



# COMUNE DI CARASSAI

Provincia di Ascoli Piceno

## PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DEL CENTRO STORICO VARIANTE 2018



1 - Relazione Illustrativa

3 - Schede Edifici

### **4** | **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

5 - Schede particolari di esecuzione

### **STRALCIO**

Adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n. .... del .....

Approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. .... del .....

Carassai 19 febbraio 2018

IL PROGETTISTA  
(Arch. Mario Pistonesi)

---

## TITOLO 3 - PRESCRIZIONI, DESTINAZIONI

### Art. 3.1 - Prescrizioni generali

Le seguenti prescrizioni generali si applicano alle tipologie di intervento delle diverse categorie di cui ai successivi articoli del presente TITOLO 3.

1) All'interno degli edifici è ammesso l'impiego di sistemi di areazione forzata, l'inserimento di ascensori e montacarichi, sempre che non provochino lo sconvolgimento delle caratteristiche architettoniche e tipologiche e che rispettino i dettami della presente normativa.

2) Per il risanamento degli ambienti parzialmente interrati è possibile prevedere l'abbassamento del piano di calpestio fino al raggiungimento dell'altezza minima richiesta per l'abitabilità dei locali, purché questo non comporti la manomissione o l'alterazione di antiche strutture di fondazione o di reperti archeologici.

3) Qualora vi siano le caratteristiche necessarie, è ammessa la trasformazione dei sottotetti (attualmente non utilizzati ai fini residenziali) come ampliamento della residenza già presente ai piani inferiori o con la formazione di nuove unità immobiliari.

4) E' possibile l'istallazione di collettori solari nelle coperture degli edifici, esclusi quelli del comparto "A" e "B", a condizione che:

- siano di dimensioni adatte al soddisfacimento dei requisiti minimi di legge e siano incassati entro il profilo del tetto e senza strutture di sopraelevazione o serbatoi esterni;
- non siano visibili dalle pubbliche vie;

All'interno del perimetro del Centro Storico non è consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica anche se di tipo integrato o parzialmente integrato.

5) Per le unità dei comparti "B", "C" e "D", escluse quindi quelle del comparto "A", è possibile l'inserimento di nuove aperture nelle fronti degli edifici che non hanno un'unità formale compiuta e solo al fine di assolvere alle esigenze distributive o igienico funzionali; le nuove aperture dovranno avere dimensioni, forme e materiali di quelle originarie dell'edificio (se conformi per caratteristiche) ed essere uniformemente distribuite nel prospetto; nel caso di ricomposizione dei prospetti dell' edificio , le aperture esterne devono comunque essere conformi a quelle tipiche del comparto come dettagliate nelle schede dell'elaborato "5 - Particolari di Esecuzione" del presente Piano.

La scheda n. 24 - COM dell'elaborato "5 - Particolari di Esecuzione" riepiloga le modalità di composizione dei prospetti degli edifici, relative alla tipologia a schiera, con la quale il centro storico risulta essere principalmente realizzato. Nei casi di ricomposizione dei prospetti o di inserimento di nuove aperture debbono essere rispettate le norme contenute nella suddetta scheda n. 24 di seguito riepilogate:

a - larghezza infisso finestra: massimo 80 cm.;

b - distanza infisso dalla linea di confine: minimo 50 cm.;

c - distanza orizzontale tra infissi: maggiore della distanza del punto "b" e costante;

d - rispetto del numero degli infissi per ciascun piano allineati verticalmente su tutti i livelli (escluso piano terra);

e - rispetto degli allineamenti orizzontali su tutti i livelli con la esclusione del piano terra se presenti infissi di diverse tipologie;

f - rispetto degli allineamenti verticali per gli infissi del piano terra con gli assi centrali degli infissi dei piani superiori;

g - stesse dimensioni e caratteristiche degli infissi per l'intero edificio o nel rispetto della gerarchia dei piani; (esempio: piano terra, piano mezzanino, piano nobile, piano primo, .... , piano sottotetto)

Un edificio presenta "unità formale compiuta" qualora siano rispettate le antiche regole compositive dei prospetti e le aperture esterne risultino:

- allineate verticalmente (d);
- nello stesso numero per ciascun piano dell'edificio (d) con esclusione del piano terra ove eventuali aperture carrabili possono ricomprendere più di un allineamento verticale;
- allineate orizzontalmente (e);
- nel rispetto degli assi verticali (f);
- delle stesse dimensioni e caratteristiche (g);

come riepilogato alla scheda n. 24 - COM dell'elaborato "5 - Particolari di Esecuzione".

6) Per le unità dei comparti "B", "C" e "D", escluse quindi quelle del comparto "A", anche nel caso in cui il prospetto abbia un'unità formale compiuta, solo al fine di assolvere alle esigenze distributive o igienico funzionali, è possibile l'inserimento di nuove aperture; queste devono essere realizzate con le stesse caratteristiche di quelle preesistenti e devono comunque ricostruire l'unità formale compiuta.

Devono essere rispettate le disposizioni contenute alla scheda n. 24 - COM dell'elaborato "5 - Particolari di Esecuzione" ed elencate al precedente punto 5) dalla lettera "a" alla lettera "g";

7) Per le unità dei comparti "B", "C" e "D", escluse quindi quelle del comparto "A", che presentano o non presentano unità formale compiuta, esclusivamente nei prospetti non principali, è possibile l'inserimento di nuove aperture al solo fine di assolvere alle esigenze distributive o igienico funzionali, anche se non viene completamente ricostruita l'unità formale compiuta e non viene rispettata la norma di cui alla lettera "d" del precedente punto 5. Le nuove aperture dovranno comunque rispettare le restanti regole compositive elencate al precedente punto 5), escluse quelle di cui alle lettere "c" e "g" qualora dettate da esigenze inderogabili.

Per prospetto principale di un edificio si intende quello caratterizzato dal suo accesso principale.

8) Per le unità dei comparti "B", "C" e "D", escluse quindi quelle del comparto "A", è possibile l'inserimento di nuove aperture nella falda di copertura, complanari o in contropendenza, nella misura massima del 5% della superficie dell'intera falda di copertura di proprietà; ciascuna apertura non potrà avere una larghezza superiore a ml. 1.00 e la sua altezza non potrà superare il profilo della linea di colmo della copertura;

- limitatamente agli edifici dei comparti "C" e "D", in alternativa o fino al raggiungimento della quota massima del 8% della superficie dell'intera falda di copertura di proprietà, è possibile ricavare terrazzi incassati, con le seguenti prescrizioni:

- la distanza minima tra il profilo esterno del cornicione e l'apertura deve essere di ml. 1.30;

Le sopradescritte modalità sono illustrate nella scheda dei Particolari di Esecuzione n. 21 - Terrazzo su copertura.

9) E' possibile l'accorpamento di più unità così come individuate e numerate negli elaborati grafici del presente piano; tuttavia devono essere preservate le composizioni prospettiche originarie di ogni singola unità e le eventuali differenziazioni presenti nei prospetti e nelle coperture, compresa la gerarchia delle aperture esterne caratterizzanti l'unità.

10) L'inserimento ex-novo o il ripristino di servizi igienico sanitari, di impianti tecnologici o di elementi accessori dovrà avvenire nel pieno rispetto dei prospetti storici degli edifici. E' fatto pertanto divieto:

- di condotte di scarico esterne agli edifici di qualsiasi materiale;
- di canne fumarie esterne agli edifici;
- di condotte del metano esterne (con la sola esclusione della condotta principale di allaccio) e di cassette contatore esterne in aggetto sulla via o spazio pubblico;
- di terminali esterni di impianti di condizionamento d'aria o altro nei prospetti degli edifici;
- di antenne o parabole nei prospetti degli edifici;

I terminali di impianti di condizionamento d'aria o altro e le antenne/parabole potranno essere posizionati sulle coperture degli edifici ed in arretramento in modo che non siano visibili dalle pubbliche vie.

Dovranno essere inoltre rimossi eventuali elementi già in opera in contrasto con i divieti contenuti al presente punto.

11) E' fatto divieto di posa in opera o di mantenimento di avvolgibili metallici quali serrande. Qualora necessari, a protezione di vetrine, devono essere del tipo a maglie aperte e con superfici preverniciate secondo le colorazioni di cui alla Scheda dei Particolari di Esecuzione n. 23 del presente Piano;

12) E' fatto divieto di realizzazione di coperture degli edifici in piano senza falde di tetto. Per gli edifici con copertura in piano, sprovvisti di falda di tetto inclinata, è possibile provvedere alla sua realizzazione, previa formazione di cornicione in mattone vecchio a vista, se non presente. La nuova falda di copertura dovrà avere la pendenza delle falde adiacenti o comunque contenuta nella misura massima del 33%. Il nuovo sottotetto dovrà avere l'altezza minima, in prossimità delle murature perimetrali di imposta della falda, pari a 0 cm. ed un'altezza massima interna di cm. 150.

13) E' fatto divieto di realizzare e mantenere grotte nel sottosuolo pubblico. Nel caso di grotte preesistenti si deve procedere alla relativa chiusura in modo che queste non siano di eventuale futuro pericolo per la pubblica incolumità.

14) E' fatto obbligo il mantenimento dell'andamento e della pendenza dei solai di copertura, compreso la quota di imposta del tetto se non diversamente previsto nelle prescrizioni specifiche e nelle schede di intervento;

15) E' fatto obbligo, oltre al mantenimento della struttura muraria esterna e dell'apparato decorativo conformi al comparto, la conservazione e recupero di eventuali archi e volte presenti all'interno degli edifici;

16) E' fatto obbligo di eliminare tutti i corpi e volumi accessori esterni agli edifici quali box, pensiline, depositi o tettoie;  
 Nei casi in cui non vi siano impedimenti normativi o di sicurezza, ed esclusivamente nei comparti "C" e "D", è possibile la trasformazione dei box in balcone aperto con le caratteristiche di cui alle schede dell'elaborato "5 - Particolari di Esecuzione" del presente Piano.  
 La trasformazione dovrà essere contenuta nelle dimensioni planimetriche di massimo ingombro.

17) E' fatto obbligo di adeguare i balconi esistenti a quelli di cui alle schede dell'elaborato "5 - Particolari di Esecuzione" del presente Piano.

La prescrizione di adeguamento dei balconi esistenti a quelli di cui alle schede dell'elaborato "5 - Schede Particolari di Esecuzione", nel caso di balconi realizzati con voltine in laterizio intonacato e putrelle di acciaio, relativamente alla soletta, è consentito il mantenimento dell'esistente con la sola tinteggiatura delle parti intonacate e delle parti in acciaio nel rispetto dei colori riportati alla scheda n. 23 dell'elaborato "5 - Schede Particolari di Esecuzione" e come riportato nella documentazione fotografica dello stesso elaborato nell'immagine DSC\_1197 di pag. 50.

E' consentito anche il mantenimento di solette piane esistenti purché tinteggiate nei colori riportati alla scheda n. 23 dell'elaborato "5 - Schede Particolari di Esecuzione".

Qualora è necessario il rifacimento della soletta esistente resta ferma la prescrizione di adeguamento della soletta ai balconi di cui alle schede dell'elaborato "5 - Schede Particolari di Esecuzione".

18) E' fatto obbligo di uniformare tutti gli arredi esterni (serramenti, inferiate, infissi, canali di gronda, intonaci, tinteggiature e manti di copertura) con quelli dell'edificio originario e/o a quelli del relativo comparto.

Devono pertanto essere eliminati dai prospetti:

- canali di gronda e pluviali non conformi nelle forme e nei materiali;

- infissi persiana, finestra, controfinestra o quanto altro realizzati con materiali e/o colorazioni non conformi a quelli previsti nelle schede dell'elaborato "5 - Particolari di Esecuzione";
- intonaci totali o parziali, se non previsto il relativo mantenimento nelle "Prescrizioni per singolo edificio" contenute nell'elaborato 3 - Schede Edifici;
- sigillatura dei giunti dei mattoni in malta di cemento di colore grigio o bianco;
- elementi con superficie di acciaio lucido o di finitura zincata;
- manti di copertura in tegola marsigliese qualora non costituente manto di copertura originario dell'edificio;

19) E' fatto obbligo di uniformare le aperture esterne quali portoni di ingresso, porte carrabili, vetrine e vani finestra alle dimensioni e caratteristiche costruttive del relativo comparto di appartenenza, nelle modalità previste alle schede dell'elaborato "5 - Schede Particolari di Esecuzione".

E' consentito il mantenimento di dimensioni maggiori di quelle previste nelle schede di cui sopra per le sole aperture preesistenti, purchè originarie dell'edificio storico **o regolarmente autorizzate**.

20) Nel caso di variazioni di vani finestre o porte con chiusura parziale o totale del vecchio vano, devono essere mantenuti a vista eventuali elementi costituente il vecchio vano oggetto di chiusura, qualora originari dell'edificio.

21) E' fatto obbligo di ripristino dell'apparato murario a vista in edifici con pareti parzialmente o interamente intonacate in epoche successive.

22) E' fatto obbligo di risanamento dell'apparato murario a vista esterno degli edifici compresa la sostituzione di elementi deteriorati con tecniche di ripresa a cuci-scuci, la pulizia del mattone ed il rifacimento della sigillatura dei mattoni nelle modalità previste al seguente TITOLO 6 "malte per sigillatura mattoni".

23) E' fatto obbligo di eliminazione di riquadrature di vani porta o finestra con elementi lapidei quali lastre di travertino o altro materiale, provvedendo alla ricostruzione dei relativi vani con superfici i mattone vecchio a vista.

24) E' fatto obbligo di eliminare davanzali di finestra esterni in materiale lapideo, provvedendo alla relativa ricostruzione con pianella di laterizio vecchio dello spessore massimo di cm. 3 e con sporgenza massima dal profilo della muratura di cm. 3;

E' fatto obbligo di eliminare soglie esterne in materiale lapideo, qualora non compatibili, provvedendo alla relativa ricostruzione con mattone o pianella di laterizio vecchio, nelle modalità di cui alle schede dell'elaborato "5 - Particolari di Esecuzione";

25) E' fatto d'obbligo, per gli edifici prospicienti su spazi pubblici o vie pubbliche, che gli stessi siano dotati di adeguati canali di gronda e pluviali.

26) La prescrizione di "adeguamento delle aperture esterne", ricorrente nelle prescrizioni specifiche degli edifici riportate in calce alla relativa scheda dell'elaborato n. 3 - Schede Edifici, è riferita sia al vano porta/finestra costituito da eventuale cornice, arco/architrave superiore, spallette laterali e soglia, che all'infisso stesso.

Tutti gli ingressi principali, secondari, carrabili e vetrine degli edifici storici dovranno avere architravatura superiore formata da mattone vecchio di laterizio a vista posato in opera obbligatoriamente a formare un arco a tutto sesto o ribassato.

E' consentito per gli edifici prospicienti su Via Roma (comparto "C") e per quelli del comparto "D", il mantenimento o la formazione di cornice in materiale lapideo in modalità conforme per tipologia al portale di cui alla scheda N. 13 dell'elaborato "5 - Schede Particolari di Esecuzione".

Tutte le aperture dei vani finestra dovranno avere architravatura superiore formata da mattone vecchio di laterizio a vista posato in opera in piano o con arco lievemente accennato.

E' consentito, in alternativa, per gli edifici del solo comparto "B", limitatamente alle aperture secondarie e di vano finestra, la formazione di architrave superiore in legno.

27) E' fatto obbligo di uniformare gli edifici ai contenuti del "Titolo 6 - Materiali e finiture" delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

28) E' fatto obbligo di uniformare gli elementi arredo urbano quali insegne, bacheche e tende ai contenuti del "Titolo 7 - Prescrizioni di arredo urbano" delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

29) Quanto contenuto nelle norme del presente Piano sono applicabili fatte salve le disposizioni del Codice Civile.

30) Le prescrizioni di adeguamento al contesto del centro storico perdono la loro efficacia nei casi in cui l'imposizione è relativa ad interventi in precedenza eseguiti dotati di regolare autorizzazione edilizia o altro titolo abilitante. Tuttavia l'esclusione dalle prescrizioni non è applicabile per l'adeguamento alle colorazioni delle superfici o elementi a vista a quelle della scheda n. 23 dell'elaborato "5 - Schede Particolari di Esecuzione".

31) Per alcuni edifici è prescritta l'eliminazione delle superfici esterne intonacate previa verifica di fattibilità valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale ed è prescritto l'adeguamento delle aperture esterne a quelle delle schede dell'elaborato "5 - Schede Particolari di Esecuzione". Qualora non risulta possibile l'eliminazione dell'intonaco, l'adeguamento delle aperture esterne si intende limitato alle sole dimensioni delle aperture e possono essere mantenuti anche architravi in piano.

32) Relativamente alle ringhiere parapetto dei balconi o terrazzi esistenti, quelle riportati nell'elaborato "5 - Schede Particolari di Esecuzione" non devono intendersi esaustive delle tipologie applicabili. Ulteriori tipologie possono essere attinte da quelle già esistenti nel centro storico, purché originarie e non manomesse, alcune delle quali riportate nella documentazione fotografica dell'elaborato "5 - Schede Particolari di Esecuzione".

Inoltre sono consentite ulteriori tipologie purché realizzate con l'utilizzo di trafilati in ferro battuto con disegno tradizionale e semplice. Sono escluse superfici in vetro e altro materiale trasparente o pannellature cieche o forate.

L'imposizione di prescrizioni generali del presente art. 3.1, di prescrizioni specifiche di categoria di cui ai successivi articoli 4.2 al 4.11 e di prescrizioni per singoli edifici elencate nell'elaborato n. "3 - Schede Edifici" hanno efficacia nei casi in cui l'edificio sia sottoposto a interventi di cui alle lettere ~~b)~~ c) e d) del precedente art. 2.3, da attuarsi a mezzo ~~della Denuncia di Inizio Attività o~~ del Permesso di Costruire o altro titolo abilitante.

Per gli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente art. 2.3 le prescrizioni si applicano limitatamente alle porzioni o elementi di edificio oggetto d'intervento.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora ricorrano motivi di sicurezza e/o di decoro urbano anche per edifici non soggetti ad intervento edilizio, richiedere l'adeguamento ad una o più delle prescrizioni contenute nel presente articolo, in mancanza di relativo atto autorizzativo.

Per un agevole verifica della rispondenza degli interventi alle disposizioni di cui alle presenti NTA è necessario procedere a quanto segue:

- Individuazione della tipologia d'intervento e verifica delle prescrizioni per categoria d'intervento di cui al precedente art. 2.3;

- Verifica delle prescrizioni generali di cui al presente art. 3.1;
- Verifica delle prescrizioni specifiche di categoria contenute nel rispettivo comparto e categoria in cui l'unità è classificata di cui ai successivi articoli dal 4.2 al 4.12;
- Verifica del punto 16 - Prescrizioni per singolo edificio contenute all'elaborato "3 - Schede Edifici";
- Verifica della rispondenza dell'intervento alle prescrizioni contenute al successivo Titolo 6 - Materiali e finiture;
- Verifica della rispondenza degli elaborati ai precedenti Art. 2.4 e Art. 2.5;

(In colore rosso le variazioni introdotte all'art. 3.1 con la Variante anno 2018 al Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico)