche e decorative di pregio) essendo vietata la loro suddivisione con tramezzi.
<i>Elementi strutturali</i>	Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico.
<i>Accorpamenti e frazionamenti</i>	L'accorpamento di unità immobiliari è ammesso esclusivamente mediante semplice apertura di porte o varchi. La suddivisione di unità immobiliari, nel rispetto delle altre disposizioni di cui alla presente Appendice, è ammessa alle seguenti ulteriori condizioni: - dimensione minima pari a 1 cellula strutturale e comunque non inferiore a 60 mq di superficie utile lorda; - almeno un affaccio verso l'esterno; - rispetto di ogni altra norma sui prospetti e sulla distribuzione.
<i>Superfettazioni</i>	Demolizione dell'esistente con possibilità di recupero della volumetria, realizzando locali accessori in ampliamento degli eventuali annessi esistenti.
<i>Spazi scoperti</i>	Gli interventi ammessi negli spazi scoperti di pertinenza sono disciplinati al Titolo III delle presenti Norme. In linea generale deve essere conservato il rapporto tra gli edifici appartenenti allo stesso insediamento rurale. Gli interventi sono subordinati alla presentazione di un progetto unitario afferente l'intero spazio scoperto pertinenziale.

Articolo 17. Unità edilizia rurale – annesso [A4]

1. Descrizione

Unità edilizia di testimonianza della cultura materiale rurale. Fanno parte del tipo i manufatti rurali annessi alle attività agricole, sia associati a unità edilizie adibite a residenza (come le coloniche) sia isolati all'interno di un fondo, realizzati anteriormente al 1940. Di pianta rettangolare allungata e con copertura a capanna, si presentano generalmente a un solo piano.

Tra i manufatti si possono individuare: fienile, stalla, rimessa, deposito, magazzino, limonaia, eccetera. La datazione storica di realizzazione è documentata, nelle unità edilizie otto- e novecentesche, dal permanere di elementi architettonici o di soluzioni tecnologiche, nonostante le trasformazioni, anche notevoli, subite nel tempo.

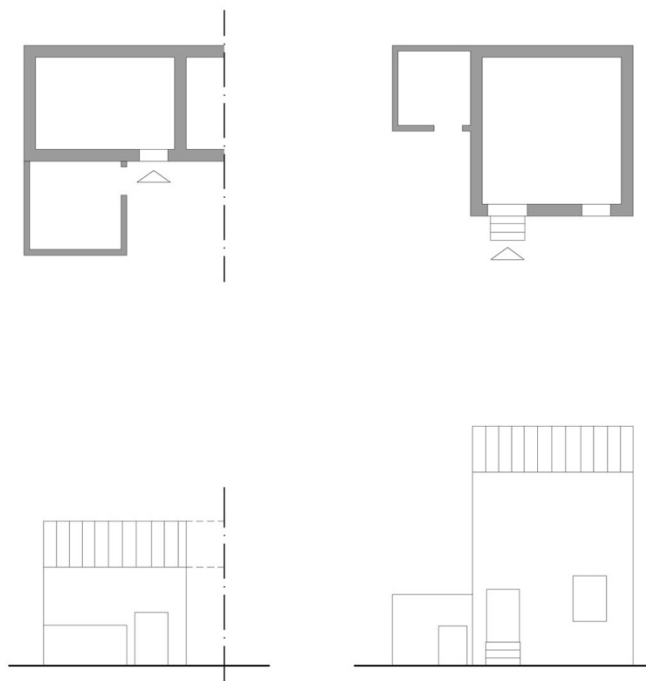
L'annesso agricolo è in particolare caratterizzato da:

- a) altezza di edificazione generalmente di uno o due piani;
- b) muratura in mattoni, tetto a falde in tegole e coppi;
- c) rari elementi in pietra quali cornici, marcapiani, soglie;
- d) rara la presenza di porte ad arco e finestre a lunetta, mentre è frequente la presenza di aperture ad arco al primo piano e grigliati in cotto prevalentemente nei fienili.

In alcuni casi i manufatti presentano caratteristiche architettoniche, costruttive e dimensionali simili all'edificio principale. In altri casi si configurano come manufatti modesti, costruiti con materiali poveri e con dimensioni molto ridotte.

<i>Posizione nel lotto</i>	In adiacenza a un percorso, con sviluppo dei corpi edificati attorno a uno spazio libero centrale (aia/corte)
<i>Modalità di aggregazione</i>	Unità aggregate attorno al corpo principale o all'aia comune
<i>Numero di cellule del fronte</i>	Generalmente una
<i>Numero di cellule in profondità</i>	Generalmente una
<i>Accesso principale</i>	In genere dalla corte
<i>Altezza</i>	Da uno a due piani
<i>Affacci</i>	Affacci generalmente liberi sui quattro lati. Nei casi di inglobamento in un nucleo rurale, gerarchizzazione degli affacci a favore del fronte strada
<i>Composizione del fronte principale</i>	Nessun allineamento prevalente
<i>Elementi distributivi verticali</i>	Se presenti, interni agli edifici
<i>Elementi architettonici caratterizzanti</i>	Muratura generalmente in mattoni, tetto a falde in tegole e coppi
<i>Spazi scoperti pertinentiali</i>	Spazi scoperti quali resedi, aie e simili pavimentati in pietra, pietra comune, cotto; presenza di giardino rustico o campo coltivato

A4. UNITÀ EDILIZIA RURALE – ANNESSO



Schema planimetrico e facciata tipo



2. Disposizioni

Le seguenti disposizioni integrano le norme generali per la trasformazione e la realizzazione di edifici e manufatti nel territorio rurale, di cui al Titolo II, Capo III (trasformazioni) e Capo IV (realizzazione) delle norme generali del regolamento urbanistico. Nel caso di unità edilizie catalogate come unità edilizie di interesse storico, che risultano però parzialmente o integralmente trasformate, tali da comportare – sulla base di obiettiva documentazione e comunque a giudizio dell'Ufficio – la perdita del carattere di interesse storico, la disciplina degli interventi ammessi sul bene è desumibile nelle norme generali, perseguendo nel progetto le caratteristiche coerenti con la tipologia edilizia rurale, senza che trovino applicazione le limitazioni contenute nella presente appendice B2.

I rustici minori, quali stalletti, pollai e porcilaie in muratura, tettoie, forni del pane, pozzi, devono essere mantenuti o recuperati nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive. Tali elementi devono mantenere la funzione di annessi agricoli o essere riutilizzati esclusivamente come locali accessori.

<i>Volume</i>	Mantenimento del volume edificato e del numero dei piani.
<i>Aperture</i>	Mantenimento nella posizione e nella forma delle aperture storiche. Nuove aperture aventi forma e dimensioni analoghe a quelle delle aperture storiche esistenti sono ammesse solamente ove costituiscono una composizione coerente con quella originaria. Non è ammessa la chiusura di portici e logge.
<i>Impianto distributivo e collegamenti</i>	Conservazione e/o ripristino delle strutture verticali portanti continue (muri) e puntiformi (pilastri) essendo ammessa la loro sostituzione quando non più recuperabili. L'inserimento di ulteriori collegamenti e strutture verticali e orizzontali è ammesso purché siano conservate le caratteristiche strutturali storiche. Possibilità di inserimento di nuovi collegamenti verticali (scale).
<i>Elementi strutturali</i>	Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico. In particolare, conservazione o riproposizione, ove preesistenti, delle murature miste pietra/cotto.
<i>Accorpamenti e frazionamenti</i>	L'accorpamento di unità immobiliari è ammesso esclusivamente mediante semplice apertura di porte o varchi. La suddivisione di unità immobiliari, nel rispetto delle altre disposizioni di cui alla presente Appendice, è ammessa alle seguenti ulteriori condizioni: - dimensione minima pari a 1 cellula strutturale e comunque non inferiore a 60 mq di superficie utile lorda; - almeno un affaccio verso l'esterno; - rispetto di ogni altra norma sui prospetti e sulla distribuzione.
<i>Superfetazioni</i>	Demolizione dell'esistente con possibilità del recupero della volumetria, accorpando la stessa in ampliamento degli annessi esistenti.
<i>Spazi scoperti</i>	Gli interventi ammessi negli spazi scoperti di pertinenza sono disciplinati al Titolo III delle presenti Norme. In linea generale deve essere conservato il rapporto tra gli edifici appartenenti allo stesso insedia-

	mento rurale. Gli interventi sono subordinati alla presentazione di un progetto unitario afferente l'intero spazio scoperto pertinenziale.
--	--

Capo II. Unità edilizie urbane di interesse storico

Articolo 18. Unità edilizia urbana mono- e bicellulare [B1/B2]

1. Unità edilizia urbana monocellulare [B1]

Unità edilizia di base antecedente al 1825, riconducibile al tipo *a schiera*. Data la densità del tessuto edilizio del centro storico non sempre presenta un duplice affaccio ed è nella maggior parte dei casi sprovvista di spazio pertinenziale sul retro. Aggregazione lineare con inserimento su fronti edilizi generalmente disomogenei. Dimensionamento compreso in un modulo tra 4 e 9 metri, con mantenimento del rapporto di 1:1 tra larghezza del fronte e profondità. Si sviluppa su due e tre piani fuori terra.

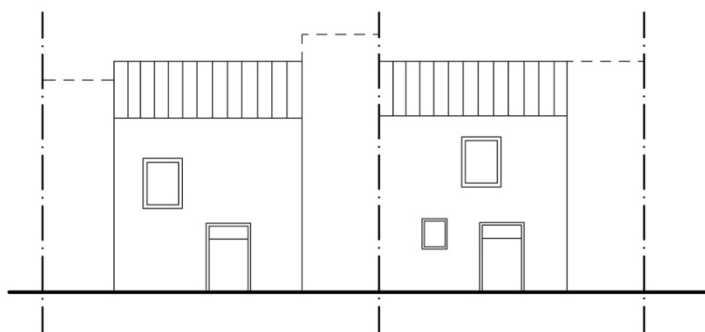
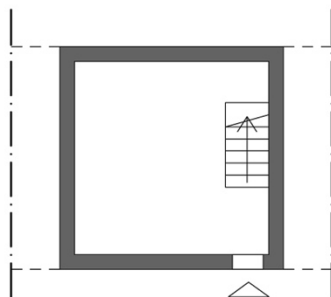
Un primo modello evolutivo è riscontrabile nelle tipologie che presentano il collegamento distributivo interno, riconducibile al periodo storico che vedeva il piano terra occupato dalla stalla o dal fienile e lo sviluppo dell'abitazione al piano superiore. L'evoluzione successiva ha determinato una specializzazione degli ambienti tramite la costruzione di un collegamento verticale esterno, costituito da una scala con unica rampa che immette direttamente nell'abitazione, sotto alla quale è posizionato l'ingresso al fondo posizionato al piano terreno.

Una ulteriore specializzazione degli ambienti è rappresentata dal collegamento verticale interno indipendente, generalmente posizionato addossato al muro cieco. L'accesso al fondo posizionato al piano terra avviene tramite un'apertura laterale alla scala e il collegamento verticale può servire uno o due appartamenti. L'accesso principale alle unità edilizie avviene dalla strada pubblica.

I prospetti relativi alle tipologie comprese nei moduli di 4 e 5 metri con collegamento verticale indipendente possono presentare una o due aperture al secondo piano fuori terra e un accesso unico o duplice al piano terreno. Le tipologie con modulo compreso tra i 7 e i 9 metri possono presentare un numero maggiore di aperture in facciata.

<i>Posizione nel lotto</i>	Edificio collocato lungo la strada
<i>Modalità di aggregazione</i>	Seriale, a formare un fronte edilizio continuo lungo la via pubblica
<i>Numero di cellule del fronte</i>	Una cellula strutturale
<i>Numero di cellule in profondità</i>	Una cellula
<i>Accesso principale</i>	Dalla strada
<i>Altezza</i>	Generalmente da due a tre piani
<i>Affacci</i>	Generalmente unico affaccio sulla via principale di accesso, possibilità di secondo affaccio su cavedi interni o sulla rupe
<i>Composizione del fronte</i>	Prospetti generalmente irregolari. Assenza di aggetti.
<i>Elementi distributivi verticali</i>	Scala a rampa unica addossata a un muro cieco, scala a rampa unica esterna (<i>profferlo</i>)
<i>Spazi scoperti pertinenziali</i>	Aree di pertinenza esterne generalmente assenti
<i>Annessi</i>	Generalmente assenti

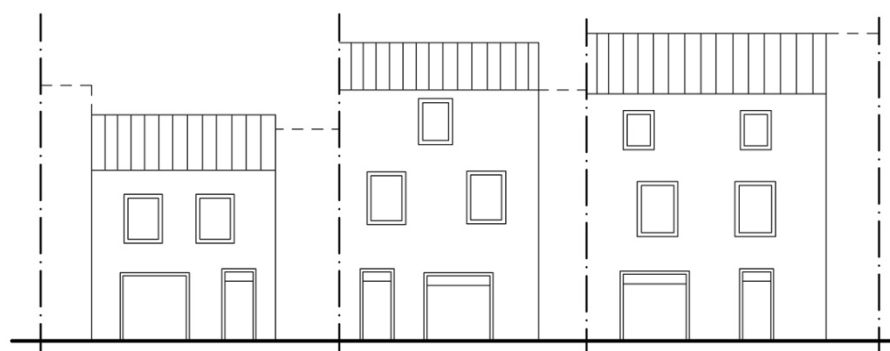
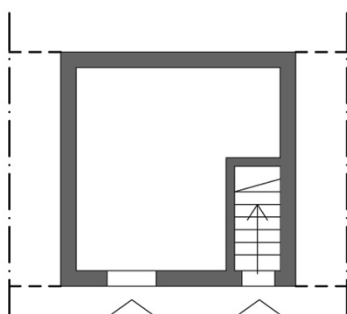
B1. UNITÀ EDILIZIA URBANA MONOCELLULARE CON COLLEGAMENTO DISTRIBUTIVO INTERNO



Schema planimetrico e facciata tipo



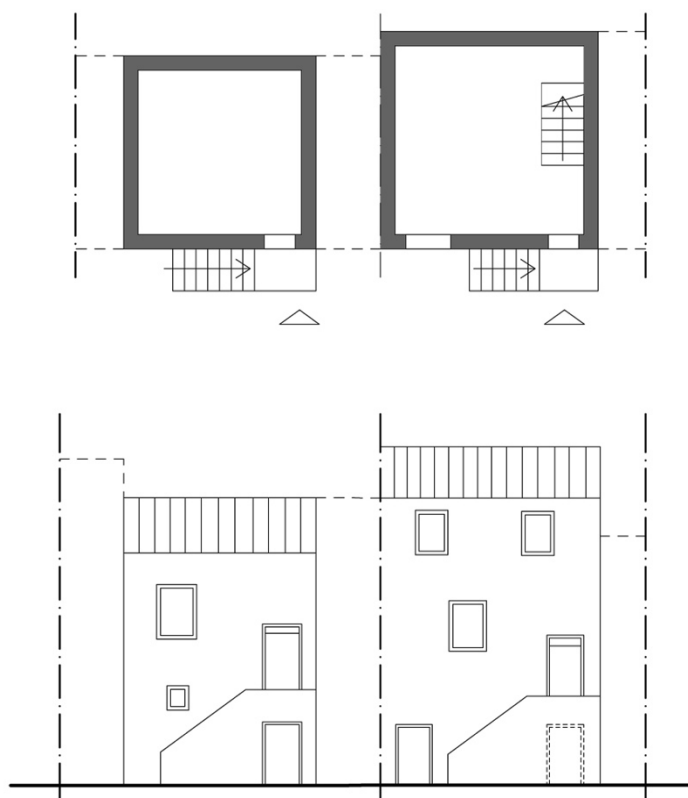
B1. UNITÀ EDILIZIA URBANA MONOCELLULARE CON COLLEGAMENTO DISTRIBUTIVO INDIPENDENTE



Schema planimetrico e facciata tipo



B1. UNITÀ EDILIZIA URBANA MONOCELLULARE CON COLLEGAMENTO DISTRIBUTIVO ESTERNO



Schema planimetrico e facciata tipo



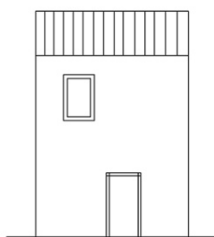
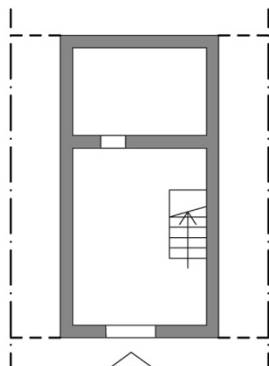
2. Unità edilizia urbana bicellulare [B2]

Unità edilizia di base antecedente al 1825 caratterizzata da un organismo edilizio con modulo bicellulare. Tipologia di unità edilizia bicellulare in profondità e bicellulare in larghezza. L'unità edilizia bicellulare in profondità vede uno sviluppo secondo un modulo con rapporto approssimato di 1:2 o 1:3 tra la dimensione del fronte e la profondità, l'unità edilizia bicellulare in larghezza presenta un modulo con rapporto approssimato di 2:1 tra la dimensione del fronte e la profondità. L'unità edilizia bicellulare presenta le medesime tipologie di collegamento distributivo verticale della tipologia monocellulare: collegamento posizionato internamente, che vede uno sviluppo dell'edificio fino a un massimo di due piani fuori terra, collegamento indipendente, con uno sviluppo in altezza fino a quattro piani fuori terra e il collegamento distributivo esterno per uno sviluppo fino a un massimo di tre piani fuori terra. A eccezione delle tipologie con il collegamento verticale interno, per le altre viene mantenuto il duplice accesso al piano terreno con la variante del triplice ingresso per gli organismi che si sviluppano prospicienti la rupe tufacea sul versante settentrionale.

È assente lo spazio di pertinenza esterno. L'accesso principale alle unità edilizie avviene dalla strada pubblica. I prospetti presentano aperture di geometria irregolare, generalmente asimmetriche e sono assenti aggetti di qualunque tipo in facciata. Aggregazione lineare con inserimento su fronti edilizi disomogenei.

<i>Posizione del lotto</i>	Edificio posto lungo la via pubblica
<i>Modalità di aggregazione</i>	Seriale, a formare un fronte edilizio continuo lungo la via pubblica
<i>Numero di cellule del fronte</i>	Bicellulare in profondità : 1 Bicellulare in larghezza : 2
<i>Numero di cellule in profondità</i>	Bicellulare in profondità : da 2 a 3 Bicellulare in larghezza : 1
<i>Accesso principale</i>	Lungo la via pubblica
<i>Altezza</i>	Due o più piani
<i>Affacci</i>	Generalmente unico affaccio sulla via principale di accesso, possibilità di secondo affaccio su cavedi interni o sulla rupe
<i>Composizione del fronte principale</i>	Prospetti generalmente irregolari. Assenza di aggetti.
<i>Elementi distributivi verticali</i>	Scala a rampa unica addossata ad un muro cieco interna, scala a rampa unica addossata a muro cieco indipendente, scala a rampa unica esterna (<i>profferlo</i>)
<i>Spazi scoperti pertinenziali</i>	Aree di pertinenza esterna generalmente assenti
<i>Annessi</i>	Generalmente assenti

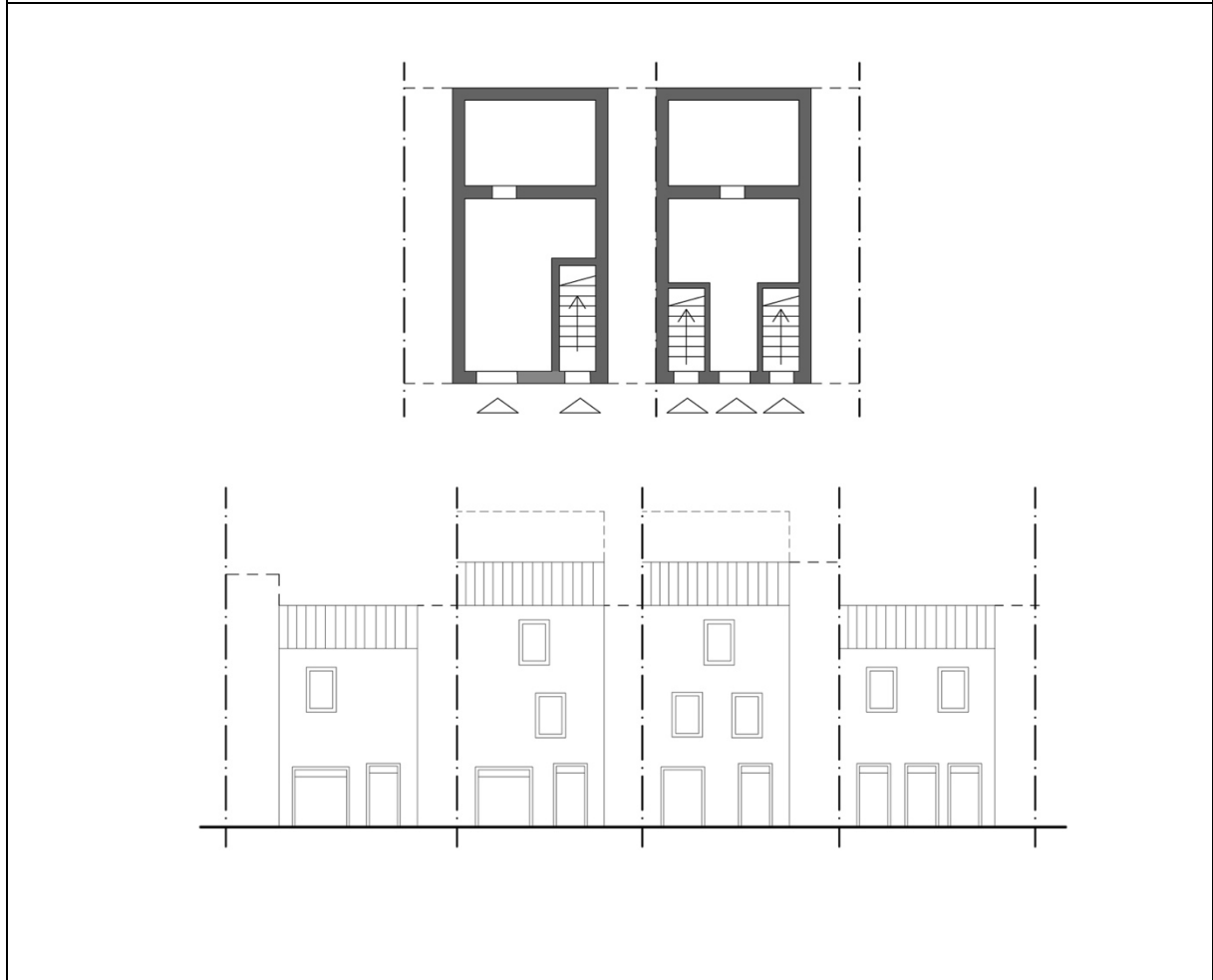
B2. UNITÀ EDILIZIA URBANA BICELLULARE IN PROFONDITA' CON COLLEGAMENTO DISTRIBUTIVO INTERNO



Schema planimetrico e facciata tipo



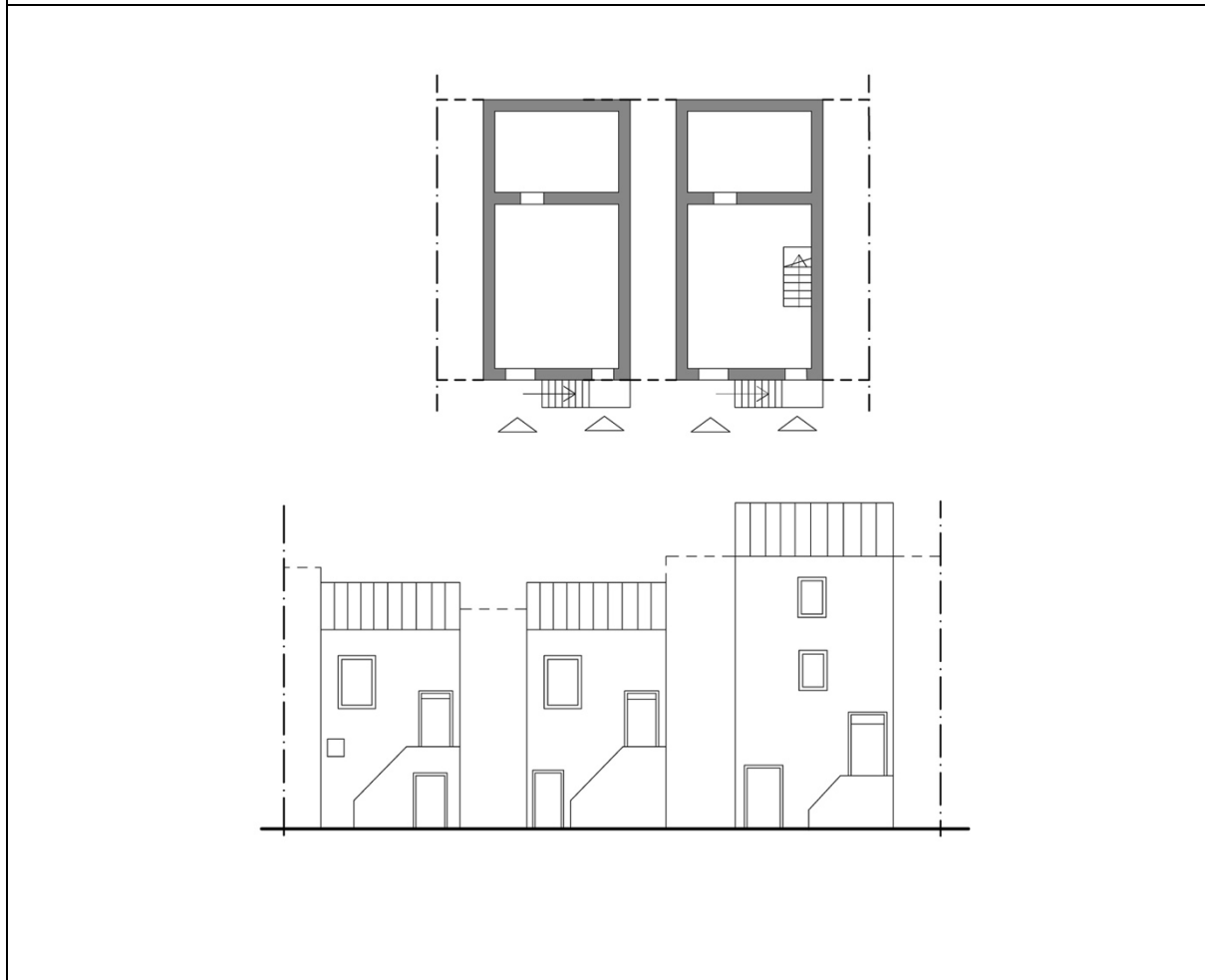
B2. UNITÀ EDILIZIA URBANA BICELLULARE IN PROFONDITA' CON COLLEGAMENTO DISTRIBUTIVO INDIPENDENTE



Schema planimetrico e facciata tipo



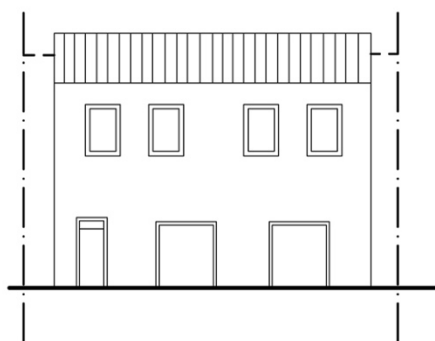
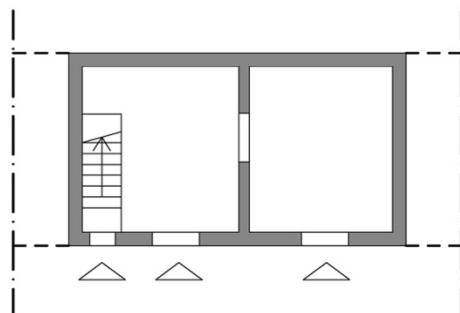
B2. UNITÀ EDILIZIA URBANA BICELLULARE IN PROFONDITA' CON COLLEGAMENTO DISTRIBUTIVO ESTERNO



Schema planimetrico e facciata tipo



B2. UNITÀ EDILIZIA URBANA BICELLULARE IN LARGHEZZA



Schema planimetrico e facciata tipo



3. Disposizioni

<i>Volume</i>	Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
<i>Aperture</i>	Di norma non sono ammesse la realizzazione di nuove aperture, la chiusura o la modifica di aperture esistenti, la stamponatura di quelle preesistenti e ogni altra variazione che interessi la facciata. Devono essere chiuse o opportunamente ridotte le aperture di origine recente che risultino incongrue e pregiudizievoli per l'unitarietà del prospetto.
<i>Impianto distributivo e collegamenti</i>	Mantenimento dell'ingresso attuale e dei collegamenti verticali originali, in particolare, mantenimento della scala interna nella posizione in essere. Mantenimento della scala esterna, ove presente.
<i>Elementi strutturali</i>	Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale senza modificazione della loro posizione o quota, nonché utilizzando materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto.
<i>Accorpamenti e frazionamenti</i>	Non sono ammessi frazionamenti. L'accorpamento di unità immobiliari è ammesso esclusivamente mediante semplice apertura di porte o varchi. Il progetto edilizio deve essere riferito all'interezza di entrambe le unità edilizie interessate e deve essere mantenuta la leggibilità delle unità edilizie originali. non sono ammesse modifiche ai prospetti esterni.
<i>Superfrazioni</i>	Demolizione delle superfrazioni senza recupero della volumetria. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.
<i>Spazi scoperti</i>	Ripristino della configurazione originaria utilizzando i materiali tradizionali.
<i>Utilizzazioni compatibili</i>	Ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche dell'unità edilizia interessata, anche assunte a seguito delle trasformazioni fisiche realizzate, con riferimento alle utilizzazioni alle quali l'unità edilizia sia storicamente omologa per le sue caratteristiche strutturali e distributive.

Articolo 19. Unità edilizia urbana di rifusione o aggregazione [C1]

1. Descrizione

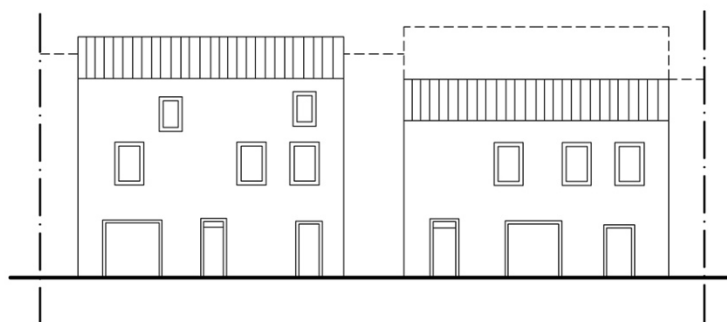
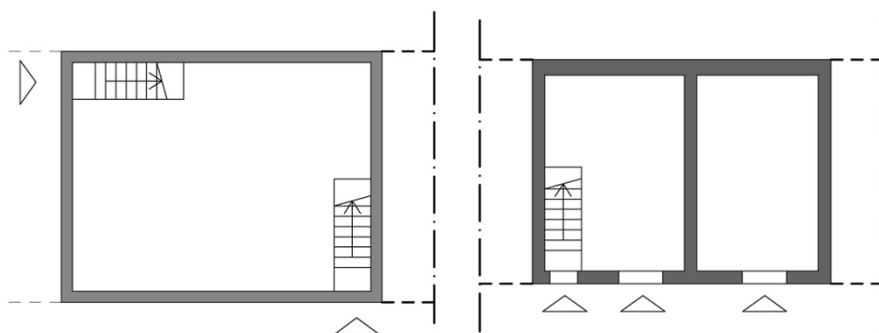
Unità edilizia derivante dalla rifusione o dall'aggregazione di unità edilizie di base, realizzate antecedenti al 1825. Le unità edilizie interessate da fenomeni di rifusione, provenienti dall'accorpamento di tipologie dell'edilizia di base, presentano un ingresso comune caratterizzato da un collegamento distributivo verticale posizionato centralmente o addossato al muro cieco, si sviluppano fino a un massimo di tre piani fuori terra e sono caratterizzate da una generale linearità distributiva interna. Il collegamento distributivo verticale serve generalmente più unità abitative.

Le unità edilizie interessate da fenomeni di aggregazione hanno visto una molteplicità di trasformazioni nel corso degli anni. Oggi presentano più ingressi indipendenti e una notevole complessità distributiva interna. Data la derivazione da molteplici trasformazioni non è possibile ricondurre questa tipologia a un'esemplificazione prospettica.

Aggregazione lineare con inserimento su fronti edilizi disomogenei.

<i>Posizione del lotto</i>	Edificio posto lungo la via pubblica
<i>Modalità di aggregazione</i>	Seriale, a formare un fronte edilizio continuo lungo la via pubblica
<i>Numero di cellule del fronte</i>	Variabile
<i>Numero di cellule in profondità</i>	Variabile
<i>Accesso principale</i>	Lungo la via pubblica
<i>Altezza</i>	Due o tre piani
<i>Affacci</i>	Generalmente due affacci, posizionamento frequente su lotti angolari
<i>Composizione del fronte principale</i>	Prospetti generalmente irregolari
<i>Elementi distributivi verticali</i>	Collegamento distributivo che serve più unità abitative in posizione centrale o addossato al muro cieco. Possibile presenza di più collegamenti distributivi che possono servire ciascuno un'unica unità abitativa o molteplici.
<i>Spazi scoperti pertinenziali</i>	Spazi di pertinenza esterni generalmente assenti
<i>Annessi</i>	Generalmente annessi

C1. UNITÀ EDILIZIA URBANA DI RIFUSIONE O AGGREGAZIONE



Schema planimetrico e facciata tipo



2. Disposizioni

<i>Volume</i>	Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
<i>Aperture</i>	Di norma non è ammessa la realizzazione di nuove aperture, la chiusura o la modifica di aperture esistenti, la stamponatura di quelle preesistenti e ogni altra variazione che interessa la facciata. Devono essere chiuse o opportunamente ridotte le aperture di origine recente che risultino incongrue e pregiudizievoli per l'unitarietà del prospetto.
<i>Impianto distributivo e collegamenti</i>	Mantenimento degli ingressi attuali e dei collegamenti verticali originari, in particolare, mantenimento delle scale interne nella posizione in essere. Mantenimento della scala esterna, ove presente. Possibilità di inserimento di nuove scale interne, preferibilmente a giorno, aventi caratteristiche tali da rendere riconoscibile la loro non appartenenza all'impianto originario.
<i>Elementi strutturali</i>	Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale senza modificazione della loro posizione o quota, nonché utilizzando materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto.
<i>Accorpamenti e frazionamenti</i>	L'accorpamento di unità immobiliari è ammesso esclusivamente mediante semplice apertura di porte o varchi. Il progetto edilizio deve essere riferito all'interessa di entrambe le unità edilizie interessate e deve essere mantenuta la leggibilità delle unità edilizie originali. La suddivisione di unità immobiliari, nel rispetto delle altre disposizioni, è ammessa alle seguenti ulteriori condizioni: - dimensione minima pari a 1 cellula strutturale e comunque non inferiore a 45 mq di superficie utile lorda; - almeno un affaccio verso l'esterno; - rispetto di ogni altra norma sui prospetti. Ciascuna unità immobiliare deve essere servita da un ingresso esistente sulla via pubblica o dal corpo scala interno.
<i>Superfetazioni</i>	Demolizione delle superfetazioni senza recupero della volumetria. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.
<i>Spazi scoperti</i>	Ripristino della configurazione originaria utilizzando i materiali tradizionali.
<i>Utilizzazioni compatibili</i>	Ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche dell'unità edilizia interessata, anche assunte a seguito delle trasformazioni fisiche realizzate, con riferimento alle utilizzazioni alle quali l'unità edilizia sia storicamente omologa per le sue caratteristiche strutturali e distributive.

Articolo 20. Unità edilizia urbana in linea [D1]

1. Descrizione

Unità edilizia posteriore al 1840, riconducibile al tipo edilizio in linea. È caratterizzata da un fronte pluricellulare con duplice affaccio e dall'inserimento in un fronte edilizio continuo e omogeneo sugli altri due lati.

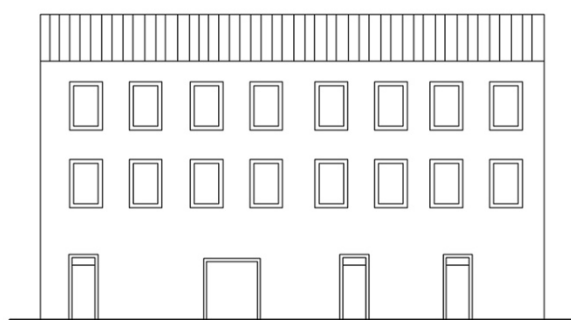
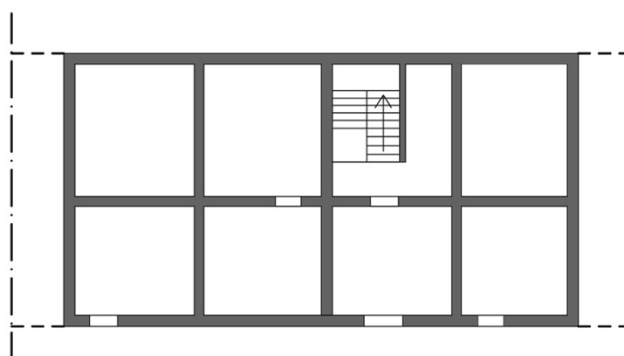
Sviluppo in altezza fino a un massimo di tre piani fuori terra, distribuzione verticale centralizzata, in cellula specializzata, che serve più unità abitative, una a ogni piano.

Prospetti caratterizzati da aperture di geometrie regolari e simmetriche.

Accesso principale all'unità edilizia dalla strada pubblica.

<i>Posizione del lotto</i>	Edificio posto lungo la via pubblica
<i>Modalità di aggregazione</i>	Seriale, a formare un fronte edilizio continuo lungo la via pubblica
<i>Numero di cellule del fronte</i>	Da due a tre cellule strutturali
<i>Numero di cellule in profondità</i>	Due o tre cellule strutturali
<i>Accesso principale</i>	Lungo la via pubblica
<i>Altezza</i>	Tre piani fuori terra
<i>Affacci</i>	Affacci liberi su almeno due lati
<i>Composizione del fronte principale</i>	Generalmente due file orizzontali di aperture regolari e simmetriche al primo e al secondo piano. Ingresso principale al vano scala e possibile presenza di ulteriori ingressi al piano terreno. Assenza di aggetti in facciata.
<i>Elementi distributivi verticali</i>	Distribuzione verticale in cellula specializzata che serve più unità abitative per piano
<i>Spazi scoperti pertinenziali</i>	Spazi di pertinenza esterni generalmente assenti. Possibile presenza di corti interne
<i>Annessi</i>	Generalmente assenti

D1. UNITÀ EDILIZIA URBANA IN LINEA



Schema planimetrico e facciata tipo



2. Disposizioni

<i>Volume</i>	Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
<i>Aperture</i>	La realizzazione di nuove aperture deve essere limitata al minimo indispensabile ed è ammessa solo nel caso in cui non contrasti con l'unitarietà del prospetto. Le nuove aperture devono avere un rapporto proporzionale tra altezza e larghezza analogo a quelle esistenti. I materiali utilizzati devono riprendere quelli presenti nel prospetto.
<i>Impianto distributivo e collegamenti</i>	Mantenimento dell'ingresso principale e dei collegamenti verticali originari in particolare, mantenimento della posizione della scala nella cellula specializzata.
<i>Elementi strutturali</i>	E' ammesso lo spostamento di solai privi di elementi stilistici e decorativi, purché la nuova posizione non interferisca con le finestrate e con altri elementi interni significativi.
<i>Accorpamenti e frazionamenti</i>	E' ammesso il frazionamento e l'accorpamento di unità immobiliari nel rispetto delle scale originarie, dei muri portanti e dei prospetti. Ciascuna unità immobiliare deve essere servita autonomamente da un ingresso sulla via pubblica o dal corpo scala interno.
<i>Superfettazioni</i>	Demolizione delle superfettazioni senza recupero della volumetria.
<i>Spazi scoperti</i>	Ripristino della configurazione originaria utilizzando i materiali tradizionali.
<i>Utilizzazioni compatibili</i>	Ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche dell'unità edilizia interessata, anche assunte a seguito delle trasformazioni fisiche realizzate, con riferimento alle utilizzazioni alle quali l'unità edilizia sia storicamente omologa per le sue caratteristiche strutturali e distributive.

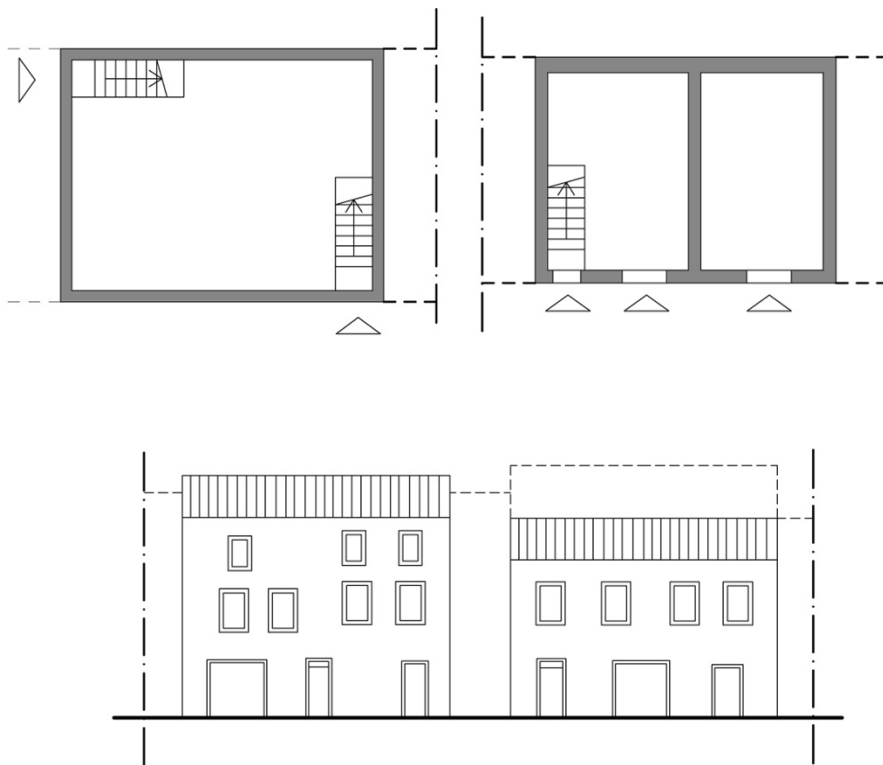
Articolo 21. Unità edilizia urbana otto-novecentesca di rifusione o aggregazione [D2]

1. Descrizione

Unità edilizia posteriore al 1840, derivante dalla rifusione o dall'aggregazione di unità edilizie preesistenti. Le trasformazioni subite dalle unità edilizie in esame hanno generato organismi edilizi che presentano un fronte e una struttura pluricellulare. Gli organismi pluricellulari derivanti da fenomeni di rifusione presentano un unico ingresso, una distribuzione verticale centralizzata, che serve più unità abitative per piano e una generale linearità distributiva interna. Gli organismi derivanti da fenomeni di aggregazione presentano molteplici ingressi e una notevole complessità distributiva interna. Gli organismi pluricellulari presentano uno sviluppo in altezza fino a un massimo di sei piani fuori terra. I prospetti si presentano generalmente regolari caratterizzati da aperture simmetriche allineate.

<i>Posizione del lotto</i>	Edificio posto lungo la via pubblica
<i>Modalità di aggregazione</i>	Seriale, a formare un fronte edilizio continuo lungo la via pubblica
<i>Numero di cellule del fronte</i>	Variabile
<i>Numero di cellule in profondità</i>	Variabile
<i>Accesso principale</i>	Lungo la via pubblica
<i>Altezza</i>	Due o più piani
<i>Affacci</i>	Singolo affaccio sulla via pubblica o duplice sul retro dell'edificio
<i>Composizione del fronte principale</i>	Prospetti generalmente regolari caratterizzati da aperture simmetriche allineate.
<i>Elementi distributivi verticali</i>	Collegamento distributivo che serve più unità abitative in posizione centrale o addossato al muro cieco. Possibile presenza di più collegamenti distributivi che possono servire ciascuno un'unica unità abitativa o molteplici.
<i>Spazi scoperti pertinenziali</i>	Spazi di pertinenza esterni generalmente assenti. Possibile presenza di corti interne o terrazze a tasca
<i>Annessi</i>	Generalmente assenti

D2. UNITÀ EDILIZIA URBANA OTTO-NOVECENTESCA DI RIFUSIONE O AGGREGAZIONE PLURICELLULARE



Schema planimetrico e facciata tipo



2. Disposizioni

<i>Volume</i>	Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
<i>Aperture</i>	La realizzazione di nuove aperture deve essere limitata al minimo indispensabile ed è ammessa solo nel caso in cui non contrasti con l'unitarietà del prospetto. Le nuove aperture devono avere un rapporto proporzionale tra altezza e larghezza analogo a quelle esistenti. I materiali utilizzati devono riprendere quelli presenti nel prospetto. La realizzazione di nuove aperture al piano terra, funzionali ad attività non residenziali, è ammessa a condizione che : - siano salvaguardati gli impianti compositivi del prospetto; - le dimensioni delle aperture devono essere rapportate alla superficie del prospetto e alle aperture preesistenti.
<i>Impianto distributivo e collegamenti</i>	Mantenimento degli ingressi attuali e dei collegamenti verticali originari, in particolare, mantenimento delle scale interne nella posizione in essere. Mantenimento della scala esterna, ove presente. Possibilità di inserimento di nuove scale interne, preferibilmente a giorno, aventi caratteristiche tali da rendere riconoscibile la loro non appartenenza all'impianto originario.
<i>Elementi strutturali</i>	E' ammesso lo spostamento di solai privi di elementi stilistici e decorativi, purché la nuova posizione non interferisca con le finestrate e con altri elementi interni significativi.
<i>Accorpamenti e frazionamenti</i>	E' ammesso il frazionamento e l'accorpamento di unità immobiliari nel rispetto delle scale originarie, dei muri portanti e dei prospetti. Ciascuna unità immobiliare deve essere servita autonomamente da un ingresso sulla via pubblica o dal corpo scala interno.
<i>Superfetazioni</i>	Demolizione delle superfetazioni senza recupero della volumetria.
<i>Spazi scoperti</i>	Ripristino della configurazione originaria utilizzando i materiali tradizionali.
<i>Utilizzazioni compatibili</i>	Ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche dell'unità edilizia interessata, anche assunte a seguito delle trasformazioni fisiche realizzate, con riferimento alle utilizzazioni alle quali l'unità edilizia sia storicamente omologa per le sue caratteristiche strutturali e distributive.

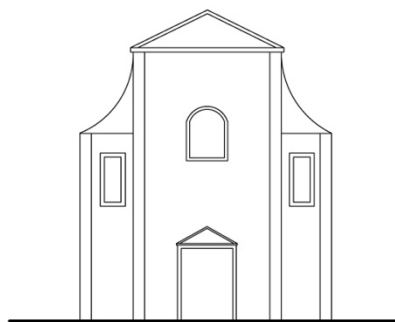
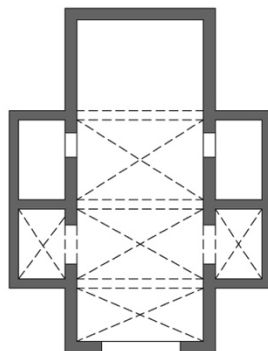
Articolo 22. Unità edilizia specialistica a struttura unitaria nodale [E1]

1. Descrizione

Unità edilizia storica, di particolare rilevanza architettonica, originariamente destinata a funzioni speciali. Rientrano in questa categoria gli edifici con struttura architettonica caratterizzata da un unico vano che risulta prevalente rispetto agli eventuali vani accessori, dalla centralità del proprio spazio costitutivo e da un accesso unico o preponderante rispetto ad altri ausiliari. Appartengono al tipo le chiese, le sale di ritrovo e per spettacoli, eccetera.

<i>Posizione del lotto</i>	Edificio posto al centro del lotto di pertinenza o posto lungo la via pubblica
<i>Modalità di aggregazione</i>	L'edificio può trovarsi in posizione isolata oppure inserito in un fronte continuo
<i>Accesso principale</i>	Dalla via pubblica
<i>Altezza</i>	variabile
<i>Affacci</i>	Affacci liberi su almeno tre lati
<i>Composizione del fronte principale</i>	Nei casi più diffusi, tre file verticali di aperture sul fronte principale, con frequente presenza di un balcone; due o più file verticali di aperture lungo gli altri lati; nei casi dei villini "stile liberty" novecenteschi la composizione del fronte principale è più libera e articolata
<i>Elementi distributivi verticali</i>	
<i>Spazi scoperti pertinenziali</i>	Possibile presenza di spazi pertinenziali posizionati sul retro dell'edificio

E1. UNITA' EDILIZIA SPECIALISTICA – A STRUTTURA UNITARIA NODALE



Schema planimetrico e facciata tipo



2. Disposizioni

<i>Volume</i>	Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
<i>Aperture</i>	<p>Restauro degli elementi architettonici esistenti nonché ripristino di quelli alterati.</p> <p>Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni, e della configurazione del prospetto frontale, nonché di quelli di fondo e laterali, ove esistenti e nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare.</p> <p>Conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata.</p> <p>Modifiche dei prospetti non caratterizzati sono ammesse in misura limitata, in modo tale da non alterare i connotati originari e comunque nel rispetto compositivo dell'insieme, e comunque esclusivamente nell'ambito di un progetto di restauro complessivo dell'unità edilizia.</p>
<i>Impianto distributivo e collegamenti</i>	<p>Mantenimento o ripristino degli elementi caratterizzanti il tipo. In particolare: mantenimento o ricostituzione del vano unitario.</p> <p>Nei vani accessori è ammesso l'inserimento di tramezzi e soppalchi che ne consentano comunque la riconoscibilità, per realizzare locali di servizio o per altri scopi strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.</p> <p>Mantenimento dei collegamenti verticali e orizzontali propri dell'unità edilizia. L'inserimento di ulteriori collegamenti nei vani accessori è ammesso esclusivamente ove strettamente funzionale all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.</p>
<i>Elementi strutturali</i>	Non è ammesso lo spostamento di solai, ancorché privi di elementi stilistici e decorativi è ammesso.
<i>Accorpamenti e frazionamenti</i>	Non sono ammessi accorpamenti e suddivisioni di unità immobiliari. I vani accessori possono avere ingressi autonomi esclusivamente al fine di essere adibiti ad attività complementari e funzionali all'utilizzazione principale dell'unità edilizia
<i>Superfetazioni</i>	Demolizione delle superfetazioni eventuali senza recupero della volumetria. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.
<i>Spazi scoperti</i>	<p>Conservazione del rapporto tra l'edificio e la sua eventuale area di pertinenza. L'area non può essere divisa con recinzioni, siepi o altri elementi divisorii.</p> <p>Gli interventi sono subordinati alla presentazione di un progetto afferente l'intero spazio scoperto.</p>
<i>Utilizzazioni compatibili</i>	Ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche dell'unità edilizia interessata, anche assunte a seguito delle trasformazioni fisiche realizzate, con riferimento alle utilizzazioni alle quali l'unità edilizia sia storicamente omologa per le sue caratteristiche strutturali e distributive.

Articolo 23. Unità edilizia specialistica a struttura unitaria seriale [E2]

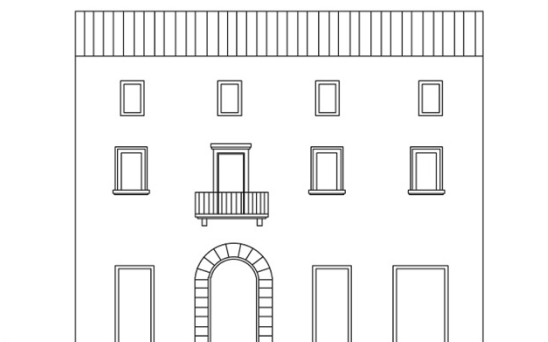
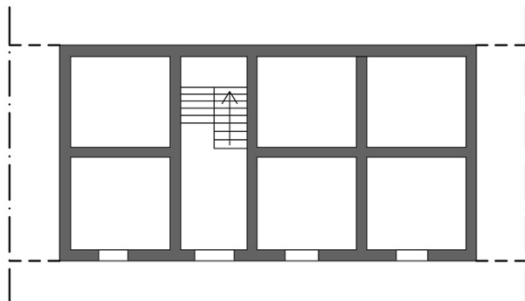
1. Descrizione

Unità edilizia speciale storica riconducibile alla categoria del palazzo urbano o a un edificio storico specializzato (torrione, porta, eccetera). Il palazzo urbano è un edificio a pianta generalmente rettangolare con impianto distributivo originariamente unifamiliare con la residenza che si sviluppava a partire dal primo piano fuori terra. Impianto distributivo generalmente lineare con possibilità di ripetizione di vani paritetici, collegamento distributivo verticale in cellula specializzata. Prospetti con file allineate di aperture, di norma gerarchizzati in rapporto alle funzioni di rappresentanza originarie, maggiore attenzione è posta alla rifiniture delle aperture del piano nobile che può presentare un balcone in facciata. In generale il prospetto principale su strada si caratterizza per una maggiore presenza di elementi architettonici di rifinitura quali marcapiani, cornici, portali rifiniti in pietra etc.

Affaccio libero di norma su due fronti. Inserimento su fronti urbani continui. Sviluppo fino a un massimo di tre piani fuori terra. Possibile presenza di uno spazio pertinenziale localizzato sul retro dell'edificio.

<i>Posizione del lotto</i>	Edificio posto lungo la via pubblica
<i>Modalità di aggregazione</i>	Seriale, a formare un fronte edilizio continuo lungo la via pubblica
<i>Numero di cellule del fronte</i>	variabile
<i>Numero di cellule in profondità</i>	variabile
<i>Accesso principale</i>	Dalla via pubblica
<i>Altezza</i>	Due o tre piani
<i>Affacci</i>	Affacci liberi su almeno due lati
<i>Composizione del fronte principale</i>	Di norma due o tre file di aperture orizzontali allineate caratterizzate dalla presenza di elementi architettonici di finitura, cornici, marcapiani
<i>Elementi distributivi verticali</i>	Scala in cellula specializzata
<i>Spazi scoperti pertinenziali</i>	Possibile presenza di spazi pertinenziali posizionati sul retro dell'edificio

E2. UNITA' EDILIZIA SPECIALISTICA – A STRUTTURA UNITARIA SERIALE



Schema planimetrico e facciata tipo



2. Disposizioni

<i>Volume</i>	Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
<i>Aperture</i>	<p>Restauro degli elementi architettonici esistenti nonché ripristino di quelli alterati.</p> <p>Restauro o ripristino dei fronti esterni e interni, e della configurazione del prospetto frontale, nonché di quelli di fondo e laterali, ove esistenti e nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare.</p> <p>Conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata.</p>
<i>Impianto distributivo e collegamenti</i>	<p>Mantenimento o ripristino, se alterato, dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata. Mantenimento dei vani di peculiare natura e dimensione caratterizzanti l'unità edilizia.</p> <p>Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, logge, atri, porticati e simili.</p> <p>I vani accessori non caratterizzanti l'unità edilizia possono essere modificati. In particolare è ammesso l'inserimento di ulteriori collegamenti strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.</p>
<i>Elementi strutturali</i>	Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale senza modificazione della loro posizione o quota, nonché utilizzando materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto.
<i>Accorpamenti e frazionamenti</i>	E' ammesso il frazionamento di unità immobiliari nel rispetto degli impianti di distribuzione, dei muri portanti e dei prospetti. Ciascuna unità immobiliare deve essere servita autonomamente da un ingresso sulla via pubblica o dal corpo scala interno.
<i>Superfetazioni</i>	Demolizione delle superfetazioni eventuali senza recupero della volumetria. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.
<i>Spazi scoperti</i>	<p>Conservazione del rapporto tra l'edificio e la sua eventuale area di pertinenza. L'area non può essere divisa con recinzioni, siepi o altri elementi divisorii.</p> <p>Gli interventi sono subordinati alla presentazione di un progetto afferente l'intero spazio scoperto.</p>
<i>Utilizzazioni compatibili</i>	Ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche dell'unità edilizia interessata, anche assunte a seguito delle trasformazioni fisiche realizzate, con riferimento alle utilizzazioni alle quali l'unità edilizia sia storicamente omologa per le sue caratteristiche strutturali e distributive.

Articolo 24. Unità edilizia urbana di costruzione recente [F1]

1. Per unità edilizia urbana di costruzione recente si intende l'unità edilizia realizzata, ricostruita o ristrutturata, per lo più nella seconda metà del Novecento, le cui caratteristiche strutturali, distributive e compositive, e i cui elementi costitutivi, non presentano alcun interesse storico o architettonico, nemmeno di carattere testimoniale.
2. È ammesso il mantenimento del lotto e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte). Le possibilità di trasformazioni comprendono, in alternativa:
 - a) il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi anche costitutivi dell'unità edilizia, ovvero di impianti, con mantenimento delle sole strutture perimetrali e rifacimento dell'interno, e anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, nonché dei collegamenti verticali ed orizzontali;
 - b) la demolizione totale o parziale e la ricostruzione sull'identico sedime di una nuova unità edilizia.
3. Il volume complessivo e l'altezza dell'unità edilizia risultante dalle effettuate trasformazioni non deve eccedere il volume e l'altezza dell'unità edilizia preesistente. Volumi o altezze diverse sono consentibili o prescrivibili solamente ove, sulla base di adeguata documentazione, si dimostri che in origine il medesimo sedime era caratterizzato da volumi o altezze diverse.
4. Sono ammesse tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche dell'unità edilizia, con riferimento alle utilizzazioni definite compatibili per quella, tra le precedenti categorie di unità edilizie, alla quale l'unità edilizia interessata sia maggiormente affine per le sue caratteristiche strutturali e distributive, a condizione che l'attivazione di tali utilizzazioni non richieda trasformazioni fisiche eccedenti la straordinaria manutenzione.

Articolo 25. Unità edilizia manomessa

1. È classificata come 'manomessa' l'unità edilizia che, per tecnologie e materiali utilizzati nelle trasformazioni, oppure per la presenza di superfetazioni o elementi edilizi incongrui, presenti uno stato di parziale alterazione rispetto alla tipologia edilizia di appartenenza.
2. Le trasformazioni fisiche ammesse, disciplinate nella norma relativa all'unità edilizia di appartenenza, sono subordinate alla rimozione degli elementi di incongruità e al ripristino delle caratteristiche originarie, anche in attuazione delle disposizioni di cui al Titolo I delle presenti norme.

Articolo 26. Unità edilizia incongruente

1. È classificata come 'incongruente' l'unità edilizia, le cui caratteristiche strutturali, distributive e compositive, e i cui elementi costitutivi, non presentano alcun

interesse storico o architettonico, nemmeno di carattere testimoniale, oppure le cui caratteristiche localizzative o dimensionali risultano incoerenti con le regole conformative che hanno presieduto alla vicenda storica dell'insediamento, ovvero tali da configurare un assetto incongruo rispetto al contesto urbano in cui si inserisce.

2. È ammessa la sostituzione di dette unità edilizie, mediante demolizione e ricostruzione di altre diverse unità edilizie, sulla base di parametri ricavati dalla ricostruzione e dall'interpretazione, fondata su adeguata documentazione, dell'organizzazione morfologica storica preesistente, e comunque in termini tali da configurare un assetto maggiormente coerente con l'organizzazione morfologica consolidata del contesto insediativo circostante.
3. Il volume complessivo delle unità edilizie da ricostruire non deve eccedere il volume delle unità edilizie preesistenti, salve indicazioni difformi ricavabili dalla organizzazione morfologica storica e comunque consolidata del contesto urbano. L'altezza delle unità edilizie da ricostruire non deve eccedere la media delle altezze delle unità edilizie circostanti.
4. Sino a quando non si proceda alla demolizione e alla ricostruzione, sono ammesse trasformazioni rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria.
5. È ammessa ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche presenti, ovvero con le caratteristiche assunte dalle unità edilizie risultanti dalle trasformazioni fisiche realizzate.

Articolo 27. Unità edilizia crollata

1. Per unità edilizia crollata si intende una delle unità edilizie di cui agli articoli precedenti ridotta a rudere, con presenza di elementi edilizi, più o meno consistenti, residui di distruzioni, di crolli o di demolizioni di unità edilizie, prenovcentesche o novecentesche, il cui interesse, almeno storico-testimoniale, è desumibile dai ruderi medesimi, ovvero da idonea documentazione cartografica, grafica, fotografica.
2. Laddove le tracce materiali e la documentazione storica consentano di definire le aree di sedime e le sagome fuori terra delle unità edilizie preesistenti, è ammessa la riedificazione di tali unità edilizie sulla base dei parametri ricavati dai medesimi ruderi, dalle tracce e dalla documentazione.
3. Laddove l'assieme degli elementi conoscitivi non consenta la definizione dell'unità edilizia preesistente è prescritto il mantenimento e il consolidamento dei ruderi, oltre alla sistemazione dell'unità di spazio scoperto presumibilmente interessata dalle aree di sedime con essenze di verde ornamentale e altre sistemazioni a terra, per conservare la memoria della edificazione storica.
4. Nel caso di riedificazione è ammessa ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche dell'unità edilizia riedificata, anche assunte a seguito delle trasformazioni fisiche realizzate, con riferimento alle utilizzazioni definite compatibili per quel-

la, tra le precedenti categorie di unità edilizie, alla quale l'unità edilizia riedificata sia maggiormente omologa per le sue caratteristiche strutturali e distributive.

Titolo III. Disposizioni per gli spazi pertinenziali

Articolo 28. Componenti dello spazio scoperto

1. Ai fini della trasformazione, fisica e funzionale, delle unità edilizie di interesse storico nel territorio rurale e aperto, nei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale e nei progetti unitari richiesti dal presente regolamento urbanistico, devono essere definite e regolamentate le componenti e gli elementi di cui al successivo comma.
2. La progettazione unitaria deve comprendere:
 - l'area di diretta pertinenza delle unità edilizie, definita dalla scheda dell'unità insediativa di riferimento e individuata sulle tavole *C1. Assetto del territorio rurale e aperto*;
 - l'area di mediazione paesaggistica, individuata dal progetto, di norma pari all'estensione dell'area di pertinenza;
 - la viabilità di accesso dalla più vicina strada pubblica.
3. Per quanto riguarda gli oneri e gli impegni da assumere contestualmente agli interventi di trasformazione degli immobili, si rimanda alle disposizioni di cui all'Articolo 18 delle norme generali.

Articolo 29. Area di diretta pertinenza degli edifici

1. Per area di diretta pertinenza degli edifici si intendono gli spazi non adibiti all'ordinaria coltivazione del suolo ma a utilizzazioni connesse, o collaterali, a quelle compatibili degli edifici esistenti, quand'anche non estranee alle attività agricole. Sono pertanto inclusi nelle aree di diretta pertinenza degli edifici i cortili, le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, le ragnaie, gli orti domestici, i parcheggi, gli impianti scoperti per la pratica sportiva, gli spazi di sosta per l'ospitalità agrituristica in spazi aperti, e simili.
2. L'area di diretta pertinenza degli edifici è individuata sulle tavole *C1. Assetto del territorio rurale e aperto*, ma può essere modificata in funzione di un rilievo dettagliato oppure secondo le determinazioni del progetto. L'area di diretta pertinenza, in ogni caso, deve essere riferita a tutta l'unità insediativa e non può essere frazionata rispetto alle singole unità edilizie.
3. Le trasformazioni ammissibili, sia dei manufatti edilizi che delle sistemazioni degli spazi scoperti non adibiti all'ordinaria coltivazione del suolo devono essere previste e progettate all'interno delle aree di diretta pertinenza degli edifici, preservando peraltro le caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti di interesse storico, ove applicabili nel rispetto delle indicazioni della schedatura di cui all'Appendice B3.
4. Qualora sia riconoscibile un complesso di impianto unitario, l'area di diretta pertinenza degli edifici non deve essere frazionata con alcun tipo di recinzione.

Gli spazi scoperti compresi in tale area devono costituire spazi comuni al servizio dell'insieme degli edifici e degli altri manufatti edilizi presenti, per quanto questi ultimi siano suddivisi in unità immobiliari. È ammessa, nel rispetto delle rispettive specifiche disposizioni, la recinzione perimetrale dell'intera area di diretta pertinenza degli edifici.

5. Gli impianti di illuminazione degli spazi scoperti compresi nell'area di diretta pertinenza degli edifici devono essere realizzati con punti luce incassati nelle pavimentazioni, e comunque nel suolo, oppure montati sulle pareti degli edifici vicini.

Articolo 30. Area di mediazione paesistica

1. Per area di mediazione paesistica si intendono le parti di territorio, di ampiezza variabile ma di norma pari all'area di diretta pertinenza degli edifici, circostanti le aree di diretta pertinenza degli edifici, che devono essere individuate dai programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale e dai progetti unitari, con una configurazione tale da assicurare il più equilibrato rapporto paesaggistico tra gli edifici e le loro pertinenze, e l'insieme del territorio rurale e aperto.
2. Nelle aree di mediazione paesistica deve essere garantita la presenza di formazioni arboree di alto fusto, che comprendono le colture agrarie arboree non specializzate, le colture agrarie erbacee arborate, le formazioni a filare o in gruppi isolati e i singoli individui di specie non colturali tipiche locali. In ogni caso è obbligatorio l'impiego di esemplari di specie appartenenti all'elenco delle essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, di cui all'Appendice B6.
3. I movimenti di terra sono ammissibili esclusivamente a fini di sistemazioni idrauliche di versante in aree acclivi, nel contesto di operazioni di:
 - conduzione agraria o forestale con requisiti di protezione del suolo e di equilibrata regimazione delle acque superficiali;
 - conservazione o ripristino di congrue condizioni di equilibrio idrogeologico in aree fragili soggette a dissesto per l'abbandono delle pratiche di conduzione agraria o forestale.
4. Deve essere assicurata la continuità delle attività selvicolturali, ovvero dell'ordinaria coltivazione del suolo, essendo ammissibile l'attività di pascolo
5. Nelle aree di mediazione paesistica non è ammissibile alcuna nuova edificazione.

Articolo 31. Viabilità di accesso

1. Per viabilità di accesso si intendono i tratti o gli elementi di viabilità che, dipartendosi dai tratti o elementi di viabilità pubblica, si pongono esclusivamente, o prevalentemente, al servizio delle unità edilizie di interesse storico in territorio rurale e aperto.

2. La viabilità di accesso, anche se di proprietà privata, deve essere aperta al libero transito delle persone a piedi, in bicicletta, a cavallo, e comunque non utilizzando mezzi di trasporto motorizzati. Possono essere interclusi soltanto i tratti interni alle aree di diretta pertinenza degli edifici, con eccezione dei casi in cui tali tratti interni costituiscano l'unico collegamento tra altri tratti, o elementi, di viabilità, in cui deve essere assicurato il libero transito.
3. I tratti e gli elementi di viabilità d'accesso, in quanto utilizzabili dai mezzi di trasporto motorizzati, e in genere carrabili, come gli altri eventuali altri spazi carrabili, devono essere pavimentati esclusivamente in inerti stabilizzati, salvo che per i tratti e gli elementi di viabilità storica in cui vi sia presenza, o siano rinvenibili tracce, o altra documentazione di preesistenza, di selciati, ciottolati, lastricati in pietra naturale, relativamente ai quali le pavimentazioni devono essere mantenute, o ripristinate, con i medesimi materiali e le stesse tecniche.
4. È fatto obbligo di mantenere o ripristinare i sistemi di scolo delle acque superficiali. Non è ammissibile la realizzazione di sistemi fognanti interrati per lo smaltimento delle acque meteoriche, con la sola eccezione degli eventuali tratti di canalizzazione sottostrada per il trasferimento di tali acque da una scolina all'altra.
5. Le alberature eventualmente esistenti lungo i tratti e gli elementi di viabilità d'accesso devono essere conservate e se del caso integrate. La piantagione di nuovi filari laterali è ammessa nel rispetto della tipologia e della composizione vegetale di quelli esistenti. La piantagione di alberi isolati può introdurre elementi di specie diversa da quelle degli eventuali filari esistenti. Resta fermo in ogni caso l'obbligo di fare ricorso a esemplari di specie appartenenti all'elenco delle essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, di cui all'Appendice B6.
6. Non sono ammissibili né l'installazione né l'integrazione o la sostituzione di impianti di illuminazione di alcun tipo.