



COMUNE DI **ALTIDONA**

PIANO PARTICOLAREGGIATO **CENTRO STORICO**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



REDAZIONE: DOTT. ARCH. GIANNI CORTESI
DOTT. ING. LORENZO MAURI

ADOTTATO CON D.G.C. n° 118/2020
APPROVATO CON D.G.C. n° 175/2020

R.U.P.: DOTT. ING. STEFANO POSTACCHINI

DICEMBRE 2020

Sommario

TITOLO I - NORME GENERALI	1
Art. 1 Ambito di validità delle norme	1
Art. 2 Generalità	1
Art. 3 Elaborati del piano particolareggiato	3
TITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO.....	5
Art. 4 Unità minime di intervento ed aree di intervento unitario	5
Art. 5 Modalità di intervento nel piano	6
Art. 6 Procedure di intervento comunale	6
Art. 7 Procedure di intervento privato	7
Art. 8 Elaborati del progetto esecutivo.....	8
Art. 9 Elaborati del progetto di Piano Planivolumetrico esecutivo - Piano di recupero.....	9
Art. 10 Contenuto della convenzione	10
Art. 11 Opere di urbanizzazione	11
TITOLO III - PREVISIONI DEL PIANO	12
Art. 12 Categorie di zonizzazione relative ad edifici ed aree (Categorie operative della conservazione)	12
Art. 13 Categoria "A": restauro	12
Art. 14 Categoria "B": risanamento conservativo	14
Art. 15 Categoria "C": ristrutturazione	16
Art. 16 Categoria "D": trasformazione e nuova strutturazione	18
Art. 17 Categoria "D1": trasformazione e nuova strutturazione	19
Art. 18 Categoria "E": aree per l'intervento di demolizione e ricostruzione	20
Art. 19 Categoria "F": aree per l'intervento di demolizione senza ricostruzione	21
Art. 20 Aree libere di interesse pubblico	21
Art. 21 Aree libere di interesse privato	22
TITOLO IV - DESTINAZIONI D'USO	23
Art. 22 Generalità sulle destinazioni d'uso	23
Art. 23 Caratteri delle opere di restauro	24

Sommario

Art. 24	Opere per la sicurezza statica e contro il degrado	24
Art. 25	Demolizioni	24
Art. 26	Murature e loro trattamento	25
Art. 27	Sostituzione di solai.....	25
Art. 28	Spostamento di solai	26
Art. 29	Altezze interne	26
Titolo V - MODALITA' D'INTERVENTO E ARREDO URBANO		27
Art. 30	Rifiniture esterne degli edifici	27
Art. 31	Vetrine ed insegne	29
Art. 32	Aperture	30
Art. 33	Volte interne e balconi	32
Art. 34	Coperture e canalizzazioni	32
Art. 35	Sistemazioni a terra e pavimentazioni	34
Art. 36	Dehors	34
Art. 37	Eliminazione delle barriere architettoniche.....	35
TITOLO VI - INTERVENTI DI ORDINARIA MANUTENZIONE		36
Art. 38	Definizione dell'intervento.....	36
TITOLO VII - DISPOSIZIONI PARTICOLARI		37
Art. 39	Disposizioni particolari per usi pubblici	37
ALLEGATO A - TABELLE COLORI TINTEGGIATURE		38

Elenco Elaborati:

1. Relazione illustrativa;
2. Norme tecniche d'attuazione;
3. Stralcio P.R.G. e art. 45 N.T.A. del P.R.G.;
4. Documentazione fotografica;
5. Tav. 1 - Foto aerea;
6. Tav. 2 - Cartografia di base (catastale su base aerofotogrammetrica 1:500);
7. Tav. 3 - Destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati 1:500;
8. Tav. 4 - Pavimentazioni di vie e strade 1:500;
9. Tav. 5 - Viabilità e parcheggi 1:500;
10. Tav. 6 - Classificazione degli edifici e dei manufatti 1:500;
11. Tav. 7 - Categoria operativa della conservazione 1:500.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 Ambito di validità delle norme

Le aree, gli immobili e i manufatti soggetti alle presenti norme sono tutti quelli compresi all'interno della perimetrazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica P.P. in zona omogenea A individuata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Altidona.

Tutti gli interventi su aree, edifici e manufatti, ricadenti all'interno del perimetro di Piano Particolareggiato, richiamato in seguito come PIANO, devono essere conformi alle prescrizioni delle presenti norme e degli elaborati grafici di PIANO.

Le aree e gli immobili interni alla delimitazione del Centro Storico sono soggetti, in base agli strumenti urbanistici e alle normative vigenti, ai seguenti vincoli:

- TUTELA INTEGRALE PPAR - art. 41 Zone Archeologiche e strade consolari;
- TUTELA ORIENTATA PPAR - art. 39 Centri e nuclei storici;
- TUTELA SPECIFICA PPAR - art. 30 Crinali;
- SOTTOSISTEMA TERRITORIALE PPAR - Area B;
- SOTTOSISTEMA TERRITORIALE PPAR - Area V;

Art. 2 Generalità

Il Comune di Altidona individua, nell'ambito del Piano Regolatore Generale, la zona del Centro Storico.

Con delibera consiliare n.78 del 25.11.78 tale zona è stata delimitata come zona di recupero e pertanto, come previsto dal 1° comma dell'art. 27 della Legge del 5/8/1978 n. 457, come zona ove,

per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Detta zona di recupero comprende singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature. Nell'ambito della zona di recupero sono individuati i singoli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree che costituiscono i Piani di recupero alla cui formazione sarà subordinato il rilascio del Permesso a Costruire.

Tutti gli interventi su edifici, manufatti ed opere ricadenti all'interno del perimetro del piano particolareggiato della zona di recupero devono essere conformi alle prescrizioni delle presenti norme e degli elaborati del piano.

Per edificio si intende una costruzione coperta, funzionalmente unitaria, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano senza soluzione di continuità e aperture che consentano collegamenti dalle fondamenta ai tetti, che disponga di uno o più ingressi, e possa avere una o più scale autonome.

“Ogni intervento concernente immobili vincolati ai sensi dell’art. 10, comma 1 e art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii dovrà essere trasmesso alla Soprintendenza per l’acquisizione del parere ai sensi dell’art. 21 del medesimo Decreto. Si fa presente che:

- ai sensi dell'articolo 52 del R.D. 2537/1925, ogni attività edilizia su beni di interesse culturale deve essere affidata ad un professionista architetto che dovrà garantire la supervisione ed il coordinamento di tutte le attività progettuali e direzionali affidate ai vari professionisti con lui incaricati, siano essi ingegneri o geometri. La documentazione progettuale definitiva-esecutiva dell’intervento dovrà quindi essere presentata ad esclusiva firma del progettista architetto.

Laddove siano presenti elementi di valore interni ed esterni (a titolo esemplificativo stucchi, tempere, affreschi...) se riconosciuti di interesse da parte dell’Ufficio Scrivente si ricorda che:

- gli interventi di manutenzione e restauro su beni culturali mobili e superfici decorate di beni architettonici dovranno essere eseguiti in via esclusiva da restauratori qualificati che sono restauratori di beni culturali ai sensi della normativa in materia ai sensi dell'art. 29, comma 6 del D.Lgs. 42/2004. Già all’atto della richiesta di autorizzazione il progetto dovrà essere correlato da approfondita analisi del degrado delle superfici decorate con indicazione delle tipologie riscontrate

supportate da analisi grafica e fotografica completa delle aree effettivamente interessate; La tipologia degli interventi dovrà, inoltre, essere esaustivamente descritta, oltre che nei grafici, anche nel computo e nella relazione tecnica.”

Qualsiasi intervento che preveda demolizione e ricostruzione (anche relativo a edifici non vincolati) dovrà essere trasmesso alla Soprintendenza”

In tutto il centro storico sono vietati:

- pannelli fotovoltaici;
- terrazzi a tasca.

L'apposizione di pannelli solari termici potrà essere consentita solamente in quei casi ove siano completamente occultati da visuali panoramiche e/o pubbliche vie o piazze, ecc.

Dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche tutti i progetti che comportino lavori di sterro e scavo che ricadano nel centro storico entro il perimetro delle mura (in modo particolare in prossimità della chiesa parrocchiale dei SS. Maria e Ciriaco e l'antistante piazzetta), per valutazioni ed eventuali prescrizioni.

Si ricorda in ogni caso l'obbligo, per tutti i lavori pubblici o di opere di pubblico interesse, della trasmissione a questa Soprintendenza del progetto di fattibilità, per la valutazione della verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi dell'art. 25 del D. Lgs. 50/2016.

Relativamente allo scarico delle acque meteoriche si ricorda, che la rete di raccolta dovrà essere totalmente indipendente dal reticolo fognario acque nere e conduttata presso collettori di acque bianche se esistenti o, in alternativa, al compluvio naturale più vicino previa verifica idraulica del corpo idrico recettore.

Art. 3 Elaborati del piano particolareggiato

Il PIANO è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa;
2. Norme tecniche d'attuazione;
3. Stralcio P.R.G. e art. 45 N.T.A. del P.R.G.;

4. Documentazione fotografica;
5. Tav. 1 - Foto aerea;
6. Tav. 2 - Cartografia di base (catastale su base aerofotogrammetrica 1:500);
7. Tav. 3 - Destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati 1:500;
8. Tav. 4 - Pavimentazioni di vie e strade 1:500;
9. Tav. 5 - Viabilità e parcheggi 1:500;
10. Tav. 6 - Classificazione degli edifici e dei manufatti 1:500;
11. Tav. 7 - Categoria operativa della conservazione 1:500.

Le presenti norme tecniche di attuazione formano parte integrante del PIANO e prevalgono, in caso di contrasto, sulle disposizioni del Regolamento Edilizio e di altri Regolamenti Comunali.

Nel caso di discordanza tra la rappresentazione grafica dello stato di fatto (con particolare riferimento al sedime degli edifici ed ai riferimenti catastali) e la reale conformazione dello stesso alla data di adozione del PIANO, prevale la suddetta reale conformazione dello stato di fatto alla data di adozione. Per gli immobili ricadenti all'interno del P.P., limitatamente a quelli compresi all'interno della cerchia delle mura del centro storico, è ammessa la deroga prevista all'Art. 88 del D.P.R. n° 380/2001 in materia di costruzioni in zone sismiche.

TITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 4 Unità minime di intervento ed aree di intervento unitario

Il territorio costituito dall'area del centro storico, individuato complessivamente come zona di recupero, è stato suddiviso in:

1) unità minime di intervento

Esse costituiscono gli elementi base per l'attuazione del piano particolareggiato mediante Permesso a Costruire.

DEFINIZIONE DELLE UNITA' MINIME DI INTERVENTO

L'unità minima di intervento, di cui all'art. 28 comma 1° della Legge 5/8/1978 n. 457, è definita attraverso l'individuazione volumetrica di fabbricati (o porzione di essi) ricadenti nell'area del piano o di edifici come prima definiti, ottenuta analizzandone le componenti spaziali che derivano da tre parametri fondamentali:

- a) Proprietà degli immobili
- b) Distribuzione degli ambienti da un unico accesso sulla pubblica via.
- c) Unità architettonica consolidata.

I limiti spaziali di ogni unità minima d'intervento sono individuati mediante piani verticali coincidenti con strutture murarie che racchiudono da cielo a terra una o più unità edilizia senza intaccare la continuità di nessuno dei tre parametri fondamentali.

Tali unità costituiscono l'ambito più ristretto in cui è consentito procedere a progettazione, secondo le modalità e con le finalità appresso stabilite.

2) aree di intervento unitario

Esse rappresentano l'ambito più adeguato a coordinare, nello spazio e nel tempo, i programmi di intervento dei diversi soggetti proprietari dei suoli e degli immobili, reciprocamente e mediante il parallelo coordinamento di tali programmi con i programmi delle opere di pertinenza dell'ente pubblico, sotto l'aspetto architettonico, strutturale, funzionale, economico e sociale.

Nell'area di intervento unitario il coordinamento preventivo dei soggetti interessati all'attuazione dell'intervento urbanistico con l'Amministrazione Comunale è pregiudiziale ai fini del rilascio del Permesso a Costruire.

Nelle rimanenti sub-aree le unità di intervento coincidono con le unità minime di intervento di cui al precedente punto.

L'Amministrazione Comunale, qualora si renda utile e necessario, sulla base di documentati motivi, garantire una migliore effettualità delle iniziative, e comunque nel rispetto del dettato dell'art. 27 della Legge n. 457 del 5/8/1978 al 3° comma e seguenti, può apportare modifiche alle dimensioni aggregative delle aree di intervento unitario.

Art. 5 Modalità di intervento nel piano

Il piano, interessante l'intera zona di recupero del centro storico, si attua, a seconda di quanto prescritto negli elaborati di progetto:

- mediante interventi diretti per le unità minime di intervento;
- mediante la predisposizione di un piano planivolumetrico esecutivo esteso alle aree di intervento unitario, che ha il carattere di piano di lottizzazione (ai sensi dell'art. 8 della Legge 6/8/67 n° 765 e s.m.i.) o di piano di comparto (di cui all'art. 23 della Legge 17/8/42 n° 1150 e s.m.i. ed in riferimento alle leggi regionali in materia) ed ai fini dell'approvazione è assimilabile comunque al piano di comparto, con le caratteristiche di cui al successivo art. 8.

Art. 6 Procedure di intervento comunale

L'intervento comunale può avvenire attraverso:

- a) la progettazione e la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere previste dal piano;

- b) il vincolo di immobili, attraverso piani per l'edilizia economica e popolare (piani di zona), l'esproprio e la successiva riassegnazione degli immobili compresi in tali piani, ai sensi dell'art. 35 della Legge n° 865 e s.m.i. e secondo criteri che privilegino i proprietari espropriati e gli inquilini;
- c) acquisizione degli immobili, preferibilmente costituenti una intera unità edilizia, da ristrutturare e mettere a disposizione come immobili di rotazione (case parcheggio);
- d) il vincolo e l'acquisizione di immobili, anche con la procedura di cui all'art. 27 della Legge n° 865, da assegnare in diritto di superficie preferibilmente a negozianti od artigiani associati, nelle forme di legge e nell'ambito delle previsioni del presente piano e del piano di commercio;
- e) invito alle ditte proprietarie perché elaborino e pongano in attuazione progetti di iniziativa privata per l'esecuzione delle opere previste dal piano, anche ai sensi dell'art. 20 della legge 17/8/42 n. 1150 e s.m.i.;
- f) elaborazione dei programmi pluriennali di attuazione ai sensi dell'art. 13 della Legge 28/1/77 n. 10 e della Legge regionale in materia, con l'indicazione delle unità minime di intervento e delle aree di intervento unitario, da realizzarsi con l'invito alle ditte proprietarie ad elaborare e porre in attuazione progetti di iniziativa privata, aventi caratteristiche di piani volumetrici esecutivi di cui al successivo art. 8; e con l'indicazione delle aree, degli immobili da espropriare e degli oneri di urbanizzazione;
- g) dichiarazione d'urgenza: nel caso in cui l'Amministrazione Comunale decida di realizzare opere non conformi al piano o ricadenti su aree che nel piano approvato non sono destinate a pubblici servizi, in base all'art. 58 del d.P.R. n. 327 del 2001, la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del progetto costituisce adozione di variante degli strumenti stessi.

Art. 7 Procedure di intervento privato

L'intervento Privato può avvenire attraverso:

- a) intervento diretto nelle unità minime di intervento mediante Permesso a Costruire sulla base di un progetto esecutivo avente i contenuti e le caratteristiche di cui al successivo art. 7. Il Permesso a Costruire è subordinato alla stipula di una convenzione (di cui al successivo art. 9) tra l'Amministrazione Comunale ed i proprietari delle aree e degli immobili;

b) richiesta al Comune dell'approvazione di un progetto di massima relativo all'intera area di intervento unitario come piano planivolumetrico esecutivo, previsto dall'art. 4 delle presenti norme, anche sulla base di una convenzione di cui al successivo art. 9, che inoltre stabilisca i termini per il completamento di tutti gli interventi edilizi previsti dal piano planivolumetrico, anche suddivisi per fasi, entro un numero di anni fissato dal programma di attuazione, comunque non superiore a dieci anni dall'approvazione della convenzione da parte del Comitato Regionale di Controllo.

c) richiesta al Comune dell'approvazione di un piano di recupero, come previsto all'art. 28 ed all'art. 30 della Legge 5/8/78 n° 457 e s.m.i.

Art. 8 Elaborati del progetto esecutivo

Il progetto esecutivo dovrà essere corredato da:

- a) elenco delle ditte proprietarie,
- b) rilievo completo dell'edificio (piante, sezioni, prospetti in scala non inferiore a 1:50, e con particolari in scala 1:20; documentazione fotografica dell'edificio e del suo intorno, destinazioni d'uso dei vari locali, quote di tutte le parti del manufatto);
- c) l'indicazione, sia per lo stato di fatto che per il progetto, dei materiali presenti nell'edificio e previsti (muri verticali, scale, solai, soffitti, coperture, pavimentazioni, infissi, elementi decorativi, ecc.) ed in particolare della finitura esterna (cornici, finestre, portali, marcapiani, cornicioni, ecc.) e delle sovrastrutture esterne (vetrine, insegne, apparecchi di illuminazione, scale, balconi od oggetti, ecc.).

Qualora il progetto presupponga la demolizione questo dovrà essere corredato da relazione firmata da tecnico abilitato che ne attesti la necessità per motivi statici.

In generale i progetti che dovranno essere sottoposti al parere della Soprintendenza dovranno essere corredati da computo metrico, e nel caso di edifici tutelati ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 42/2004 anche da relazione storico-artistica.

Art. 9 Elaborati del progetto di Piano Planivolumetrico esecutivo - Piano di recupero

Il progetto di piano planivolumetrico esecutivo ha il carattere di piano di recupero, ai sensi dell'art. 34 della Legge Regionale 5 agosto 1992, n. 34 e s.m.i., e sono di norma costituiti dai seguenti elaborati:

a) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione con riferimento all'area interessata dal piano, corredata dai seguenti allegati:

a1) le analisi e le ricerche svolte;

a2) la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche o di uso pubblico;

a3) la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dall'acquisizione e urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il comune e i privati;

a4) i tempi previsti per l'attuazione, con le indicazioni delle relative priorità;

b) la copia della planimetria generale dello strumento urbanistico con la individuazione dell'area interessata;

c) la planimetria del piano, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata con le costruzioni esistenti e dotata delle principali quote planialtimetriche, contenente i seguenti elementi:

c1) le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità dei veicoli a motore, delle biciclette e dei pedoni, con precisazione delle relative caratteristiche tecniche, con le quote altimetriche oltrechè delle fasce di rispetto e dei distacchi dagli edifici esistenti; i parcheggi, con la individuazione di aree destinate esclusivamente alle biciclette separate da quelle destinate ai veicoli a motore;

c2) gli edifici e gli impianti esistenti e in progetto;

c3) le aree destinate all'edificazione o alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e delle sistemazioni delle aree libere e di quelle inedificabili;

c4) l'eventuale delimitazione di comparti edificatori;

d) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

e) l'eventuale progetto planivolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;

f) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano con indicazione di quelle soggette eventualmente all'esproprio; g) le norme tecniche di attuazione del piano.

2. I piani di lottizzazione sono inoltre corredati dallo schema di convenzione da stipulare con il comune.

3. Fin dal primo esame da parte dei consigli comunali e per l'intero svolgimento delle procedure ad essi relative, gli strumenti urbanistici attuativi di cui all'articolo 1 debbono essere corredati dalla documentazione di cui al presente articolo. Nota relativa all'Articolo 34: Così modificato dall'art. 6, l.r. 29 aprile 1996, n. 16, e dall'art. 1, l.r. 16 dicembre 2005, n. 34.

I piani di recupero dovranno essere inviati alla Soprintendenza per l'acquisizione del parere di competenza.

Art. 10 Contenuto della convenzione

Tutti gli interventi sono subordinati alla richiesta di Permesso a Costruire, che comporta da parte del richiedente la stipula di una convenzione con il Comune, contenente tutti gli elementi di cui ai punti successivi.

Tale convenzione verrà trascritta nei registri delle conservatorie immobiliari.

Contenuto della convenzione:

1) il corrispettivo della concessione ed il prezzo della cessione delle aree pari al costo di acquisizione da parte del Comune, nei casi in cui tali aree vengano preventivamente espropriate;

2) la concessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

3) il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; realizzate o da realizzare da parte del Comune, in proporzione al volume od alla superficie edificabile o di ristrutturazione; ovvero, qualora queste spese vengano coperte tutte o in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere,

le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;

4) i termini d'inizio e di ultimazione degli interventi e delle opere di urbanizzazione;

5) le caratteristiche e le modalità d'intervento e le destinazioni d'uso dei singoli immobili a lavori ultimati;

6) l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste dalla convenzione;

7) i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di cessione e dei canoni degli alloggi ai sensi dell'art. 7 della Legge 28/1/77 n. 10 e della nuova regolamentazione nazionale e regionale;

8) il diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita o la costituzione di diritti reali per atto fra vivi od in caso di inosservanza degli obblighi assunti dai proprietari per sé e propri aventi causa;

9) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria le convenzioni dovranno contenere gli elementi di cui ai punti 4), 5), 6) e 9) del presente articolo, nonché, per quanto riguarda il Punto 7) del presente articolo, il convenzionamento (soltanto) del canone di locazione.

Art. 11 Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

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

Le opere di urbanizzazione secondarie sono:

gli asili nido, le scuole materne, le scuole elementari e medie dell'obbligo, le scuole medie superiori, i centri civici, le attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, religiose, ricreative, commerciali, il verde ed i giardini pubblici, gli impianti sportivi ed ogni altro servizio pubblico necessario alla vita del centro storico.

TITOLO III - PREVISIONI DEL PIANO

Art. 12 **Categorie di zonizzazione relative ad edifici ed aree (Categorie operative della conservazione)**

Le aree e gli immobili costituenti unità minime di intervento ed aree di intervento unitario sono suddivise secondo-categorie operative della conservazione che individuano all'interno del centro storico una zonizzazione mediante la seguente classificazione:

- categoria "A": aree con edifici monumentali o di rilevante valore storico artistico ed ambientale, da sottoporre a restauro scientifico, con destinazione d'uso analoga all'originale od anche senza nessuna destinazione (come mura urbane e torrioni);
- categoria "B": aree con tessuto edilizio ed urbanistico di valore storico ed ambientale, da sottoporre a risanamento conservativo (Vincolo parziale);
- categoria "C": aree con tessuto edilizio ed urbanistico da riqualificare e da sottoporre ad intervento di ristrutturazione (razionalizzazione edilizia);
- categoria "D": aree di trasformazione del tessuto edilizio ed urbanistico che ammettono una nuova strutturazione;
- categoria "D1": aree di trasformazione del tessuto edilizio ed urbanistico con elementi in contrasto con l'ambiente;
- categoria "E": aree per l'intervento di demolizione e ricostruzione;
- categoria "F": aree Per l'intervento di demolizione senza ricostruzione.

Art. 13 **Categoria "A": restauro**

Sono le aree su cui insistono gli immobili o i complessi monumentali, vincolati o no dalla Soprintendenza ai Monumenti, che costituiscono i maggiori valori architettonici-urbanistici del centro storico. A questa categoria appartengono anche i manufatti e i reperti di valore storico-

monumentale quali le mura, le porte, i torrioni e altri elementi architettonici e decorativi tipici della storia cittadina.

Come definito al 1° comma dell'art. 31 della Legge n. 457 del 5/8/78 e s.m.i., sono compresi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, concernenti le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finestre degli edifici e quelle necessarie ad integrare ovvero a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, concernenti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare gli interventi di solo restauro e consolidamento sono prescritti attraverso:

1 - restauro degli edifici e dei manufatti con il ripristino dei loro elementi alterati, e cioè:

- a) conservazione e ripristino negli edifici dell'impianto strutturale e tipologico nei suoi caratteri architettonici e decorativi in rapporto con gli spazi liberi ed il tessuto urbano;
- b) eliminazione delle sovrastrutture di epoca recente, che si renda necessaria per la comprensione storica dell'edificio;
- c) ricostruzione di parti dell'edificio o di alcuni elementi strutturali fatiscenti o eventualmente demoliti o crollati;

2- consolidamento statico degli elementi strutturali, delle strutture murarie verticali e orizzontali compresa la copertura;

3- riqualificazione igienica e funzionale con:

- a) installazione di servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed areazione naturali;
- b) installazione di impianti tecnici, quali impianti di riscaldamento, condizionamento, ecc.

Per le caratteristiche urbanistico - architettoniche dell'edificio la destinazione dovrà essere pubblica o comunque dovrà essere conservata la destinazione originaria o dovrà essere attribuita una destinazione coerente con la sua struttura fisica e formale.

Art. 14 Categoria "B": risanamento conservativo

Sono le aree su cui insistono gli edifici che costituiscono il tessuto edilizio maggiormente caratterizzante il centro storico, sia per i rapporti urbanistici, sia per gli aspetti tipologici e sia per gli aspetti costruttivi ed architettonici. Per tali edifici è prescritta la conservazione degli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tipologia edilizia al fine di salvaguardare i valori storico-ambientali del tessuto edilizio.

Come definito al 1° comma dell'art. 31 della Legge n. 457 del 5/8/78 e s.m.i., sono compresi:

interventi di restauro e di risanamento conservativo, rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi come, prendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. In particolare gli interventi di risanamento conservativo consistono in:

1) valorizzazione di particolari caratteri architettonici mediante:

- a) restauro e ripristino dei fronti esterni ed interni che presentino unità formale e tipici valori architettonico-ambientali;
- b) restauro e ripristino degli ambienti interni che presentino elementi tipici e significativi (quali volte, solai, decorazioni, ecc.);
- c) eliminazione delle sovrastrutture di epoca recente che contrastino con la comprensione storica dell'edificio (box, depositi, tettoie, gabinetti pensili, ecc.);

2 - conservazione e ripristino tipologico mediante:

- a) mantenimento o ripristino delle unità edilizie e dei moduli costruttivi e dimensionali originali, con la conservazione di tutti gli elementi architettonici;
- b) conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali superstiti, con possibilità di inserire scale, ascensori ed impianti tecnologici che non compromettano la morfologia e la tipologia dell'edificio, con esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti e con la possibilità di sostituire elementi irrecuperabili;
- c) mantenimento o ripristino dei rapporti delle unità edilizie tra loro e con gli spazi esterni;
- d) mantenimento degli spazi liberi con l'obbligo di ripristinare la situazione originaria mediante pavimentazione o sistemazione ad orto o a giardino;

3 - riqualificazione igienica e funzionale mediante:

- a) risanamento igienico generale, sia con la dotazione dei necessari servizi che con l'adeguamento dei singoli locali;
- b) installazione di impianti tecnici e di servizi igienici areati ed illuminati artificialmente.

Sono consentiti, anche in rapporto a situazioni specifiche documentate dal rilievo dello stato di fatto, i seguenti interventi:

- a) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali e orizzontali, con possibilità di traslazione dei solai privi di valore architettonico, al fine di raggiungere le altezze minime interne;
- b) rifacimento di fronti alterate e prive di valore purché ciò avvenga con interventi unitari;
- c) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate su spazi pubblici adeguando quelle di più recente costruzione, nelle dimensioni, nelle forme e nei materiali a cucile originarie.

Tale disposizione vale anche per tutti gli arredi esterni (serramenti, inferiate, infissi, canali di gronda, intonaci, tinteggiature, manto di copertura) che non siano in contrasto con quelli originari;

d) possibilità di realizzare nuove aperture su tutte le facciate che danno su spazi privati e pubblici, con le stesse caratteristiche di cui al punto c), tranne sulle facciate che abbiano un originario valore architettonico. Riapertura di tutti gli elementi d'epoca occlusi o ingombrati (logge, porticati, cortili, scale, chiostrine, ecc.);

e) modifiche dell'impianto distributivo interno ed aggregazione di più unità edilizie, quando sia dimostrata l'impossibilità di riorganizzarle funzionalmente a causa delle ridotte dimensioni e della struttura della proprietà;

f) possibilità di usare soffitte e sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario.

La destinazione d'uso prevalente dovrà essere quella residenziale.

I piani terra potranno essere utilizzati per le attività artigianali commerciali e per i servizi compatibili con la residenza.

Le destinazioni non residenziali dovranno essere localizzate preferenzialmente nelle unità immobiliari che per caratteristiche igieniche e di soleggiamento risultino inadatte all'uso residenziale.

Art. 15 Categoria “C”: ristrutturazione

Sono le aree su cui insistono gli edifici appartenenti al tessuto edilizio storico, anche minore, che hanno mantenuto in tutto o in parte caratteristiche o elementi esteriori dell'architettura o dell'edilizia, anche povera e degradata, ma significativo dal punto di vista ambientale e del contesto urbano. Questi edifici non potranno essere oggetto di demolizione, ampliamento planimetrico o volumetrico, sopraelevazione né di interventi che ne alterino le caratteristiche o il rapporto con il tessuto insediativo. Lo sventramento interno potrà essere acconsentito solo nei casi in cui sia impossibile il recupero (come da perizia di tecnico abilitato).

Come definito al 1° comma dell'art. 31 della Legge n° 457 del 5/8/78 e s.m.i. sono compresi:

a) interventi di ristrutturazione edilizia, rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte

diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi l'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

b) la conservazione della superficie lorda di calpestio con possibilità di variare le quote dei solai, compresa la copertura, nella misura necessaria a raggiungere le altezze minime interne dei piani abitabili, sempre che siano salvaguardate, nel caso di costruzioni a cortina, le ricorrenze preesistenti e fermo restando l'andamento dei tetti. Risulta possibile variare i caratteri distributivi al fine di cambiare la destinazione di uso dei vani con la conseguente variazione del sistema di accessibilità verticale ed orizzontale;

c) conservazione dell'impianto strutturale (murature portanti verticali, posizione ed inclinazione del tetto) e dell'apparato decorativo (lesene, cornicioni, marcapiani) con conservazione di tutti gli elementi architettonici;

d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi alle residenze ed adeguamento delle aperture per gli accessi ai negozi nel rispetto delle caratteristiche preesistenti;

e) mantenimento degli spazi liberi con l'obbligo di ripristino della sistemazione originaria mediante pavimentazione o sistemazione ad orto oppure a giardino;

f) possibilità di realizzare servizi igienici areati e illuminati artificialmente;

g) obbligo di eliminare i volumi accessori di recente costruzione (box, depositi, tettoie, gabinetti pensili, ecc.)

h) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti alterazioni dell'andamento e dell'inclinazione delle falde del tetto. Per quanto riguarda l'installazione dei lucernai (a prescindere dal numero delle pertinenze) è consentita una sola apertura della dimensione di 0,80 x 0,80 per l'ispezione del tetto;

Nel caso di rifacimento delle coperture, si dovrà procedere con lo smontaggio controllato con recupero dei coppi, e conseguente loro riutilizzo almeno nella parte estradossale.

i) possibilità di realizzare nuove aperture a livello stradale con dimensioni, forme e materiali tipici del comparto;

l) accorpamenti di intere unità edilizie adiacenti troppo ridotte per un adeguato riutilizzo. In tal caso deve essere conservata la identità strutturale delle unità tipologiche accorpate (posizione dei solai, dei tetti, dei setti murari portanti, ecc.);

m) obbligo di uniformare tutti gli arredi esterni (serramenti, inferiate, infissi, canali di gronda, intonaci, tinteggiature e manti di copertura) con quelli originali del comparto.

È consentita anche la demolizione e la ricostruzione di parti di edifici del tessuto urbano che siano in condizioni statiche irrecuperabili o in contrasto con l'ambiente, dove previsto dalle planimetrie di progetto. Dove previsto dalle planimetrie di progetto, è consentita la ricostruzione di parti di fabbricati andati perduti per crollo o demolizione. Vanno sempre in ogni modo mantenuti gli allineamenti e le rientranze esistenti sul fronte strada.

La ricostruzione potrà avvenire per un'altezza pari alle quote delle costruzioni adiacenti e dovrà essere progettata tenendo presente i problemi di inserimento nell'ambiente attraverso l'uso di tecnologie e materiali non in contrasto con l'ambiente stesso.

La destinazione d'uso prevalente dovrà essere duella residenziale. I piani terra potranno essere utilizzati per le attività artigianali, commerciali e per i servizi compatibili con la residenza. Le destinazioni non residenziali, dovranno essere localizzate preferenzialmente nelle unità immobiliari che per caratteristiche igieniche e di soleggiamento risultino inadatte all'uso residenziale.

Art. 16 Categoria "D": trasformazione e nuova strutturazione

Sono le aree su cui insistono edifici privi di valore architettonico, storico od ambientale, nonché le aree libere o rese libere per effetto di demolizioni già avvenute per cause naturali o di pubblica incolumità.

In tali zone sono consentiti oltre agli interventi di ristrutturazione di cui al precedente art. 14 i seguenti interventi:

- a) accorpamento di volumi separati;
- b) conservazione della superficie lorda di calpestio;

c) aumento del numero dei piani di 1 unità e adeguamento dell'altezza minima interpiano alle norme di igiene vigenti, sempre che siano salvaguardate, nel caso di costruzioni a cortina; le ricorrenze circostanti.

d) obbligo di eliminare i volumi accessori di recente costruzione (box, depositi, tettoie, gabinetti pensili, tamponatura di scale esterne, ecc.).

Dovranno essere rispettati:

- materiali costruttivi, tipo di tetto, manto di copertura, serramenti, inferiate, infissi, canali di gronda, intonaci, tinteggiature che dovranno essere uniformati a quelli originari del comparto;
- gli allineamenti esistenti sugli spazi pubblici.

È ammessa la possibilità di variare i caratteri distributivi degli edifici al fine di cambiare la destinazione d'uso dei vani tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

In tali zone gli interventi debbono risultare in armonia con l'ambiente storico circostante, sia per quanto riguarda la tipologia architettonica (in particolare modo la copertura), la partitura della facciata, l'uso dei materiali e il colore. Non dovranno essere proposti elementi estranei alla tradizione.

Art. 17 Categoria "D1": trasformazione e nuova strutturazione

Sono le aree su cui insistono edifici privi di valore architettonico, storico od ambientale, nonché le aree libere o rese libere per effetto di demolizioni già avvenute per cause naturali o di pubblica incolumità. In tali zone sono consentiti oltre agli interventi di ristrutturazione di cui al precedente art. 14 i seguenti interventi:

- a) accorpamento di volumi separati;
- b) eliminazione di tutti gli elementi visivi e funzionali in contrasto con l'ambiente circostante;
- c) ripristino degli allineamenti e della continuità dei fronti modificati;
- d) realizzazione di coperture a due falde lasciando inalterata la linea di gronda.

Dovranno essere rispettati:

- materiali costruttivi, tipo di tetto, manto di copertura, serramenti, inferiate, infissi, canali di gronda, intonaci, tinteggiature che dovranno essere uniformati a quelli originari del centro storico;

- gli allineamenti esistenti sugli spazi pubblici.

È ammessa la possibilità di variare i caratteri distributivi degli edifici al fine di cambiare la destinazione d'uso dei vani.

In tali zone gli interventi debbono risultare in armonia con l'ambiente storico circostante.

Art. 18 Categoria "E": aree per l'intervento di demolizione e ricostruzione

È consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici individuati nella Tavola n° 7 che sono in condizioni statiche irrecuperabili, come da dichiarazione sottoscritta da tecnico abilitato.

Le autorizzazioni a demolire un edificio saranno rilasciate, previa acquisizione del parere della Soprintendenza, tramite Permesso a Costruire. I nuovi edifici saranno progettati in armonia con l'ambiente storico circostante e sulla base delle documentazioni esistenti (planimetrie catastali, fotografie, stampe, ecc.) e comunque tali da garantire le preesistenze ambientali ed architettoniche oltre che tipologiche e distributive. La superficie utile consentita non dovrà superare quella costituita dalla base di ingombro desumibile dallo stato di fatto per la continuità e l'allineamento con il tessuto edilizio circostante.

Tale intervento è sempre inteso con rispetto dell'area di sedime fuori terra. Non è possibile la modifica dell'altezza attuale se non per allinearsi con la gronda contigua; non sono ammessi aggetti dei piani superiori rispetto ai piani sottostanti fuori terra, ivi compresi balconi.

In caso di presenza di superfetazioni non ne è consentita la ricostruzione e la volumetria non potrà essere recuperata.

Nella ricostruzione dell'involucro delle porzioni demolite si dovranno rispettare le tecniche, le caratteristiche peculiari e i materiali della tradizione locale.

In generale laddove sia possibile recuperare il materiale o siano presenti elementi di pregio si proceda con lo smontaggio controllato piuttosto che con la demolizione, e nella ricostruzione

venga riutilizzato il materiale derivante dallo smontaggio (nel caso delle coperture siano utilizzati i coppi derivanti dallo smontaggio almeno all'estradosso).

Art. 19 Categoria "F": aree per l'intervento di demolizione senza ricostruzione

Le planimetrie di progetto individuano gli edifici, le porzioni di edifici, i manufatti e le opere, la cui permanenza è giudicata incompatibile con l'assetto urbanistico ed edilizio delle singole aree, prescrivendone la demolizione. Il terreno, reso libero, sarà sistemato a verde pubblico, a viabilità e parcheggio.

Art. 20 Aree libere di interesse pubblico

1 - Aree per la viabilità

Sono le aree destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla creazione ex novo di spazi per la circolazione pedonale ed automobilistica. La planimetria specifica (sistema della viabilità) individua indicativamente gli assi viari da destinare ai percorsi pedonali ed ai percorsi dei mezzi Privati e pubblici.

2 - Verde pubblico

Sono le aree destinate a parchi naturali, ad attrezzature per il gioco, il riposo e la pratica sportiva. È ammessa la realizzazione di piccoli manufatti a carattere precario.

All'interno del Parco dei Poeti è ammessa la realizzazione di un chiosco per la somministrazione di alimenti e bevande della superficie utile lorda massima di mq. 28,00. Il chiosco e le sue pertinenze accessibili al pubblico devono osservare tutte le prescrizioni in materia di superamento di barriere architettoniche ivi compresa la dotazione di spazi fruibili da portatori di handicap. Le caratteristiche architettoniche del chiosco dovranno essere uniformate a semplicità di linee e forme geometriche, pur tenendo nella dovuta considerazione soluzioni formali che si armonizzino con l'ambiente e le architetture del tessuto circostante. Il chiosco dovrà essere realizzato con una struttura facilmente smontabile e/o amovibile tale che l'installazione e la rimozione non arrechino danni di qualunque genere o tipo alle pavimentazioni esistenti. Il

progetto dovrà prevedere la sistemazione di una fascia non inferiore a metri 2 circostante il chiosco e l'area occupata da un eventuale dehors, adeguata al contesto ambientale. Il progetto relativo al chiosco dovrà essere trasmesso alla Soprintendenza per il parere di competenza.

3 - Aree pubbliche o con servitù pubblica

Sono le aree libere comprese all'interno del tessuto edilizio, destinate ad integrare la viabilità pedonale. È vietato qualsiasi tipo di costruzione, anche precaria.

4 - Parcheggi

Sono le aree destinate allo stazionamento dei veicoli. In sede di progetto esecutivo potranno essere apportate variazioni agli schemi riportati dalle planimetrie di piano, ma dovranno essere evitate sensibili alterazioni all'andamento naturale del terreno.

Art. 21 Aree libere di interesse privato

1 - Verde privato

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

È vietata qualsiasi tipo di costruzione, anche precaria.

Sono consentite recinzioni, anche in muratura, purché con altezza non superiore a ml 1,20 rispetto al piano di calpestio.

2 - Aree di pertinenza di più unità edilizie

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

È vietato qualsiasi tipo di costruzione, anche precaria, e la suddivisione con muri di cinta o con recinzioni di altro tipo. Tutti gli elementi aggiunti, contrastanti con le unità edilizie, devono essere demoliti.

TITOLO IV - DESTINAZIONI D'USO

Art. 22 Generalità sulle destinazioni d'uso

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

- a) residenza;
- b) attività artigianali di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- c) commercio al dettaglio;
- d) amministrazione pubblica;
- e) amministrazione privata;
- f) autorimesse private e pubbliche;
- g) pubblici esercizi quali alberghi, pensioni, ristoranti, osterie, bar, tabaccherie, sale per spettacoli;
- h) attrezzature civiche quali sale riunioni, circoli, biblioteche,
- i) attrezzature religiose;
- l) istruzione pubblica e privata.

Sono da escludere le industrie, i laboratori molesti (cfr. Piano acustico Comunale), magazzini di deposito, fatta eccezione per i magazzini annessi ad una attività commerciale o artigianale localizzata nel centro storico.

La destinazione del piano terra ad autorimesse private ad uso dei residenti, è consentita nei casi in cui ciò non comporta sensibili alterazioni delle facciate prospicienti gli spazi pubblici.

Art. 23 Caratteri delle opere di restauro

Le opere di restauro debbono essere strutturalmente coerenti ed omogenee con il contesto in cui si attuano. Le nuove murature debbono essere collegate a quelle esistenti con criteri chiaramente descritti nel progetto. Qualora si debba sostituire una parte qualsiasi del contesto edilizio a causa del suo irrimediabile degrado, ciò può essere fatto anche usando materiali diversi da quelli demoliti. Si dovrà però sempre assicurare l'armonizzazione dell'intervento con quanto lo circonda. Per quelle strutture o parti di esse per le quali sia tecnicamente possibile individuare senza equivoci le parti elementari costitutive si può procedere allo smontaggio e al rimontaggio, ricostituendo l'insieme.

Art. 24 Opere per la sicurezza statica e contro il degrado

Si possono prevedere opere di sottofondazione, di isolamento delle murature da terrapieni e da terreni che contengono umidità, di risanamento di lesioni dovute a dissesto, di collegamento delle strutture collaboranti, di protezione delle strutture dagli agenti naturali di degrado.

Eventuali capochiave non devono interferire con elementi architettonici quali cornici e lesene e dovranno essere di finitura opaca e di un colore brunito.

Art. 25 Demolizioni

Si può procedere all'asportazione di tutte quelle strutture o finiture che, individuate con indagine di progetto, risultino estranee al contesto e siano di ostacolo allo svolgimento delle sue funzioni monumentali, alla trasmissione del messaggio estetico e, in subordine, al migliore uso economico.

Sono senz'altro da considerare eliminabili tutti i tramezzi, le tamponature di aperture che non collaborino alla statica e tutti gli elementi aggiunti in epoca recente.

Art. 26 Murature e loro trattamento

Il restauro delle facciate e delle superfici esterne siano realizzate sulla base di una valutazione analitica delle tecniche, dei materiali e delle loro successive trasformazioni ed evoluzioni. Per i paramenti murari originari in laterizio faccia a vista siano previsti conservazione e restauro, e ove possibile, il ripristino. La rimozione degli intonaci antichi o tradizionali è di norma vietata. Il ripristino generalizzato dell'intonaco su superfici in pietra o in laterizio a vista, è consentito solo se rispondente all'esigenza di un restauro filologico e dovrà essere eseguito secondo tecniche e materiali tradizionali. Per stabilire tali coloriture sugli edifici, pur non vincolati, ci si atterrà comunque ad una metodologia scientifica. In mancanza di dati significativi relativi alle coloriture originarie, ci si atterrà quantomeno a tinte proprie delle terre naturali, da realizzare a latte di calce, previa campionature in situ che saranno valutate dall'UTC comunale.

Gli interventi nelle opere murarie debbono tener conto dei tipi fondamentali di muratura portante che sono:

- a) la cortina stretta medievale;
- b) la muratura di tipo rinascimentale.

Ambedue i tipi di muratura debbono essere nudi.

Nel caso di degrado irrimediabile sono preferibili interventi di cuci-scuci utilizzando materiale il più possibile simile a quello originario, nel caso di impossibilità si potranno sostituire interi tratti di muratura con materiale simile all'originale. Queste prescrizioni valgono anche per malte e intonaci.

Nel caso di edifici vincolati ai sensi dell'art. 21 del Codice, le integrazioni dovranno essere eseguite con la tecnica del sottosquadro, per facilitarne la lettura.

Art. 27 Sostituzione di solai

Si possono sostituire i solai che risultino deteriorati in modo irreparabile. I materiali del nuovo solaio possono essere diversi ma preferibilmente in legno.

Art. 28 Spostamento di solai

Si può variare la quota di un solaio, ma solo nel caso che il risultato dell'opera sia in corretto rapporto strutturale tra le varie parti del contesto.

Art. 29 Altezze interne

In caso di interventi conservativi è consentito mantenere le altezze attuali, purché non inferiori a ml 2,50, altezza minima utile abitabile. Nel caso di interventi di cui all'art. 14 lettera b) e all'art. 15 lettera c) riguardanti edifici significativi dal punto di vista ambientale o costruzioni a cortina da salvaguardare è consentita un'altezza interna non inferiore a ml 2,50, altezza minima abitabile.

Titolo V - MODALITA' D'INTERVENTO E ARREDO URBANO

Art. 30 Rifiniture esterne degli edifici

Il trattamento esterno delle pareti (sia esso il ripristino - conservazione della muratura faccia a vista, sia esso l'intonacatura e tinteggiatura degli edifici) deve essere riferito all'intero isolato in cui l'immobile ricade o all'intera area di intervento unitario, oppure ad un tratto di strada nel quale siano presenti elementi di grana, colore, ecc. caratterizzanti l'ambiente.

A seconda del valore e delle condizioni delle facciate degli edifici è facoltà del Responsabile Area Tecnica del Comune:

- a) il recupero della muratura faccia a vista;
- b) l'integrazione della muratura faccia a vista;
- c) sostituzione di facciate ad intonaco con muratura faccia a vista.

La eventuale tinteggiatura delle facciate deve essere unitaria ed omogenea, non sono consentite fasce di colori differenti, né rivestimenti o fregi di sorta.

Sono proibiti i colori sintetici lavabili, sono consigliabili tinteggiature di pareti già preesistenti intonacate con malta di calce e sabbia, non compromesse da pitturazioni polimeriche, prodotti semitrasparenti (o semicoprenti) a base di calce e terre coloranti naturali, previa una mano di fondo (imprimitura), eventualmente additivati con fissativi naturali quali caseina o altri colloidali sempre naturali. Nel caso di preesistenti intonaci con pitturazioni polimeriche difficilmente asportabili, le tinte a base di calce e terre coloranti possono essere additate con resine acriliche a dispersione acquosa in linea con la Norma DIN 18563 (contenuto di resina nel grassello di calce non superiore al 5%). In casi particolari è consentito - utilizzare sugli intonaci nuovi o precedenti tinteggiature a resine, pitture a base di silicati di potassio, con pigmenti inorganici e additivi stabilizzanti, intonachini a base minerale applicati a spatola, additivati con resine acriliche stabilizzanti.

Non sono consentite tinteggiature parziali delle unità edilizie. In quelle facciate dove esistano portali di pietra, elementi di marmo o pietra affiorante, fregi, sagome o profili di cotto, cornici di porte e di finestre, numeri civici od altri elementi che abbiano intrinseco valore estetico o risultino

testimonianze di epoche precedenti, può essere prescritta la messa in luce di elementi decorativi ed in ogni caso si prescrive l'osservanza di tutte le norme necessarie alla loro conservazione e valorizzazione con divieto assoluto di rimozione, salvo i casi in cui ciò sia dettato da esigenze di conservazione.

È vietata l'introduzione di nuove lapidi od iscrizioni.

Impianti a rete, cavi elettrici e telefonici

È fatto obbligo, nel caso di sistemazione complessiva delle facciate, riordinare in modo organico i cavi e le tubazioni in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico, occultando il più possibile alla vista tali elementi.

In alternativa alla realizzazione di condotti sottotraccia è ammessa la realizzazione di calate verticali in corrispondenza dei confini delle unità edilizie e/o percorsi orizzontali al di sopra delle fasce marcapiano o marca davanzali, dei cornicioni e comunque in posizione il più possibile armonizzata con le partiture della facciata.

I terminali di tiraggio ed emissioni dei gas combustibili delle caldaie murali e delle cucine dovranno essere realizzati secondo le vigenti norme UNI.CIG.

Gli impianti di condizionamento e di trattamento dell'aria non possono essere installati sulle pareti esterne prospettanti vie o spazi pubblici. Gli stessi vanno collocati all'interno (prive di macchina esterna), in copertura, in posizione defilata alla vista, a pavimento sui cortili interni e chiostrine, ove esistenti.

I campanelli, gli impianti citofonici e le cassette postali non possono essere installati sulle cornici e sui portali degli ingressi delle abitazioni. Eventuali nuove installazioni sono da posizionare sulle superfici murarie, evitando interferenze e/o compromissioni di eventuali elementi decorativi esistenti. Le buche postali debbono essere ricavate direttamente sui fronti dei portoni degli ingressi principali, rifinite con feritoie dotate di bocche mobili preferibilmente in ottone. In alternativa possono essere ricavate sulle pareti con feritoie in pietra di Trani o travertino.

Nel caso di edifici costituiti da una sola unità immobiliare, le cassette possono essere poste a zaino sui muri esterni esclusivamente nei materiali ghisa o lamiera di ferro, di colore grigio grafite.

I vasi con fiori posti ai piani terra non devono recare intralcio al libero passaggio e preferibilmente non occupare spazi pubblici.

Il posizionamento di strutture e arredi temporanei per celebrazioni, manifestazioni, feste pubbliche e private debbono essere concordate con l'ufficio tecnico Comunale.

Art. 31 Vetrine ed insegne

Sono previste le seguenti prescrizioni a seconda dell'oggetto dell'informazione delle insegne:

- a) insegne con informazioni di interesse pubblico: riguardano le indicazioni di luoghi pubblici quali monumenti, musei, poste, banche, alberghi, trattorie, pensioni, ristoranti, ecc. Per tali informazioni è possibile autorizzare l'installazione di insegne anche distanti dal luogo o dal manufatto oggetto dell'informazione. Il carattere di tali insegne dovrà essere puramente informale e non pubblicitario, pertanto debbono essere usati materiali, colori e formati convenzionali: supporto di lamiera zincata nel formato cm (60x60) e multipli, fondo marrone e scritte in bianco.
- b) vetrine ed insegne con informazioni commerciali: è consentita soltanto l'installazione delle insegne in aderenza al locale od al manufatto ove viene svolta l'attività.

Sono vietate le insegne a bandiera di qualunque tipo e dimensione.

Le insegne da installare sulla facciata vanno inserite all'interno delle aperture originali o sovrapposte. Sono pertanto vietate quelle che coprono in qualunque modo le facciate degli edifici. Le vetrine vanno ugualmente inserite all'interno delle aperture originali, evitando sporgenze dal filo delle facciate.

Eventuali variazioni delle aperture dovranno essere messe in relazione alla superficie del fronte, alle aperture preesistenti ed al rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata. In casi particolari potranno essere autorizzate eccezionalmente vetrine esterne in aderenza alle facciate, a condizione che mantengano il carattere di elementi mobili e che non interrompano la continuità degli elementi che definiscono la struttura volumetrica dell'edificio quali angoli, stipiti, zoccolature, ecc.

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

Eventuali bacheche sulle pareti esterne del piano terra degli edifici dovranno essere realizzate in legno o ferro zincato e verniciato color brunito (corten o canna di fucile), avere una dimensione massima di mt. 0,90x1,50 ed essere collocate ad almeno mt. 1,30 da terra, non sporgere dal filo del muro per più di cm 12 e non interferire con gli elementi decorativi ed apparati architettonici eventualmente esistenti.

Art. 32 Aperture

Il mantenimento, l'obliterazione, l'apertura e la riapertura di porte, finestre ed archi, nonché il trattamento ed il ripristino delle loro parti costitutive debbono essere sempre giustificati e rispondere ai criteri progettuali facenti riferimento alle finalità del restauro.

Non è consentita la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti che comportino un'alterazione delle facciate prospettanti su spazi pubblici o che abbiano caratteristiche incongrue, per dimensioni e tipologia degli infissi, rispetto all'edificio stesso e agli edifici immediatamente circostanti. Resta ferma la possibilità di realizzare interventi volti al ripristino, filologicamente documentato, di aperture preesistenti.

a) Finestre:

la forma delle finestre dei piani abitabili deve essere rettangolare, con il lato lungo verticale. Possono fare eccezione le finestre degli ultimi piani, che possono essere quadrate o rettangolari con il lato lungo orizzontale. Le finestre sono concesse quadrate o rettangolari solo per documentate esigenze, e in ogni modo la larghezza non potrà essere superiore a quella delle finestre dei piani inferiori. Ove sono ammesse, dalle modalità di intervento, nuove aperture o ricomporre le esistenti, esse debbono comunque uniformarsi (per posizione, numero e dimensione) alla partitura originale dell'edificio. In particolare negli edifici che hanno sostituito la cinta muraria, sulla strada che costeggia il centro storico, le aperture dovranno mantenere le dimensioni originarie. Sono consentiti gli architravi arcuati se richiamati dalle preesistenze. Le

finestre devono essere aperte a filo del muro, con cornici in mattoni. È obbligatorio il bancale in mattoni o in pietra grezza leggermente sporgente. È vietato l'uso di lastre litoidi a riquadratura di porte e finestre.

I serramenti dovranno obbligatoriamente essere in legno analoghi a quelli tradizionali per tipologia, colorazione e ferramenta in armonia con i colori della facciata e collocati in arretrato rispetto al filo del muro. E' vietato l'uso di vetri con inglesina, di vetri non trasparenti e doppi vetri riflettenti.

Sono assolutamente vietati i serramenti metallici di qualunque genere e, al piano terreno, le chiusure a serranda con doghe di lamiera zincata verniciata, per proteggere le vetrine sono consentite le chiusure del tipo a griglia. È obbligo l'uso di scuri sia ciechi che grigliati tinteggiati in armonia con i colori della facciata. Sono vietati gli avvolgibili di qualsiasi tipo. Là dove si rendano necessarie le inferriate, queste dovranno essere fissate direttamente nella muratura senza telaio di supporto e non dovranno essere sporgenti rispetto al filo esterno della facciata. La loro tinteggiatura potrà essere con colore nero, grigio o marrone.

b) porte e portoni:

nel caso di portoni a sesto ribassato e a tutto sesto, nei casi esistenti, dovrà essere ripristinata l'apertura originaria. I serramenti dei portoni dovranno essere realizzati in legno pieno tinteggiato o verniciato con il colore degli altri serramenti.

Le porte, di forma rettangolare, dovranno essere realizzate con il serramento arretrato rispetto al filo della facciata e realizzato in legno pieno tinteggiato con gli stessi colori degli altri serramenti.

Sono ammesse cornici in mattoni o in pietra grezza naturale.

Nel caso che le cornici preesistano è obbligatorio il loro restauro e ripristino.

c) persiane

Le persiane devono essere in legno naturale o verniciato analoghe a quelle tradizionali per tipologia, colorazione e ferramenta.

Art. 33 Volte interne e balconi

I solai a volta esistenti negli edifici vanno rigorosamente salvaguardati, e, qualora pericolanti o lesionati, dovranno essere rinforzati in modo adeguato.

Solo nel caso in cui lo stato di degrado rende irricuperabile strutturalmente ed architettonicamente gli elementi di volta è ammessa la sostituzione con elementi orizzontali ai piani.

In nessun caso è ammesso praticare nelle volte passaggi per collegamenti verticali di qualsiasi dimensione e tipo, compresi i vani per montacarichi. Si può sostituire l'estradosatura qualora ciò sia giustificato da esigenze statiche. Gli elementi costitutivi degli archi non possono essere interessati, da forature o tracce di nessun genere salvo quelle per l'ammarraggio di catene da disporre per eliminare le spinte.

È possibile il mantenimento dei balconi e dei ballatoi esistenti. È vietato realizzare nuovi balconi sugli spazi pubblici come strade e piazze o comunque spazi di transito e di sosta.

Le ringhiere con disegno conforme al repertorio tradizionale, dovrà essere realizzata con profili metallici e verniciata con colorazioni di cui alle allegate schede colori (allegato A).

Art. 34 Coperture e canalizzazioni

È obbligatorio l'uso di coperture a due falde sui lati lunghi dell'edificio, realizzate esclusivamente in coppi. In generale è obbligatorio mantenere le attuali soluzioni di copertura e restaurare e ripristinare il manto in coppi di laterizio con l'uso di elementi derivanti dallo smontaggio.

Nel caso di ricostruzione delle falde di copertura le pendenze non dovranno essere inferiori al 30 % e non superiori al 35%, salvo particolari esigenze di raccordo con le falde di unità adiacenti.

È previsto mantenere, e/o ripristinare i cornicioni della medesima forma e con gli stessi materiali di quelli originali.

Sono consentite modanature ed eventuali altre decorazioni tradizionali. Dove esistano decorazioni originali è prescritta la conservazione con eventuali restauri delle parti danneggiate.

I camini emergenti dalle falde dovranno essere con il corpo in mattoni e con copertura a coppi o in mattoni.

In casi particolari è consentito:

- l'uso nei rifacimenti integrali del manto di copertura, di coppi di nuova produzione per i canali inferiori;
- l'installazione, per particolari esigenze di illuminazione e ventilazione dei sottotetti, di un lucernario complanari alle falde della dimensione di 0,80 x 0,80 per ogni edificio, al fine di permettere l'ispezione del tetto;
- l'installazione di un solo pannello solare termico per edificio (di dimensioni limitate allo stretto indispensabile e completamente integrato nelle falde inclinate del tetto) potrà essere consentita solamente in quei casi ove siano completamente occultati da visuali panoramiche e/o pubbliche vie o piazze, ecc.;

In ogni caso non è ammesso:

- l'uso, per la realizzazione del manto di copertura di qualsiasi altro materiale che non sia il coppo tradizionale in laterizio, di tonalità analoga a quella predominante del Centro Storico, salvo l'impiego di materiali speciali (lastre di rame, piombo e simili) per casi particolari (copertura di cupole e altre superfici curve);
- la formazione di nuove terrazze incassate nelle falde di copertura (terrazzi a tasca);
- l'installazione sulle terrazze in copertura di strutture, anche se provvisorie, per tendaggi e coperture varie;

È prescritto l'uso di canali di gronda delle acque piovane a sezione semicircolare e i discendenti o pluviali a sezione circolare, realizzati in rame o in alluminio preverniciato con coloritura brunita (corten o canna di fucile) e finitura opaca.

In copertura e in posizione il più possibile defilata dalla vista si può installare un'unica antenna/parabola di ricezione televisiva per ogni fabbricato.

Art. 35 Sistemazioni a terra e pavimentazioni

Cortili, giardini ed orti dovranno avere pavimentazioni o impianti di verde adeguati.

I muri di recinzione avranno il paramento in mattoni e saranno di altezza paragonabile a quella media della zona.

È vietata la demolizione e sostituzione anche parziale dei muri d'epoca sul perimetro degli spazi aperti.

I passaggi di uso pubblico al piano terra degli edifici saranno ottenuti senza alterare la continuità della cortina muraria.

Dovranno essere mantenute o ripristinate tutte le pavimentazioni stradali originarie. I nuovi interventi sulle pavimentazioni stradali di tutte le strade e piazze, carrabili e non, interne al Centro Storico, dovranno impiegare esclusivamente selciato (preferibilmente con pietra arenaria del tipo tradizionale e locale), mattoni, mattoni e selciato con giaciture di montaggio analoghe quelle delle pavimentazioni originarie residue e/o documentate.

Art. 36 Dehors

L'elemento di arredo "dehors" deve essere caratterizzato da "precarietà e facile rimovibilità" e deve essere diretto esclusivamente a soddisfare l'esigenza temporanea legata all'attività di somministrazione di alimenti e bevande. Conseguentemente esso non può surrogare i requisiti strutturali obbligatori per il locale di pubblico esercizio e per le attività di somministrazione alimenti e bevande. Tutti gli elementi che costituiscono il "dehors", in quanto smontabili o facilmente rimovibili, non devono prevedere alcuna infissione al suolo con opere murarie o cementizie, ma solo ancoraggi mediante zavorrature. La struttura portante potrà essere realizzata con elementi esili in legno con finitura naturale, in acciaio con finitura opaca e brunito color corten o canna di fucile. La copertura potrà essere realizzata con telo impermeabile o tessuto ombreggiante avvolgibile di colore ècru. Non è consentita la chiusura verticale dei dehors; gli elementi perimetrali, qualora necessari, non potranno superare 1,40 cm di altezza. Le pareti perimetrali, se necessarie, potranno essere realizzate tramite fioriere in legno o metallo, pannelli in

metallo, legno o vetro trasparente. Non è consentita la costruzione in aderenza a immobili tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., ivi comprese le mura.

Art. 37 Eliminazione delle barriere architettoniche

La sistemazione degli spazi pubblici per consentire la massima agibilità da parte di coloro che hanno impedimenti fisici, dei bambini e delle persone

anziane, dovranno prevedere che:

- a) i nuovi marciapiedi abbiano larghezza non inferiore a ml 1,50 e siano raccordati ai piani stradali mediante scivoli predisposti nei punti di attraversamento riservato ai pedoni;
- b) dislivelli siano superabili, ove è possibile, con rampe o gradinate con pendenze non superiori al 8%, lunghezza non superiore a ml. 9,00 e larghezza non inferiore a ml 1,20 e pavimentazione con materiali antisdrucchiolevoli;
- c) in corrispondenza di rampe con pendenze superiori venga previsto un corrimano almeno da un lato;
- d) l'edilizia pubblica e quella economica e popolare seguano le indicazioni della Circolare Ministeriale LL.PP. del 19/6/1968 n. 4809 e s.m.i.

Qualora il progetto interessi un edificio vincolato ai sensi del D. Lgs. 42/2010 o edifici localizzati lungo la viabilità principale il progetto dovrà pervenire all'Ufficio Scrivente per l'acquisizione del parere di competenza.

TITOLO VI - INTERVENTI DI ORDINARIA MANUTENZIONE

Art. 38 Definizione dell'intervento

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso la manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, di rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (let. a del 1° comma dell'art. 31 della Legge 5/8/78 n. 457).

In particolare per l'esterno degli edifici gli interventi sono costituiti da:

- pulitura, rifacimento degli intonaci e tinteggiatura, sostituzione rivestimenti esterni;
- riparazione e sostituzione degli infissi, delle grondaie, dei pluviali, delle recinzioni, dei manti di copertura e delle pavimentazioni.

Per l'interno degli edifici gli interventi sono costituiti da:

- riparazione e sostituzione di infissi e di pavimenti;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici.

Gli elaborati richiesti per gli interventi di manutenzione ordinaria comprendono la documentazione grafica e fotografica dello stato di fatto, eventuali campioni dei materiali e la individuazione delle zone dove devono essere impiegati.

Tali interventi nel centro storico sono comunque soggetti a Permesso di Costruire ai sensi della Legge 28/1/77 n. 10 e s.m.i.

TITOLO VII - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 39 Disposizioni particolari per usi pubblici

- a) Riqualificazione ambientale di spazi e percorsi pubblici con previsione d'uso di materiali adeguati.
- b) Restauro e consolidamento del vicolo degli Archi.

Tale intervento prevede la sistemazione della parte terminale del vicolo in cui è presente un percorso coperto con volte a mattoni.

- c) Restauro e consolidamento della cinta muraria.

Lo stato attuale di dissesto e la mancata manutenzione comporta la necessità di operare un completo e definitivo consolidamento dell'intera struttura muraria.

ALLEGATO A - TABELLE COLORI TINTEGGIATURE

Le presenti tabelle vengono proposte come riferimento per la scelta delle colorazioni da utilizzarsi per le varie componenti di facciata.

Le stesse sono state sia desunte da una analisi della ristretta cerchia di colorazioni ricorrenti nel centro storico di Altidona che elaborate sulla base dei cromatismi caratterizzanti l'aspetto dei centri storici collinari marchigiani.

Va infatti rilevato come la difficoltà di risalire alle colorazioni originarie (di scarsa durata e presumibilmente condizionate nei cromatismi dalla difficoltà di approvvigionamento di terre naturali di particolari colorazioni provenienti da località eccessivamente distanti) abbia consigliato, oggi che i prodotti in commercio ampiamente diffusi dispongono di una vasta scala cromatica, di attingere anche dalla gamma di colorazioni facenti oramai parte del repertorio cromatico dei centri storici minori delle Marche.

La colorazione delle pareti di facciata, quantitativamente più rilevante per la estensione delle fronti, può essere di tipo monocromatico terra-tetto, con un solo colore per l'edificio e un unico colore per gli elementi decorativi quali marcapiani, cornici, zoccolature...ecc.

Gli elementi architettonici di primo piano (cornici, lesene, fasce marcapiano e/o marca davanzali ecc.) qualora non in pietra o laterizio, ma realizzati o semplicemente "in piano" con variazione di colorazione rispetto a quella di fondo, o con rilievi intonacati, vanno tinteggiati con colorazioni simili a quelle delle pietre naturali presenti negli edifici di pregio.

È ammessa, per le parti in laterizio (cornici portoni, fasce, lesene) ove preesistente o necessario per lo stato di degrado e/o l'eterogeneità dei laterizi, il trattamento ad "ingobbio" rosso.

Per gli elementi di dettaglio (infissi, persiane, portoni, ringhiere, cancellate ecc.) ci si è riferiti ugualmente ai colori maggiormente ricorrenti, introducendo anche qui alcune variazioni desunte sempre dal repertorio cromatico dei centri storici collinari.

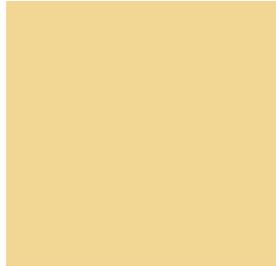
Le tabelle sono articolate sulla base dei colori delle terre utilizzate; gli abbinamenti per le soluzioni policromatiche possono essere proposti sia adottando variazioni di intensità nella stessa scala cromatica che attingendo ad altre scale, sempre che il policromatismo rientri nei canoni usuali e tradizionali del tessuto residenziale storico.

COLORAZIONI PARETI DI FONDO

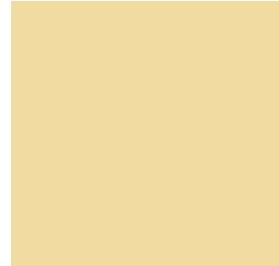
1. BASE TERRA GIALLA



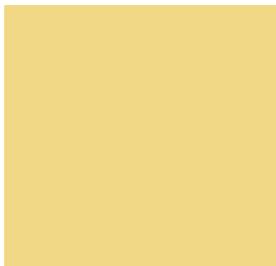
1.1



1.2



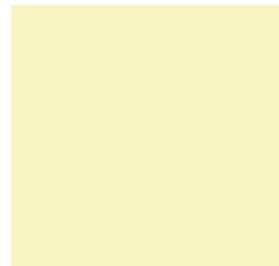
1.3



1.4



1.5



1.6

2. BASE TERRA ROSSA



2.1



2.2



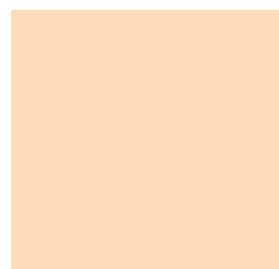
2.3



2.4

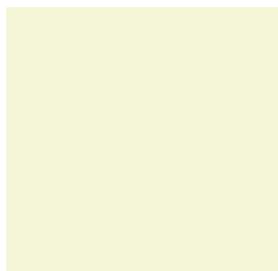


2.5



2.6

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PRIMO PIANO (cornici, fasce marcapiano, cornicioni)



4.1



4.2



4.3

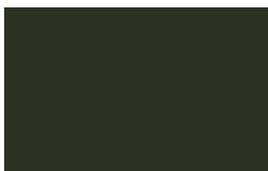


4.4

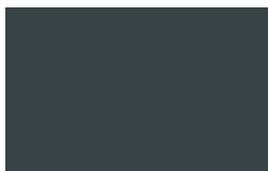
COLORAZIONI RAL

ELEMENTI METALLICI
(inferriate, ringhiere, cancelli)

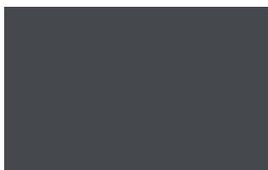
RAL 6007



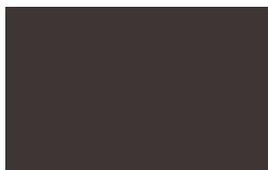
RAL 7026



RAL 7024



RAL 8019



COLORAZIONI LEGNO

INFISSI

LEGNO O TINTA: NOCE



LEGNO O TINTA: MOGANO



PORTONI

LEGNO O TINTA: NOCE



LEGNO O TINTA: MOGANO



PERSIANE

LEGNO O TINTA: NOCE



LEGNO O TINTA: MOGANO

