

# COMUNE DI MONTALCINO

REGIONE TOSCANA  
Approvata come da deliberazione  
del Consiglio Regionale

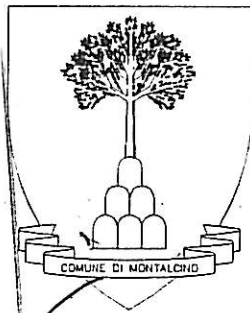
del

29 FEB. 2000

N. 91



F.to 'L DIRIGENTE  
PER COPIA CONFORME



## P.R.G.

### PROGETTISTI

Coordinatore

Arch.

Mauro Finetti

Arch.

Marco Isidori

Agronomo

Dr.

Paolo Gandi

Geologo

Dr.

Antonio Maria Baldi

### - CONSULENTI

Storico

Prof.

Alfio Cortonesi

Agronomico

Dr.

Giovanni Pacini

### - COLLABORATORI

Dr. Geol.

Sergio Bemporad

Arch.

Andrea Cipriani

Arch.

Francesca Finetti

NORMATIVA TECNICA DI DETTAGLIO PER OPERE  
DI MANUTENZIONE DEI PARAMENTI ESTERNI E  
DELLE COPERTURE DELL'EDIFICATO ESISTENTE

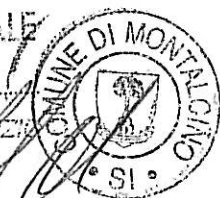
DATA 25 Marzo 1995

DELIB. n. del

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

MONTALCINO, LI. 12 APR. 2000

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO



## Introduzione

Le presenti indicazioni hanno come scopo la salvaguardia dei piani verticali e orizzontali dei centri storici del comune di Montalcino e delle aree a questi assimilate dalla normativa nazionale e locale.

Oltre a regolamentare e dare indicazioni per gli interventi su facciate, coperture, particolari decorativi e pavimentazioni si propone di eliminare situazioni di degrado e interventi inopportuni per il futuro anche a mezzo di accordi programmatici fra l'amministrazione comunale e gli uffici tecnici dell' ENEL, della SIP e del GAS.INT; questo al fine di stabilire le procedure operative per un riordino globale degli elementi in vista delle reti distributive dell'energia elettrica, del telefono, del gas e dell'acquedotto e fognature sulla base dei criteri di seguito illustrati.

Parimenti sarà necessario elaborare, da parte dell'amministrazione comunale, un progetto organico per il riordino della segnaletica stradale e delle affissioni.

Per gli interventi già effettuati o oggetto di istruttoria al momento dell'adozione del presente regolamento valgono le norme transitorie previste allo specifico capitolo.

Modalità per l'ottenimento dell'autorizzazione agli interventi sulle opere esterne centri storici.

Gli interventi relativi a manutenzione straordinaria, restauro, sostituzione, modificazione, nuova realizzazione di intonaci, colori di facciata, manti di copertura, lastricati,

pavimentazioni ed elementi architettonici decorativi e dell'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale quali insegne e tende frangisole sono oggetto di AUTORIZZAZIONE e sono altresì oggetto di AUTORIZZAZIONE comunale l'installazione di antenne paraboliche e di pannelli solari e impianti tecnologici similari, la tinteggiatura, sostituzione per parti o rifacimento totale degli infissi esterni ed interni (delle facciate) e delle parti metalliche esistenti, quali inferriate, parapetti, canali di gronda e plyniali, nonchè la realizzazione o la sistemazione degli impianti tecnologici in facciata, come cavi elettrici, telefonici, le tubazioni del gas e la sistemazione degli impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e di aria calda.

Sono invece oggetto di sola COMUNICAZIONE, da inviare al comune almeno 15 gg. prima dell'esecuzione, i lavori relativi agli impianti tecnologici privati, quali campanelli, citofoni, videocitofoni, buche delle lettere, antenne televisive.

Pertanto tutti i lavori riguardanti le superfici esterne, nessuno escluso, sono oggetto di autorizzazione o comunicazione.

Per gli interventi per i quali è prevista la sola comunicazione si dovranno indicare i materiali da impiegarsi anche sulla base delle indicazioni espresse nei capitoli specifici.

Per gli interventi oggetto di autorizzazione all'atto della presentazione della domanda, oltre a quanto previsto dal R.E. sono richiesti i seguenti elaborati progettuali:

- Scheda di rilievo architettonico per ogni fronte interno ed esterno, nonchè per le superfici di copertura.
- Scheda di rilievo cromatico-morfologico costituita da un'idonea

documentazione fotografica (con stampe a colore di formato cm. 15X20).

- Tavole di progetto in scala 1:100 con la indicazione degli elementi tecnici e morfologici e delle scelte cromatiche eseguite a pastello.  
Tali tavole dovranno comprendere almeno due elementi contigui a quello oggetto dell'intervento al fine di valutarne la compatibilità d'insieme.
- Eventuali altre tavole, opportunamente colorate in scala 1:10 o 1:20, illustranti gli elementi architettonici e decorativi, tale documentazione può essere eseguita anche con la tecnica del fotomontaggio, purchè in scala adeguata.
- Comunicazione del nome della impresa esecutrice dei lavori che dovrà dare garanzia scritta sui procedimenti esecutivi e sui materiali indicati nel progetto depositato in comune.

I proprietari degli edifici vincolati ai sensi della L.N. 1089/39 o insistenti su di un'area vincolata ai sensi della L.N. 1497/39, in caso di intervento di cui alle indicazioni del presente regolamento, dovranno ottenere la preventiva autorizzazione, secondo le competenze, da parte della Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o dell'eventuale altro organismo previsto dalla legge vigente.

#### Fine Lavori

Alla fine dei lavori è obbligo che gli intestatari dell'autorizzazione o comunicazione inviino dichiarazione di fine lavori con un'idonea documentazione fotografica che servirà al

comune per accertare la buona riuscita dei lavori e in base alla quale rilascerà il "certificato di congruità" dei lavori stessi. A giudizio insindacabile del Sindaco o suo delegato (sentito il parere della Commissione Edilizia) i lavori male eseguiti o difformi alle prescrizioni, dovranno essere rifatti a spese del proprietario entro il tempo concordato con l'amministrazione comunale; decorso inutilmente il termine stabilito, il Sindaco ordina il rifacimento, che verrà eseguito sempre a spese del proprietario.

Inoltre il Sindaco, qualora gli elementi già esistenti (decorativi, tecnologici, architettonici e l'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale o di arredo) presentino un aspetto degradato e comunque non decoroso, ne ordina il ripristino, da eseguirsi secondo la normativa del presente regolamento, fissando un termine per l'esecuzione ed applicando le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

#### Norme Transitorie

Tutti gli elementi di facciata, di copertura e pavimentazione esterna (terrazzi, lastrici solari, corti e simili), architettonici, decorativi, tecnologici e di arredo con l'entrata in vigore del presente regolamento verranno tollerati, anche se incongrui, purchè a suo tempo regolarmente autorizzati.

Questi elementi saranno sottoposti a revisione applicando i criteri normativi del presente regolamento, ogni qualvolta venga presentata domanda per il restauro o la ristrutturazione globale o semplicemente il rinnovo dell'elemento in questione, nel quale caso saranno oggetto di revisione tutti gli elementi relativi

alle parti omogenee, come illustrato nelle note seguenti.

## NORME GUIDA

### Introduzione

La presente normativa viene divisa per parti omogenee a significare che, per ogni intervento relativo ad una parte omogenea, tutti gli elementi che la compongono devono essere presi in considerazione globalmente. Pertanto nel caso di richiesta di intervento globale come di sostituzione di un singolo oggetto o progettazione ex-novo, tutti gli elementi incongrui della stessa parte omogenea devono essere rimossi.

Le parti omogenee sono così di seguito illustrate:

- Coperture
- Facciate
- Pavimentazioni
- Elementi di Finitura
- Impianti Tecnologici
- Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale o di arredo
- Segnaletica e Affissione

## COPERTURE

Nel presente capitolo vengono normati gli elementi relativi a: manto di copertura, canne fumarie, comignoli e torrini esalatori, abbaini e lucernari, antenne televisive, modiglioni di gronda e gronde, canali di gronda e pluviali, pannelli solari e pompe di calore per la produzione di acqua e aria calda.

### Manto di Copertura

Per tutti gli edifici del centro storico il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre la tipologia esistente se compatibile con la tradizione storica locale che prevede l'impiego di tegole in laterizio, normalmente tegole piane (embrici) e coppi, impiegati sia con la disposizione alla toscana (file di tegole piane con sovrapposte file di coppi), sia con la disposizione esclusiva di coppi in file alternate.

E' consentito l'impiego di tegole di materiale diverso dal laterizio e di tegole tipo marsigliese, olandese, nonchè di tipo portoghese per quegli edifici la cui tipologia sia riconducibile a periodi storici caratterizzati anche dall'utilizzo di tali materiali.

Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, delle medesime tegole con eventuale inserimento, a file alternate, di nuovi ad integrazione di quelli non recuperabili; negli edifici di particolare pregio storico-architettonico è fatto obbligo di utilizzare materiale di recupero.

### Canne Fumarie

Per tutti i comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi di particolare pregio decorativo e di singolarità tecnologica è previsto il restauro conservativo, in questo caso eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentibili previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e in relazione alle esigenze di tutela ambientale.

E' consigliabile un conveniente raggruppamento dei comignoli ed inoltre, in caso di nuovo posizionamento, le canne fumarie devono, per quanto possibile, essere collocate ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

E' normalmente vietato costruire canne da fumo applicate alle parti visibili dello spazio pubblico: potranno essere prese in esame soluzioni esterne anche non tradizionali purchè inserite in un progetto generale della facciata e/o delle coperture.

### Abbaini e Lucernari

Per tutti gli abbaini, nei quali siano rilevabili elementi costruttivi di particolare pregio decorativo e di singolarità tecnologica è previsto il restauro conservativo.

Eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentibili previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e soprattutto in relazione alle esigenze di inserimento nel contesto urbano.

Il posizionamento di lucernari nel manto di copertura sarà consentito previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, con particolare riferimento all'uso del sottotetto e previa



dimostrazione della compatibilità ambientale.

In ogni caso a tale riguardo, dovrà essere presentata anche una preventiva documentazione fotografica ripresa dal vertice dei coni ottici più significativi.

Sono da escludersi superfici a specchio.

#### Antenne Televisive

Le antenne televisive, in numero non superiore ad una per ogni unità immobiliare, devono essere collocate sulla copertura degli edifici; sono da escludersi le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura, la distanza dal filo di gronda deve essere non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto. E' consigliabile, quando possibile, l'installazione dell'antenna televisiva sulla falda interna, quindi non sulla falda prospiciente la pubblica via.

Nel caso di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive.

Le antenne di tipo parabolico dovranno essere posizionate in siti dissimulati, ove possibile a terra; sono consentite antenne ricetrasmittenti con tipologia ad asta.

#### Mensole di Gronda e Gronde

Gli aggetti di gronda in tutti gli edifici nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, devono, in prima istanza, essere trattati con criteri di restauro conservativo.

Quando ciò non fosse possibile possono essere ricostruiti seguendo le forme e l'aggetto originari; in particolare è escluso

l'uso di elementi costruttivi come:

- travetti di cemento (anche se dipintinti) in luogo dei passafuori in legno;
- legname perlinato in luogo del tradizionale tavolato;
- tavelloni forati o solettine in c.a. (anche se intonacati) in luogo del tradizionale laterizio pieno.

Inoltre le mensole e le cornici di gronda in materiale lapideo devono essere sempre restaurate; è ammessa la sostituzione parziale, ove l'originale sia irrimediabilmente deteriorato, con nuovi elementi similari per forma materiale e valore cromatico. In nessun caso i modiglioni di gronda e gli sporti lapidei e in conglomerato possono essere dipinti, è prevista la pulitura con opportuni lavaggi e spazzolature leggere, escludendo sempre l'effettuazione di sabbiature.

Le cornici modanate in intonaco devono essere consolidate e le eventuali parti mancanti devono essere ricostruite con malta analoga a quella esistente per ingredienti, composizione e cromatismo, servendosi di un apposito modine con profilo del tutto uguale a quello esistente, nel caso in cui siano presenti particolari caratteristiche decorative.

#### Canali di Gronda e Pluviali

I canali di gronda e le calate degli stessi dovranno essere realizzati in rame, con esclusione della lamiera zincata, di acciaio e della plastica anche se opportunamente verniciate.

I canali e i pluviali dovranno di norma avere uno sviluppo circolare, consono alle tradizioni del luogo, è concesso lo sviluppo quadrato o rettangolare per quelle realizzazioni la cui

tipologia sia riconducibile a periodi storici caratterizzati anche dall'utilizzo di tali tipologie.

Il posizionamento dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata.

Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone, quando possibile, l'uso per due facciate contigue.

I pluviali non devono quindi essere posizionati al centro della facciata se non per comprovate esigenze funzionali, e comunque, non devono occludere alla vista particolari e decorativi, in presenza degli aggetti delle cornici orizzontali devono rispettarne l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo, rispettando comunque l'assialità.

La parte terminale del pluviale dovrà essere posizionata sotto traccia per metri 3, quando prospiciente spazi pubblici e dovrà in ogni caso raccordarsi alla fognatura comunale.

#### Pannelli Solari e Impianti Tecnologici

E' consentito installare questi impianti tecnologici in genere a terra o, quando non possibile, sulle falde interne delle coperture degli edifici dei centri storici; quindi escludendo installazioni sulle falde prospicienti la pubblica via, come pure quelle aggettanti su spazi interni di particolare pregio architettonico.

## SUPERFICI DI FACCIATA

La parte omogenea relativa alle superfici di facciata è così suddivisa: intonaci, rivestimenti di facciata - particolari architettonici - decorazioni plastiche, tinteggiature - decorazioni pittoriche.

### Intonaci

L'intervento di risanamento degli intonaci di facciata dovrà privilegiare la conservazione mediante pulitura e consolidamento degli intonaci storici esistenti a base di malta di calce. Le eventuali integrazioni dovranno essere realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali da conservare. In tali casi, a seconda dell'importanza dell'edificio e su richiesta degli uffici preposti è prevedibile una preliminare e approfondita analisi chimico-fisica dell'intonaco originale.

Qualora non fosse possibile il recupero in modo documentato degli intonaci esistenti e semprechè i medesimi non siano decorati, questi dovranno essere ripristinati con tecniche e materiali tradizionali.

E' vietata la posa in opera di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

Nel caso in cui, dopo attenta analisi, eventualmente confortata da una indagine stratigrafica a giudizio degli uffici competenti, si decida di procedere alla demolizione degli intonaci, nel conseguente rifacimento è consigliabile stendere l'intonaco in tre strati e sempre impiegando malta per intonaco composta da

leganti tradizionali (come la calce idraulica naturale e il grassello di calce) e sabbia.

Non è previsto di norma ridurre a faccia a vista gli edifici che si presentino attualmente intonacati, mentre in presenza di edifici con assenza totale di intonaco dovrà essere opportunamente valutata la congruità, nel quadro del contesto storico-spaziale, del ripristino dell'intonaco; questo anche in presenza di documentata esistenza in origine e comunque l'eventuale ripristino dovrà in tutto seguire le indicazioni in precedenza illustrate.

E' sempre obbligatorio, nel caso di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutti i prospetti dell'unità edilizia, anche se di proprietà diverse, visibili dalla pubblica via, comprese anche le fronti delle canne fumarie e dei comignoli, purchè ideate per essere intonacate.

In nessun caso può essere ripristinata una superficie parietale con un intonaco lasciato semplicemente a vista, questa deve essere dipinta come indicato nel seguente capitolo specifico delle tinteggiature e decorazioni plastiche.

Quando esistano delle lavorazioni plastiche, realizzate in intonaco e caratterizzate da una trama facilmente leggibile, come cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, finto bugnato, lesene e simili, queste non potranno essere sostituite da materiale lapideo o altro lasciati in vista. Quindi ove risultino delle lacune è obbligatoria la ricomposizione che dovrà interessare l'intero modulo costitutivo della trama, usando malta composta con gli stessi elementi di quella originaria e servendosi di appositi modini dai profili identico alle

modanature esistenti.

In assenza del bugnato al piano terra, l'intonaco deve essere steso fino alla quota del piano stradale. In presenza di umidità di risalita è consentito l'uso di intonaci areati.

L'intervento di risanamento e rifacimento degli intonaci dovrà avere cura di recuperare e di evidenziare i vecchi numeri civici, le targhe stradali, le lapidi commemorative e indicative, i ferri battuti e quant'altro particolare che costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. E' inopportuno invece evidenziare nelle facciate la presenza di elementi strutturali, come archi di scarico, pietre da taglio, travi in legno o altro che abbia significato prettamente strutturale.

#### Rivestimento di Facciata - Particolari Architettonici

##### Decorazione Plastica

Nel restauro di facciata è fatto obbligo evidenziare e restaurare gli elementi decorativi e i particolari architettonici in materiale lapideo o fittile in origine a vista come: cornici lisce o modanate, fasce marcapiano, lesene e capitelli, stipiti e frontespizi delle aperture, mensole dei balconi, bugnati, ecc. e le decorazioni plastiche a carattere religioso o profano sia emergenti dalla facciata, sia alloggiate in nicchie o edicole. Per tutte le parti in origine a faccia a vista della facciata è opportuno procedere alla sola pulitura mediante lavaggi e spazzolature leggere, evitando le sabbiature.

E' vietato intonacare o tingere i mattoni a faccia a vista, le pietre naturali e le parti in conglomerato cementizio, costituenti decorazioni di facciata, salvo documentati casi di

preesistenze.

Di conseguenza, qualora si tratti di edifici in origine a faccia a vista, o comunque ormai storicizzati con tale finitura, gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deteriorati dovranno essere realizzati col metodo del cucì scucì, usando analoghi materiali, simili agli originali, per dimensione, forma e colore e adoperando delle connettiture una malta di composizione analoga a quella originale, i giunti dovranno essere lavorati con le stesse modanature di quelli originali.

Per le parti lapidee a vista è previsto il consolidamento, l'eventuale tassellatura e sostituzione per parti.

L'intervento di restauro delle facciate deve prevedere inoltre l'eliminazione di una eventuale recente balza di rivestimento in marmo o altro materiale non pertinente con l'impianto originale, che copre il supporto murario.

Nel restauro di facciata non è consentita l'apposizione di soglie e davanzali in materiale incongruo; è consentita la formazione di copertine in piombo o rame a protezione di parti aggettanti delle facciate.

#### Tinteggiature e Decorazioni Pittoriche

Tutti i prospetti intonacati degli edifici compresi quelli laterali ed interni e quelli emergenti dalle coperture e le canne fumarie intonacate devono essere tinteggiati.

La tinteggiatura, negli edifici storici, dovrà essere eseguita di norma con tecniche tradizionali; in modo particolare sono consigliate le tecniche ad affresco a calce, mentre sono da

evitare le tecniche a spatola, tipo i sovraintonaci plastici e i graffiati in genere.

I colori dovranno essere terre naturali riconducibili alla gamma dell'architettura locale; in ogni caso è bene scegliere il colore da impiegarsi in relazione alle tracce di coloritura reperibili sulle facciate e pertanto, salvo documentazione comprovante la tinteggiatura dell'impianto originario, si dovrà procedere ad una accurata analisi stratigrafica delle superfici esterne della muratura, valutando al contempo l'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale.

In linea generale tutti i progetti di restauro e ripristino di facciata dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi e tecnologici (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo finto bugnato, canali di gronda e pluviali, ecc.).

In presenza di edifici accorpati, quando non sono reperibili tracce di colorazione storica, nel qual caso il colore dovrà essere riproposto, nelle parti mancanti, si procederà sulla base dei seguenti criteri:

a) quando l'accorpamento risulti inequivocabilmente leggibile anche esternamente, con diversificazioni degli allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati, ecc., si interverrà di norma con più colori distinti, anche se i corpi di fabbrica risultano essere di un'unica proprietà;

b) quando l'edificio risulta disaggregato o frazionato in termini di proprietà, ma conserva inequivocabilmente la costante



tipologia originale di una sola unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.

La presenza di decorazione o di tracce di decorazione pittorica, anche se non giacenti su edifici vincolati ai sensi della L.N. 1089/39, comporta la segnalazione alla competente Soprintendenza per concordare le operazioni più idonee al restauro.

Nel caso di decorazioni pittoriche di facciate riproducenti finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi interni o esterni, cantonate in bozze, lesene, ecc. che presentino lacune, ma dove sia ugualmente ricostruibile il modulo costitutivo, si dovrà, di norma, procedere ad una integrazione nelle forme, dimensioni e tecniche pittoriche che dovrà interessare l'intero modulo costitutivo dell'apparato decorativo. Nel caso di edifici che non presentino, allo stato attuale, riquadrature cromatiche, potrà consentirsi la realizzazione di fasce intorno alle aperture, marca piano e marca affaccio, previa presentazione di un adeguato progetto pittorico.

## Pavimentazioni

Le pavimentazioni di corti, chiostri, giardini, ecc., di formazione storica, dovranno mantenerne la tipologia e recuperare gli elementi costitutivi, secondo i principi del restauro; qualora non si possa reperire traccia dell'impianto originario è sempre opportuno rifarsi al contesto generali e a realizzazioni storicamente e architettonicamente analoghe.

## ELEMENTI DI FINITURA DELLA FACCIATA

Gli elementi di finitura della facciata sono definiti dai punti: serramenti esterni e interni di finestre e porte-finestre, porte, portoni e vetrine, grate, ringhiere, cancelli, cancellate e ferri battuti.

### Serramenti Interni e Esterni

Nel caso di rifacimento dei serramenti d'oscuramento esterni, dovranno essere mantenute invariate le forme, la lavorazione e i materiali dei tipi originari (in genere persiane), uniformandoli se di foggia diversa.

Il materiale da impiegarsi è il legno trattato con vernici, è escluso l'uso di persiane avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale, le quali sono consentite solo se previste sin dall'impianto dell'edificio; non è ammesso l'uso esterno di veneziane.

Gli infissi esterni nelle finestre al piano terreno, prospicienti la pubblica via, non potranno di norma aprirsi verso l'esterno, ma potranno scorrere, a mezzo di rotaie metalliche, lungo la facciata.

Nel quadro di un restauro di facciata dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui con conseguente inserimento di nuovi elementi conformi all'impianto originario.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta all'uso della ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta, che quando non più riutilizzabili, dovranno essere sostituiti con altri del tutto omogenei a quelli preesistenti.

In tutti i casi gli infissi esterni dovranno essere dipinti con colorazione opaca, dedotta dalle tracce originali; quando non fosse possibile si dovrà procedere alla scelta dei tre colori tradizionali: verde, marrone e grigio, diversificandosi nelle varie tonalità in base al contesto generale della facciata.

E' obbligatorio che tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia abbiano la medesima tinta e tonalità.

Nel caso di restauro globale di facciata dovrà essere attentamente valutata l'opportunità dell'impiego di serramenti esterni, se non già esistenti, che comunque è vietata in edifici di particolare interesse storico che non ne prevedevano all'origine l'uso.

Per migliorare la coibenza termica all'interno dell'edificio è consentita l'installazione di vetro camera anche in infissi esistenti, mentre è da escludere l'apposizione di doppie finestre anche se a filo di facciata.

L'infisso interno dovrà essere normalmente in materiale ligneo, del tipo a telaio, generalmente con due battenti ripartiti in più luci e con scurettili interni; nel caso di installazione di vetro camera potrà anche essere sostituito da un altro, riproponendo le stesse forme, eccetto ovviamente lo spessore per l'alloggiamento del vetro camera.

Potrà essere consentito l'uso di serramenti in ferro, ma non di alluminio anodizzato o simili.

In ogni caso tutte le aperture della facciata, ad eccezione del piano terra, dovranno presentare finestre omogenee, per forma e colorazione. Sono da escludere vetri a specchio e le suddivisioni delle luci del tipo inglese.

## Porte Portoni Vettrine

Poichè costituiscono elemento essenziale dell'immagine degli edifici, gli interventi su porte, portoni e vettrine dei negozi devono presupporre una particolare attenzione. Dovrà essere pertanto uno degli obiettivi principali la salvaguardia dei sopracitati elementi; quindi in caso di portoni e porte in legno ben conservati è da consentire la sola manutenzione. Nel caso invece di degrado dell'elemento, tale da non consentirne un valido recupero, si potrà procedere alla sostituzione con altro riprodotto l'originario.

La colorazione degli infissi di porte e portoni, fermo restando il concetto del recupero del colore originale e della integrazione cromatica dell'intera facciata, può diversificarsi da quella degli infissi delle altre finestre e porte finestre. In ogni caso, in presenza di interventi di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi realizzati in lega leggera e quant'altro incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

Nelle aperture ormai storicizzate, non potranno essere sostituiti o eliminati i portoni di chiusura degli ingressi (abitazioni o fondi) con altri di diverso materiale, salvo nei casi di trasformazione complessiva da valutarsi nel caso specifico; nelle aperture non coeve all'architettura e comunque non storicizzate può essere autorizzata l'installazione di infissi esterni in ferro, purchè di colore armonizzato con la facciata, per il sostegno delle vetrate di chiusura.

Di norma le chiusure sono da realizzare, in questo caso, con soli vetri di sicurezza o antisfondamento, sono comunque esclusi

vetri a specchio e le suddivisioni del tipo "all'inglese", mentre dovranno essere valutate caso per caso le soluzioni che prevedano vetri colorati.

E' tollerata, se regolarmente autorizzata, la presenza di serrande preesistenti, mentre non è ammessa l'installazione ex-novo.

Pertanto nel caso di restauro globale di facciata si dovrà procedere alla rimozione delle serrande incongrue.

Per quanto attiene alle vetrine il concetto guida ha come obiettivo la massima salvaguardia delle tipologie tipiche dei particolari periodi storici; pertanto per le vetrine riconducibili agli stilemi del periodo Liberty o di altri periodi significativi, è prevista la sola manutenzione e l'eventuale sostituzione per parti, con forme, colori e dimensioni analoghe a quelle originali.

Le nuove vetrine, quando non esista il portone ligneo, dovranno essere arretrate a filo della parete interna in modo da permettere l'apertura del portone sull'imbotte (dovranno quindi essere arretrate dal filo esterno della facciata almeno di una testa di mattone, circa cm. 13).

Le vetrine di uno stesso esercizio dovranno uniformarsi con tutte le aperture degli edifici anche se di proprietà diverse.

Grate - Ringhiere - Cancelli - Cancellate - Ferri Battuti  
Tutti gli elementi in ferro battuto, o in ghisa, di finitura della facciata costituiscono un fattore essenziale dell'immagine degli edifici, pertanto si dovrà rivolgere una particolare attenzione alla massima salvaguardia.

E' fatto quindi divieto di rimuovere grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopra-  
luce e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta standardi, ecc., per i quali di norma è consentita la sola manutenzione. E' consentito, in caso di documentato degrado, la sostituzione delle parti. La colorazione di tutti questi elementi metallici dovrà prevedere solamente una verniciatura opaca di protezione.

## IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti tecnologici risultano divisi in due categorie: pubblici e privati.

Per impianti tecnologici pubblici si intendono i cavi relativi alla rete elettrica e telefonica e le tubazioni della rete del gas e dell'acqua.

Per impianti tecnologici privati si intendono invece i campanelli, i citofoni, i videocitofoni, la buca delle lettere e le cassette postali, gli impianti di refrigerazione e quanto altro di utilità privata.

Cavi elettrici - Fili telefonici - Tubazioni del gas e dell'acqua

Nel caso di restauro di facciate è doveroso riordinare in maniera organica i cavi della rete elettrica e telefonica attualmente esposti nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi.

Pertanto i criteri guida dovranno essere:

- a) Calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie, che non necessariamente corrispondono ai confini della proprietà.

Per quanto possibile, le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda.

- b) Percorsi orizzontali posti, di norma, sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda. Nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda



modanate i cavi possono correre a vista nella parte superiore della modanatura, in maniera tale da essere il più possibile occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti dello stesso colore della fascia.

- c) Rispetto assoluto delle presenze di pittura murale e di decorazioni plastiche.
- d) Realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.

L'Amministrazione Comunale stabilirà con gli Uffici Tecnici dell'ENEL, della SIP, del GAS-INT e dell'Acquedotto un riordino globale delle reti distributive concordando metodi operativi aventi come base i criteri guida sopra esposti.

Le tubazioni del gas di norma non possono essere installate a vista sulla facciata, quando ciò è previsto dalle norme di sicurezza, devono trovare alloggio, per quanto possibile, nelle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via, qualora si debba necessariamente posizionarle sulla facciata principale, le tubazioni dovranno essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa.

Sulla facciata prospiciente la pubblica via è normalmente consentita la tubazione principale del gas che non può però superare l'altezza di cm. 50 dalla quota del piano stradale; in presenza di bugnati o finiture similari come balze di base alla costruzione, la suddetta tubazione si potrà posizionare al limite superiore di queste finiture.

La tubazione deve, se possibile, essere installata in una apposita scanalatura. Il contatore del gas di norma deve trovare

alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio; se ciò non fosse possibile è tollerata l'installazione in facciata in una apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le norme di seguito indicate:

- gli sportelli dovranno essere di norma in ghisa color ferro naturale o colore della facciata;
- su facciate intonacate si ammettono sportelli di plastica a filo, opportunamente trattati per accogliere un intonachino identico a quello di facciata;
- su facciate a mattone faccia a vista saranno consentiti sportelli in ferro e cornici possibilmente a scomparsa e rivestimento con gli stessi mattoni, di recupero, della facciata.

Le condutture dell'acqua, di norma, non possono essere posizionate in facciata, il contatore principale deve trovare alloggio in un apposito luogo all'interno dell'edificio, quando ciò non fosse possibile, è consentibile l'installazione in facciata in un'apposita nicchia, ordinatamente allineata con quella del gas e opportunamente occultata da una chiusura a filo facciata secondo le norme prima indicate per gli sportelli del gas.

#### Impianti tecnologici privati

Tutte le installazioni di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico della facciata.

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta, ma non sugli stipiti lapidei. Quando ciò non fosse possibile devono

trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici. E' altresì consigliabile l'installazione sul portone di ingresso purchè la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.

Non sono ammessi più campanelli, nel caso di più appartamenti i campanelli dovranno essere ordinati in un'unica pulsantiera.

Queste apparecchiature per la comunicazione, che è preferibile non collocare a rilievo, ma principalmente a filo, esclusa eventualmente la copertura lievemente aggettante per protezione, dovranno essere realizzate con materiali consoni all'immagine della città storica.

E' consigliato l'uso del materiale lapideo locale, dell'ottone e del bronzo, mentre è raccomandato il restauro delle pulsantiere storiche.

Le cassette postali non possono essere installate esternamente, a rilievo sulla facciata o sulla cancellata dell'arcinzione, ma devono trovare opportuna collocazione all'interno del vano d'ingresso. Nel caso di edifici unifamiliari o bifamiliari può essere prevista la buca delle lettere collocata nel portone d'ingresso.

Nel caso di portoni di interesse storico-artistico che non prevedono la buca delle lettere, queste possono trovare collocazione a fianco del portone, e, ordinatamente posizionate, sotto le apparecchiature dei campanelli.

E' infine vietata l'installazione di gruppi refrigeratori e qualunque altro impianto tecnologico in facciata o sui balconi.

## OGGETTISTICA DI TIPO COMMERCIALE E DI ARREDO

L'insieme degli oggetti legati allo svolgimento delle attività commerciali, costituisce elemento fondamentale per la riqualificazione dell'immagine urbana.

La loro organizzazione deve perciò rientrare nel progetto complessivo di restauro dei fronti prospicienti la pubblica via. Nel caso perciò che l'intervento contempli la sola sistemazione di insegne e tende frangisole, esso dovrà avere come quadro di riferimento l'assetto globale della facciata in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio.

Per ambiti urbani unitari, rappresentati da piazze, slarghi o porzioni di vie e comunque da parti urbanistiche morfologicamente omogenee, si tenderà a privilegiare interventi che affrontino in modo coordinato la progettazione e la sistemazione degli elementi di arredo, compresi quelli connessi all'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale.

Questi progetti potranno essere di iniziativa pubblica o privata, in questo caso promossi associazioni o gruppi di esercenti o società.

### Insegne

Premesso che le insegne relative agli esercizi oggetto di valore storico ambientale devono essere conservate sotto il profilo formale, negli esercizi soggetti a nuova sistemazione, le insegne, sia luminose che non luminose, assumeranno preferibilmente andamento interno rispetto al piano di facciata, quindi, quando vi sia lo spazio, dovranno essere collocate

all'interno dei vani delle porte, portoni e vetrine ed eventualmente nei fori delle finestre del piano terra di esclusiva pertinenza dell'esercizio commerciale.

Di norma non potranno essere applicate insegne luminose con tipologia a filo o scatolate addossate al muro; qualora non si possa procedere sfruttando i vani di porte e finestre, le insegne sporgenti dovranno essere realizzate in materiali naturali tipo pietra, rame, legno ed illuminate indirettamente.

Non sono di norma consentite insegne affisse "a bandiera", salvo quelle esistenti "storiche" o in casi specifici di palese necessità (con dimensioni indicative massime di cm 35x50).

Le lunette sovrapposte o le finestre munite di inferriata debbono essere lasciate a vista, pertanto su di esse non potrà essere collocata alcun tipo di insegna. Sono altresì escluse le insegne fisse applicate sugli sguinci laterali delle aperture

Anche le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce indiretta, pertanto è vietato l'uso di luci intermittenti e a variazione di colore.

Per quanto riguarda i colori, è doveroso attenersi alla compatibilità con l'aspetto cromatico dell'intera facciata, comunque è vietato usare colori e luci che possano creare confusione con la segnaletica stradale.

#### Tende frangisole

L'apposizione di tende frangisole dovrà avere come quadro di riferimento globale l'assetto dell'intero edificio nel quale essa si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile.

Pertanto le tende frangisole potranno essere collocate, previa autorizzazione comunale, solamente al piano terra. Le tende frangisole non dovranno in particolare nascondere gli elementi architettonici costituiti dalle cornici delle porte, portoni, vetrine ed eventualmente finestre e nemmeno i sopraluce costituiti da rostre in metallo. Pertanto potranno essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile che non implicino appoggi e chiusure laterali. I lembi inferiori della tenda dovranno mantenersi ad almeno cm. 210 dal suolo.

Nel caso in cui il vano dell'apertura sia inferiore o uguale a cm. 210, dovrà essere valutata la possibilità di posizionare la tenda esternamente alla cornice, ma sempre nel rispetto morfologico dell'insieme architettonico,

Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza, materiale e valori cromatici.

Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, anche se in sede di approvazione si terrà conto della reciproca compatibilità.

Per l'installazione di tende frangisole ai piani superiori, in appartamenti privati ed anche in esercizi commerciali, vale la norma che essa è consentita ogni qualvolta si intendano coprire esclusivamente superfici a balcone o a terrazzo.

In questi casi la tenda dovrà avere l'estensione sia in larghezza, sia in profondità del balcone ed inoltre dovrà essere collocata in tutti i balconi dell'edificio, con le medesime forme e colorazioni, non sono ammesse scritte o grafici di qualsiasi genere.

Anche in questi casi le colorazioni devono essere compatibili con l'assetto cromatico dell'intero edificio, le tende dovranno essere sempre del tipo a braccio estensibile che non implichi appoggi a terra e chiusure laterali.

Nelle piazze, ove lo spazio lo consenta, e su sollecitazione di più esercenti di servizi pubblici, quali ristoranti, pizzerie, tavole calde e similari, l'Amministrazione potrà concedere, previa presentazione di un progetto unitario, l'installazione di tende o ombrelloni, limitatamente ai periodi estivi, che implicino temporaneo appoggio a terra con la rimozione al termine dell'orario di utilizzazione.

Tale progetto dovrà prevedere un'estensione compatibile, in profondità, alle esigenze della viabilità e percorribilità, e conforme, in larghezza, all'estensione della facciata sulla quale insiste l'esercizio.

Il progetto dovrà anche dare un inquadramento sui modelli di sedie, tavoli e altri arredi utilizzati per l'allestimento.

## SEGNALETICA E AFFISSIONE

Nel presente capitolo vengono date indicazioni generali sulla morfologia e sul posizionamento della segnaletica stradale, delle targhe toponomastiche, dei numeri civici e delle bacheche per l'affissione, prevedendo che l'Amministrazione Comunale debba predisporre uno specifico progetto organico.

### Targhe toponomastiche - Numeri civici - Segnaletica stradale Affissione

L'apposizione della segnaletica e dei manifesti murali deve avere come quadro di riferimento il massimo rispetto dell'immagine della città storica. Di norma è vietato l'alloggiamento direttamente in facciata, ad eccezione delle targhe toponomastiche e dei numeri civici; i vari segnali stradali e le bacheche per l'affissione devono essere sostenuti da pali infissi nel terreno ed accostati alla superficie della parete. Non è consentito però che tali segnali e bacheche nascondano cantonate caratterizzate da motivi decorativi ed è categoricamente vietato il posizionamento in contrapposizione visiva di edifici di rilevante valore artistico.

L'Amministrazione Comunale dovrà predisporre un progetto organico per la scelta dei luoghi, delle forme, dei materiali e dei colori di tutta la segnaletica. E' pertanto vietata qualsiasi apposizione non gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale.

Si consiglia come criterio guida un conveniente raggruppamento, posizionare le tavolette con l'indicazione toponomastica e dei numeri civici a ridosso sulla facciata, ma non sugli stipiti,



sempre sullo stesso lato del portone di ingresso, all'altezza dell'imbotte dell'architrave o della corda dell'arco.

Gli indicatori di monumenti e di servizi di pubblica utilità dovranno essere realizzati in un unico cartello, raggruppante le varie indicazioni.

Gli indicatori di alberghi e ristoranti saranno anch'essi convenientemente raggruppati in un unico cartello della stessa larghezza di quello descritto precedentemente.

La segnaletica stradale dovrà comunque essere quantificata in maniera tale da evitare doppioni e sovrapposizioni.

