

comuni di *Montefalcone Appennino*

P I A N O
PARTICOLAREGGIATO
CENTRO STORICO

elaborato *norme tecniche di attuazione*

data *luglio 2009*

**adeguamento osservazioni formulate dalla
Provincia di Fermo** *ottobre 2014*

redattore *enrico cucchiaroni
architetto*

sindaco *adamo rossi*

adozione *delibera consiglio comunale
n.25 del 31/07/2009*

approvazione

NORMATIVA DI PIANO

ART.1 - APPLICAZIONE E CONTENUTO DEL PIANO

1.1 Il presente Piano Particolareggiato viene assoggettato alla disciplina espressamente volta a tutelare le caratteristiche storico - testimoniali del centro storico di Montefalcone Appennino.

Il Piano Particolareggiato del centro storico di Montefalcone Appennino, espresso attraverso le presenti norme e gli elaborati grafici descritti all'art.1, interessa tutte le aree e gli edifici della zona storica perimetrata e contrassegnata nella tavola n.7 (stralcio Piano di fabbricazione) disciplinandone tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.

1.2 Il presente PP si attua secondo le norme della legge urbanistica n.1150 del 17.08.1942 e successive modificazioni e integrazioni, della L. n° 457 del 5/8/1978; secondo le norme della vigente legislazione regionale, secondo le norme specifiche del Piano di Fabbricazione vigente, nonché delle N.T.A. del presente Piano Particolareggiato.

1.3 L'approvazione del presente PP equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste, come disposto dall'art.16 comma 9 della L. 1150/42.

1.4 Il presente PP è costituito da:

ELABORATI DI PIANO

- Elab. A Relazione illustrativa
- Elab. B Normativa di piano
- Elab. C Elenco catastale delle proprietà da espropriare secondo le indicazioni di piano

Tavole di analisi

- Tav. 1 Analisi del tessuto urbano
- Tav. 2 Analisi spazi aperti - illuminazione pubblica
- Tav. 3 Indagine sulle condizioni statiche igieniche e demografiche degli edifici
- Tav. 4 Indagine sulle strutture edilizie - elementi architettonici - caratteri tipologici
- Tav. 5 Indagini sulle destinazioni funzionali
- Tav. 6 Indagine storica ambientale

Tavole di progetto

- Tav. 7a Profili
- Tav. 7b Profili
- Tav. 8 Corografia - Stralcio piano di fabbricazione-individuazione area d' intervento
- Tav. 9 Planimetria di progetto

ART. 2 - MODIFICABILITÀ DELLE PRESCRIZIONI: SOPPRESSO

ART. 3 - PRESCRIZIONI GENERALI

Le prescrizioni di seguito riportate si applicano in via generale a tutti i tipi di intervento previsti dal presente PP.

3.1 Prescrizioni di Piano

In generale, gli indici e i parametri Edilizi e Urbanistici sono quelli prescritti dal Piano di fabbricazione esistente e quelli contenuti nel vigente Regolamento Edilizio Comunale.

3.2 Altezze degli edifici

L'altezza attuale degli edifici si intende confermata.

3.3 Normativa per le costruzioni in zone sismiche

Gli interventi sull'edificato esistente sono soggetti alla normativa sismica di seguito riportata:

LEGGE 2 FEBBRAIO 1974, N. 64

Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche

DECRETO MINISTERIALE 3 MARZO 1975, N. 40 Disposizioni concernenti l'applicazione delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche CIRCOLARE MINISTERO LL.PP.n.21745

(30.07.1981) Legge 14 maggio 1981, n. 219 - art. 10. Istruzioni relative alla normativa tecnica per la riparazione ed il rafforzamento degli edifici in muratura danneggiati dal sisma. LEGGE

REGIONALE 3 NOVEMBRE 1984, N. 33. Norme per le costruzioni in zone sismiche nella Regione Marche. Modificata dalla L.R. 27 marzo 1987, n. 18. Pubblicata nel B.U. n. 104 del 5 novembre

1984 e nella G.U. n. 352 del 1984 DECRETO MINISTERO LL.PP. 24 GENNAIO 1986 Norme tecniche relative alle costruzioni antisismiche. (G.U. 12-5-1986, n. 108) MINISTERO LL. PP.

Decreto Ministeriale 16 gennaio 1996(G.U. 5-2-1996, N. 29) MINISTERO LL.PP. Circolare 10 aprile 1997, n. 65/AA.GG. (G.U. n. 97 del 28.04.97) DECRETO LEGGE 30 GENNAIO 1998, N. 6

Coordinato con la Legge di conversione 30 Marzo 1998, n. 61 - Ulteriori interventi urgenti in favore delle zone terremotate delle regioni Marche e Umbria e di altre zone colpite da eventi calamitosi.

LEGGE 30 MARZO 1998, N. 61 Conversione in Legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 gennaio 1998, n. 6, recante ulteriori interventi urgenti in favore delle zone terremotate delle regioni

Marche e Umbria e di altre zone colpite da eventi calamitosi. DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 28 SETTEMBRE 1998, N.499 Regolamento recante norme di attuazione dell'articolo 12

della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di agevolazioni per i territori di Umbria e Marche colpiti da eventi sismici e per le zone ad elevato rischio sismico. ORDINANZA N. 2947

MINISTERO DELL'INTERNO 24 FEBBRAIO 1999 Ulteriori disposizioni per i danni conseguenti la crisi sismica iniziata il 26 settembre 1997 nel territorio delle regioni Umbria e Marche ORDINANZA

N. 2991 PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 31 MAGGIO 1999 Ulteriori disposizioni per i danni conseguenti la crisi sismica iniziata il 26 settembre 1997 nel territorio delle regioni

Umbria e Marche ed altre misure urgenti di protezione civile. Decreto ministeriale del 14/09/2005 Norme tecniche per le costruzioni Decreto Ministeriale 14/01/2008 Circolare Ministero delle infrastrutture e dei trasporti n. 617 del 02/02/2009.

3.4 Unità minime d'intervento

Il Piano Particolareggiato si attua mediante la predisposizione di progetti di interventi per singoli edifici e spazi aperti da sottoporre ad unico intervento secondo i tempi e le modalità previste nelle presenti Norme e negli elaborati grafici di progetto, il cui dimensionamento tiene conto delle esigenze di unitarietà della progettazione e della realizzazione dell'intervento sotto il profilo strutturale, tecnico - economico, architettonico e urbanistico.

Le unità minime di intervento debbono essere assunte come unità minime di pianificazione attuativa.

3.5 Diritti e prescrizioni di intervento

Tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, dovranno realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive del Piano Particolareggiato. Tali prescrizioni e direttive sono espresse negli elaborati grafici, nella presente Normativa e sono finalizzate al conseguimento degli obiettivi del Piano.

Ogni intervento, per essere autorizzato, dovrà rispettare le destinazioni d'uso, i gradi d'intervento e le tipologie edilizie precisati per ciascuna operazione di Piano così come individuati planimetricamente dal Piano stesso, nonché le eventuali prescrizioni specifiche contenute nelle Tavole.

Le categorie dei gradi di intervento definiti al successivo Art.4, sono direttive che stabiliscono le possibilità di intervento per ogni singola unità minima alle quali attenersi strettamente.

Le norme relative alla composizione architettonica, definite nel successivo Art. 5, sono direttive di carattere particolare, di tipo prescrittivo che integrano le indicazioni previste dal grado di intervento generale sull'edificio.

Le destinazioni d'uso sono direttive che contengono sia elementi prescrittivi che indicativi, definite nel successivo articolo Art. 7

ART. 4 - ELEMENTI VINCOLANTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Le previsioni del PPR hanno valore vincolante in riferimento a:

- a. Individuazione delle dotazioni funzionali pubbliche e delle aree ad esse pertinenti;
- b. Individuazione dei percorsi stradali e pedonali;
- c. Individuazione dei perimetri di ambito, criteri di intervento sugli edifici esistenti e sulle aree non edificate;
- d. Individuazione delle volumetrie edilizie, degli allineamenti degli edifici, della conformazione altimetrica, delle costruzioni e delle quantità minime di standard per urbanizzazioni.

ART. 5 - CATEGORIE DEI GRADI D'INTERVENTO

5.1 Attribuzione delle categorie d'intervento

In seguito ad un'attenta indagine, sono state definite le categorie d'intervento prescrittive con l'obiettivo di riproporre o mantenere - dove possibile - materiali e tipologie caratteristici della tradizione locale. Il tessuto edilizio risulta, in prevalenza, in discreto stato di manutenzione.

Si deve però rilevare che, in taluni casi, interventi inappropriati e/o avulsi dal contesto in cui sono stati realizzati, hanno pesantemente alterato l'originalità della struttura tipo-morfologica.

La Tav.n. 9 "Planimetria di progetto" è da considerarsi normativa del PP a cui attenersi strettamente. Di seguito sono classificati i sette gradi d'intervento ammissibili in conformità con quanto prescritto nell'art. 3 D.P.R. 380/01.

5.2 - Restauro e Risanamento Conservativo

Riguarda le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscerne la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e ne permetta il recupero completo, unità edilizie fatiscenti e quelle che hanno subito modifiche improprie a seguito d'interventi recenti (rivestimenti e inserti nei fronti, aperture di balconi, ecc.) delle quali si vuole ripristinare l'aspetto originario in coerenza con gli edifici circostanti. Non sono ammessi interventi non conformi a quelli espressamente previsti dalla presente categoria e definiti di seguito.

La classe dell'intervento contempla:

a. la valorizzazione degli aspetti architettonici originari, mediante:

- restauro di fronti esterni o interni; di questi ultimi sono consentite parziali modifiche che non devono alterare l'unitarietà del prospetto e compromettere gli elementi di valore stilistico e ambientale;

- restauro degli ambienti interni di documentata importanza;

- salvaguardia di collegamenti verticali e orizzontali collettivi originali e tipologicamente rilevanti quali androni, blocchi-scala, portici;

- ripristino e mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti delle aree scoperte di pertinenza che non risultino profondamente trasformate;

- ripristino degli elementi costitutivi il tipo-edilizio quali partiture, finestre, ubicazione degli elementi principali e caratteristici dell'apparato decorativo, con rimozione degli elementi impropri recenti (rivestimenti, ecc.);

- non sono ammessi nuovi balconi, pensiline e volumi aggettanti, e la valorizzazione e il consolidamento di quelli esistenti se non facenti parte dell'apparato decorativo storico.

b. il consolidamento e il rinnovamento strutturale di parti dell'edificio con tutela e senza modifica di carattere, posizione, e quote dei seguenti elementi strutturali originali:

- solai e volte con particolare riguardo per i solai lignei;

- scale;

- tetto con salvaguardia e ripristino del manto di copertura originario;

c. l'eventuale eliminazione delle parti incongrue aggiunte all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo (superfettazioni);

d. l'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

5.3 Manutenzione Ordinaria (Applicabile a tutti gli edifici individuati nel Piano Particolareggiato)

Riguarda le unità edilizie, in buono o mediocre stato di conservazione, che, pur in carenza di elementi architettonici e artistici di pregio, presentano valore ambientale in quanto costituiscono testimonianza dei caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia diffusa della città. Per gli edifici destinati alla residenza, tali opere sono sostanzialmente intese a ripristinare o a rifare parti non significative del fabbricato, venute a mancare o che risultino fatiscenti o degradate. In generale le opere di manutenzione ordinaria non devono né modificare le caratteristiche originarie dell'immobile né alterarne la struttura o modificarne la disposizione dei locali, ma debbono limitarsi a ripristinarne o sostituirne gli elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

La classe dell'intervento contempla:

- a. la riparazione e il rifacimento di tinteggiature e intonaci interni;
- b. la riparazione e la sostituzione di pavimenti interni, di soffitti non portanti e di rivestimenti interni;
- c. la manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda; impermeabilizzazione dei tetti piani);
- d. la riparazione o sostituzione delle gronde e dei pluviali con materiali e tipologie locali;
- e. la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- f. la ripulitura delle facciate;
- g. l'esecuzione dei rappezzati e ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
- h. la ritinteggiatura, il ripristino e il rifacimento delle facciate **senza modifica di materiali impiegati**, colori, partiture, sagomature, fasce marcapiano, ecc.;
- i. la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti (idraulico, sanitario, elettrico, del gas, di riscaldamento o di raffreddamento, di ascensori ecc.);
- j. la costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi murari;
- k. la riparazione delle recinzioni.

5.4 Manutenzione Straordinaria (Applicabile a tutti gli edifici individuati nel Piano Particolareggiato con esclusione degli edifici per cui è previsto il " Restauro e Risanamento Conservativo")

Sono classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria in particolare quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovo e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni quali muri di sostegno, architravi e solette, e, in generale, strutture verticali e orizzontali, l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono costituire, un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme. In particolare detti interventi non devono comportare modifiche alla sagoma dell'edificio, alla pendenza delle falde del tetto, alla conformazione dei porticati e dei loggiati, alla posizione delle aperture verso l'esterno. Fanno eccezione le opere necessarie per adeguamento igienico, tecnologico e funzionale delle costruzioni e delle singole unità immobiliari,

che non devono in ogni caso aumentare il volume, la superficie utile ed il numero delle unità immobiliari stesse.

5.5 Ristrutturazione Edilizia

L'intervento di ristrutturazione edilizia è rivolto a trasformare in tutto o in parte un organismo edilizio attraverso un insieme sistematico di opere. Tali interventi comprendono, il ripristino e la sostituzione di elementi del fabbricato, il consolidamento strutturale, l'inserimento in quest'ultimo di accessori e impianti tecnologici richiesti dalle esigenze del suo uso, l'eliminazione o la modifica di manufatti estranei anche in conseguenza dell'intervento stesso.

5.5.1 Ristrutturazione con vincolo della facciata. SOPPRESSO

5.5.2 Ristrutturazione con vincolo della tipologia. SOPPRESSO

5.5.3 Ristrutturazione con vincolo della conservazione dell'involuppo dei volumi.

Riguarda gli edifici che hanno valore solo volumetrico o di quinta, per tale categoria di edifici, si può procedere alla demolizione e ricostruzione secondo le indicazioni della presente normativa nel rispetto del volume, dei profili e degli allineamenti esistenti.

5.5.4 Edificio di formazione recente.

Per tali edifici, contrastanti con l'ambiente, ma dei quali non è economicamente prevedibile la demolizione per il periodo di validità del presente piano particolareggiato, sono ammesse opere di ristrutturazione dell'assetto interno ed esterno senza aumento del volume complessivo esistente. Eventualmente diventi possibile la demolizione totale dell'immobile, la ricostruzione, sempre che sia compatibile con l'assetto urbanistico, avverrà con le modalità della categoria 5.5.3 "Ristrutturazione con vincolo della conservazione dell'involuppo dei volumi".

5.6 Demolizione, recupero e risanamento delle aree libere

L'intervento di demolizione, recupero e risanamento delle aree libere ha per oggetto la demolizione senza ricostruzione di elementi (superfeticità del corpo di fabbrica originario o sue addizioni incompatibili con l'impianto dell'insediamento circostante ed altri elementi estranei) e sistemazioni ambientalmente più congrue della conseguente area di risulta.

La classe dell'intervento contempla:

- a. la demolizione dei corpi edilizi incongrui e l'esecuzione di opere esterne;
- b. l'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

5.7 Norme tipo-morfologiche

Gli interventi ricadenti nella zona del centro storico si devono attenere alle seguenti norme tipo-morfologiche:

- a. tipologia della copertura: a una o più falde inclinate;
- b. elementi della copertura: devono essere mantenute le altezze in gronda e in colmo, le pendenze delle coperture degli edifici esistenti e comunque la pendenza non dovrà essere superiore al 30%;
- c. allineamenti di facciata e fili di gronda: sono obbligatori il mantenimento degli allineamenti degli edifici e la salvaguardia della continuità delle facciate e dei fili di gronda, degli accessi e dei percorsi sottopassanti porticati esistenti;
- d. gli interventi di restauro conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, comportanti mutamenti di destinazione d'uso, devono essere corredati da studi, analisi e rilevazioni volti a documentare lo stato di fatto, gli usi e la qualità edilizia dei fabbricati e in particolare, individuare le componenti architettoniche che devono essere salvaguardate;
- e. gli elementi preesistenti che per forma, o materiali o particolare lavorazione, caratterizzano gli edifici, devono essere mantenuti e reimpiegati in loco.

5.8 Pannelli solari termici e fotovoltaici, installazione di apparecchiature quali condizionatori

I pannelli solari termici e fotovoltaici dovranno essere posizionati preferibilmente in giardini o corti interne di pertinenza al fabbricato servito in modo tale che gli stessi siano poco visibili da vie o spazi pubblici, posizionandoli di preferenza in prossimità di muri di cinta ed integrandosi comunque armonicamente con le sistemazioni esterne. I serbatoi di accumulo necessari per gli impianti solari termici dovranno essere obbligatoriamente posizionati esclusivamente all'interno dei fabbricati. L'autorizzazione da parte dell'amministrazione comunale sarà rilasciata previo parere favorevole emesso dall'UTC.

Sono vietate le installazioni di condizionatori o di qualsiasi altra apparecchiatura tecnologica all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando siano visibili dal piano della pubblica via.

Le installazioni di condizionatori, o di qualsiasi altra apparecchiatura tecnologica, dovranno essere comunicate all'Ufficio Tecnico comunale il quale entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione potrà:

- sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti e/o per l'integrazione della documentazione;
- imporre prescrizioni tecniche;
- vietare l'installazione se in contrasto con il presente regolamento.

Decorso il termine dei trenta giorni di cui sopra, l'installazione dell'apparato si dovrà intendere accettata.

All'interno del Piano particolareggiato del centro storico è vietata l'installazione di impianti eolici di qualsiasi tipologia.

ART. 6 - NORME RELATIVE ALLA COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA

Per la definizione dei caratteri architettonici degli edifici residenziali si farà riferimento alle seguenti prescrizioni generali.

Le indicazioni contenute nel presente titolo si applicano a tutti gli interventi sugli edifici ricadenti nel

perimetro del PP. In sede di progetto dovranno essere chiaramente identificati i vari tipi di materiali da utilizzare ed i relativi colori. Per l'approvazione definitiva le tinte proposte dovranno essere adeguatamente campionate sul posto al fine di accertare l'idonea tonalità e scelte in accordo con l'UTC. Materiali diversi da quelli indicati saranno consentiti esclusivamente previa campionatura sul posto e supervisione dell'UTC, purché scelti in coerenza con i materiali esistenti.

6.1 Aperture

Le aperture presenti in un manufatto architettonico devono essere mantenute tali per forma e dimensione.

6.2 Infissi

Gli elementi originali degli infissi esistenti (scuri, persiane, sportelli, controportelli, porte, portoncini d'ingresso e portoni), devono essere mantenuti in condizioni decorose con idonea manutenzione. Qualora si presenti la necessità di sostituzione, parziale o totale, dovranno essere sostituiti, mantenendo i caratteri salienti dell'elemento originale.

Il materiale impiegato per gli infissi esterni dovrà in ogni caso essere unicamente il legno naturale. Sono assolutamente vietati materiali estranei alle tipologie originali come: alluminio preverniciato o anodizzato, p.v.c.

6.3 Abbaini e lucernari

E' obbligatoria la conservazione ed il restauro degli abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico architettonico, tipologico e documentario e coevi con i medesimi. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

6.3.1 - La costruzione di nuovi lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e purché realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.

6.3.2 - Ove nel sottotetto non siano presenti locali adibiti ad abitazione permanente, al fine di garantirne comunque la ventilazione del piano sottotetto, è ammessa la realizzazione, per ogni unità immobiliare, di un lucernario in filo di falda di superficie non superiore a mq. 0,80.

6.3.3 - Non è ammessa la costruzione di lucernari emergenti dalla falda del tetto, qualsiasi sia la loro tipologia.

6.4 Elementi decorativi

Architravi, spalle, davanzali e soglie delle aperture, devono essere realizzati con materiali propri del posto e secondo le tradizioni. I materiali consentiti sono: pietra locale, mattoni.

E' escluso l'uso del travertino levigato e marmo; dell'alluminio e della lamiera stampata per porte e

serrande.

A chiusura delle luci oltre il piano terra sono consentite solo persiane; è escluso l'uso delle tapparelle avvolgibili.

6.5 Paramenti murari

Per il rivestimento delle facciate, in caso di rifacimento o nel caso in cui la cortina muraria risultasse priva di valore ambientale, andranno utilizzati intonaci ai silicati nei colori delle terre naturali o intonaci tradizionali di calce idraulica e sabbia opportunamente vagliata e con curva granulometrica controllata. E' tassativamente escluso l'utilizzo di intonaci e di colori plastici. È vietato tinteggiare o simulare con materiali prefabbricati mattoni a vista, terrecotte, pietre naturali. La colorazione di una sola facciata appartenente a più proprietari dovrà essere obbligatoriamente eseguita uniformemente e nello stesso tempo.

6.5.1 Paramenti murari da restaurare:

I fronti con elementi architettonici di valore monumentale o di grande valore ambientale dovranno essere restaurati. L'intervento deve tendere al ripristino degli elementi di valore e alla eliminazione delle superfetazioni.

6.5.2 Paramenti murari ambientale corretto:

I fronti con paramenti in cortina muraria o intonacati qualora l'intonaco non costituisca elemento stilisticamente caratterizzante, dovranno essere ripristinati senza alterazione dei parametri esistenti.

6.5.3 Paramenti murari con cortina muraria da ripristinare:

I fronti con paramento in cortina muraria in stato di degradazione dovranno essere ripristinati.

L'intervento di ripristino, anche per eventuali necessità di consolidamento della struttura portante, può avvenire mediante demolizione delle murature e successivo rifacimento con l'utilizzo di materiale di recupero.

Il ripristino del paramento deve essere completato mediante spazzolatura delle superfici e stuccatura interna degli interstizi in modo tale da mettere in risalto i ricorsi delle murature.

6.5.4 Paramenti murari con cortina muraria di sostituzione:

I fronti o parapettature realizzati con materiali contrastanti con l'ambiente come rilevato, dovranno essere sostituiti con paramenti in cortina muraria locale.

6.5.5 Paramenti murari con intonaco da eliminare:

I fronti intonacati con intonaci cadenti o contrastanti con l'ambiente dovranno essere riportati al primitivo paramento in cortina muraria.

E' eccezionalmente permesso il mantenimento dell'intonaco e la sua tinteggiatura con le modalità del punto solo nel caso in cui la cortina sottostante risultasse priva di valore ambientale.

6.6 Parapetti e balaustre

I parapetti di balconi, loggiati e ballatoi, le recinzioni e/o eventuali griglie antintrusione saranno realizzate unicamente in ferro con le seguenti finiture:

- a. zincatura
- b. verniciatura ferro micacea colore grigio scuro o nero

6.7 Pavimentazione e rivestimenti

Le pavimentazioni dei cortili e dei percorsi privati, dovranno essere in materiale drenante con eventuali passatoie in lastre di pietra naturale, pavimentazione di ghiaia a vista o granigliato non levigato. Di norma le aree private scoperte dovranno essere sistemate a prato con piantumazioni di essenze compatibili con la natura del terreno e di provenienza autoctona.

6.8 Cornicioni

I cornicioni soggetti a rifacimento totale o parziale, non dovranno essere eseguiti con il portare a sbalzo il solaio dell'ultimo piano in tutto il suo spessore, ma con la corretta giustapposizione di elementi creanti l'aggetto che in ogni caso non dovrà essere maggiore di cm 45,00 compreso il canale di gronda.

6.9 Coperture

Per gli edifici esistenti, dove previsto il rifacimento totale o parziale della copertura, si prescrive il mantenimento del tetto a falde inclinate. Il manto di copertura dei tetti deve essere costituito da (coppi vecchi) di laterizio. Sono esclusi tutti gli altri tipi di copertura. Le coperture di edifici realizzati con tegole o con altro materiale contrastante con l'ambiente, dovranno essere sostituite con coppi vecchi.

6.10 Lattoneria

I canali di gronda e i pluviali di discesa, se sostituiti, dovranno essere lamiera di rame. È esclusa la plastica o altri materiali non espressamente prescritti nelle presenti NTA.

6.11 Canne fumarie e comignoli in falda

Laddove siano necessari interventi di riparazione o rifacimento, si dovrà operare in sintonia con le caratteristiche degli elementi preesistenti, al fine di conservare le caratteristiche tipologico-costruttive tradizionali delle forme e delle tecniche costruttive preesistenti. Nel caso di nuovo posizionamento, è consigliabile la collocazione ad una distanza, dal filo di gronda, non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto; nel caso di nuovo posizionamento di più comignoli, è consigliabile il loro raggruppamento; Non è ammessa la costruzione di canne fumarie con cassonetto in muratura in aderenza a facciate.

I materiali ammessi sono:

- canne e comignoli di nuova realizzazione saranno costituiti da tubature a vista in rame

- per camini esistenti in muratura: mattoni di recupero per gli elementi da lasciare a faccia-vista, mattoni di nuova fabbricazione per gli elementi da intonacare.
- coppi di recupero per il coronamento di comignoli e canne fumarie esistenti in muratura.
- non è ammesso l'uso di tipologie di comignoli, canne fumarie, torrini esalatori, e materiali differenti da quelli suddetti.

Il rifacimento, è consentito solo in presenza di materiali incongrui (elementi prefabbricati in cemento o acciaio) da sostituire con i materiali sopradescritti.

6.12 Antenne, parabole e impianti tecnologici

Non è ammessa l'installazione di antenne e parabole su balconi, logge e terrazze delle unità abitative, ma solo su tetti degli edifici. Si prescrive l'installazione di antenne centralizzate per edifici composti da più unità abitative. In sede di sistemazione complessiva dell'edificio, gli impianti di ricezione TV e similari dovranno essere centralizzati con la posa di una sola antenna per edificio. Gli impianti tecnologici di riscaldamento, siano essi ripristinati o di nuova edificazione, rientrano tra le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro, a condizione che non alterino i caratteri peculiari dell'edificio e purché, le canne fumarie ed i comignoli rispondano ai requisiti previsti nelle NTA di PP. Alla stessa condizione potrà essere autorizzata l'installazione di ascensori, anche se comportanti leggere modifiche delle linee esterne ed interne dei profili dei fabbricati, purché i volumi tecnici siano contenuti entro l'inclinata del tetto e/o l'intervento sia compatibile con i valori storico-ambientali preesistenti. Non è consentita l'applicazione di antenne televisive quando in contrasto con i valori estetici ed ambientali.

6.13 Impianti

Dove è possibile, si dovranno creare apposite scanalature interne alle murature o condotti interrati, lungo gli allineamenti stradali e/o perimetrali agli edifici, atti ad accogliere la rete di distribuzione principale degli impianti di illuminazione pubblica, delle reti comunali in genere, e delle derivazioni alle utenze private.

Sarà inoltre necessaria l'eliminazione di ganci e supporti esterni non più utilizzati.

6.14 Targhe e insegne

Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, dovranno essere uniformate per ogni singolo edificio (misura, colore, ecc.) collocate ordinatamente ed esteticamente in luogo idoneo, senza nascondere o danneggiare gli elementi architettonici dell'edificio stesso. Le insegne dei pubblici esercizi dovranno essere contenute nel serramento di vetrina e dovranno essere uniformate per ogni singolo edificio. Non è consentita l'applicazione di insegne luminose quando in contrasto con i valori ambientali, né insegne al neon e ad intermittenza. Le insegne a bandiera non sono consentite, tranne quelle di limitate dimensioni di tipo unificato e simbolico (quali quelle per farmacia, telefoni pubblici, tabaccai).

ART. 7 - PRESCRIZIONI PROGETTUALI RIGUARDANTI LA CONSERVAZIONE DEI

CARATTERI TIPOLOGICI IN RELAZIONE AI TIPI EDILIZI RILEVATI.

7.1 Edifici a corte

Per le particolari caratteristiche degli spazio dei volumi tali edifici non possono far ammettere destinazioni troppo diverse da quelle originali, sono cioè adatte a funzioni di tipo rappresentativo e gli eventuali possibili mutamenti di destinazione devono avvenire nel rispetto dei vincoli architettonici esistenti.

7.2 Edifici seriali a schiera o in linea

Tali edifici che derivano dall'assetto storico-socio-economico dei ceti sociali minori sono destinati ad abitazione privata.

Di tali edifici si prescrive la conservazione delle caratteristiche tipologiche caratterizzanti e in particolar modo la conservazione della posizione delle strutture portanti.

In caso di organismi con fronte minimo e superficie di pianta inferiore ai 50 metri è permessa l'aggregazione di più unità tipologiche adiacenti nel rispetto però dei caratteri architettonici dell'ambiente e di quelli tipologici di ciascun edificio.

7.3 Edificio a corpo o atipico

Per tali edifici che caratteristiche che non rientrano in uno schema tipico ripetuto è permessa la ristrutturazione degli interni secondo le modalità prescritte dalla tavola di zonizzazione.

ART. 8 - DESTINAZIONI D'USO GENERALI

8.1 Residenziale

In generale, salvo diverse indicazioni di Piano, gli edifici saranno destinati prevalentemente ad abitazione.

Negli edifici a destinazione residenziale, oltre ai locali di servizio ed accessori propri dello stesso, sono ammesse attività di tipo: artigianale, per attrezzature e servizi, purché non risultino nocive ed in contrasto con la preminente funzione residenziale, nonché negozi.

8.2 Commerciale e artigianale

Negli edifici o parti di edifici destinati a negozi e/o con destinazione commerciale ed artigianale, sono consentite le attuali e/o previste varie attività di esercizio commerciale, nonché quelle attività di servizio assimilabili a "funzioni di negozio"(retri, magazzini, alcune attività artigianali di servizio ed extra commerciali quali: agenzie di viaggio, esposizioni, mostre).

8.3 Modifica delle destinazioni d'uso

Fermo restando quanto previsto dalle N.T.A. del Piano di Fabbricazione (zona A – centro storico), ogni mutamento di destinazione d'uso deve essere autorizzato dall'UTC, dopo verifica della compatibilità col PP, previa eventuale corresponsione degli oneri dovuti.

ART. 9 - DESTINAZIONI D'USO PARTICOLARI

9.1 Locali seminterrati e interrati

E' consentito l'utilizzo di locali sotterranei esistenti, avendo riguardo ai loro requisiti igienici e sanitari e compatibilmente con le destinazioni d'uso indicate dal PP.

E' consentito il recupero anche dei vani che presentano riporti interni di materiale aggiunto o terra, riconducendo il livello di pavimento a quello preesistente.

E' comunque vietata la realizzazione di nuovi locali sotto i cortili e gli spazi a verde e in generale, locali interrati, fatta eccezione per le autorimesse e i locali per il ricovero delle attrezzature.

9.2 Autorimesse

Le autorimesse esistenti, possono essere mantenute.

9.3 Parcheggi

Per la realizzazione di parcheggi a raso di pertinenza e non, si rimanda in generale alla legge 122/89, e in specifico al contenuto al REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE vigente.

9.4 Capanni esistenti

Il presente PP prevede la sola demolizione dei capanni esistenti e di tutte le costruzioni a carattere provvisorio, come indicato nella Planimetria generale del progetto di PPR.

9.5 Verde privato

La realizzazione o sostituzione di recinzioni o parapetti deve essere conforme per materiali e tipologia alle prescrizioni contenute nelle NTA (recinzioni). All'abbattimento di una pianta deve corrispondere un immediato ripristino con essenze autoctone. Sulle aree destinate a "verde privato" è ammessa la realizzazione di autorimesse di cui al punto 9.2 e di serre per un rapporto di copertura massimo di 1/5 dell'area medesima purché realizzate in materiale leggero e smontabile.

9.6 Aree a verde pubblico attrezzato

Gli interventi effettuati dal privato o dall'Amministrazione Comunale devono seguire queste indicazioni:

- gli spazi pertinenziali, devono essere lastricati con utilizzo di pietra locale.
- le aree dovranno essere progettate in maniera unitaria.

L'ambiente naturale deve essere mantenuto in buone condizioni, valorizzando tutti i percorsi esistenti sul territorio e promuovendone di nuovi. Nello specifico è ammessa la realizzazione di attrezzature a raso destinate ad attività sportive, ricreative e tempo libero.

9.7 Arredo urbano

Per quanto riguarda la posa di elementi di arredo urbano, essi si dovranno uniformare a quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale vigente. Sono proibite le pubblicità stradali, con la sola esclusione delle insegne delle attività commerciali e ricettive regolamentate dal presente PP.

La forma, le dimensioni, l'aspetto estetico della pubblicità e della segnaletica stradale dovranno

essere di volta in volta concordate con l'UTC, in relazione all'ambiente nel quale devono essere collocate. Per la segnaletica stradale dovranno essere usati cartelli di dimensione ridotta, collocati in punti tale da non turbare i valori ambientali.

9.8 Aree verdi pubbliche attrezzate

L'ambiente naturale deve essere mantenuto in buone condizioni, valorizzando tutti i percorsi esistenti sul territorio e promuovendone di nuovi.

9.9 Aree per servizi ed attrezzature collettive

Il PP riconosce e precisa le aree destinate ad attrezzature collettive esistenti nel vigente PdF. Le destinazioni relative a tali zone, indicate con simbolo specifico negli elaborati grafici, sono considerate vincolanti. Queste aree sono destinate ad attrezzature civili e religiose di interesse comune. Nello specifico è ammessa la realizzazione di attrezzature a raso destinate ad attività sportive, ricreative e tempo libero che abbiano carattere di temporaneità; venga altresì richiesto il parere della Sovrintendenza per le opere che vengono inserite in contesti di particolare pregio storico-architettonico.

9.9 Fronti commerciali.

Tali indicazioni costituiscono il progetto di localizzazione delle attrezzature commerciali.

Resta facoltà dell'Amministrazione Comunale di valutare caso per caso l'opportunità di concedere la licenza di commercio in deroga a quanto indicato.

9.10 Aree destinate all'Ente Regionale Abitazioni Pubbliche.

Su tali aree sono previsti interventi di esproprio di terreni e immobili ai sensi delle leggi n° 167 del 18/4/1962 e n° 865 del 22/10/1971 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 10 - NORME IGIENICO SANITARIE

10.1 Manutenzione servizi igienici

A prescindere dalle unità minime d'intervento è ammessa:

- a. la manutenzione ordinaria purché non interessi elementi architettonici e decorativi.
- b. la manutenzione straordinaria, quando riguardi il rinnovo e/o la sostituzione di singole parti strutturali dell'edificio ai fini del consolidamento statico, in edifici in buone condizioni o completamente recuperati a seguito dell'attuazione del presente Piano.
- c. l'adeguamento di servizi igienici e la realizzazione degli stessi ove mancanti, nelle singole unità immobiliari.

Tale adeguamento, non è ammesso per le unità immobiliari comprese in operazioni di Piano che abbiano diverse esplicite prescrizioni specifiche o interventi di preminente e rilevante interesse pubblico. Qualora l'intervento di adeguamento avvenga in edificio carente o privo di servizi igienici, dovrà essere presentato uno schema distributivo con la localizzazione di massima della posizione

delle colonne di scarico che dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari interessati. Tale schema di localizzazione dei servizi igienici mancanti servirà da riferimento per la realizzazione coordinata dei singoli servizi igienici, che potranno essere effettuati anche in epoche diverse. Gli interventi di cui al presente articolo non devono configurarsi come ristrutturazione integrale dell'alloggio né essere difformi dalle previsioni di PP.

10.2 Servizi igienici

Ogni abitazione dovrà essere dotata di servizi igienico-sanitari con le principali caratteristiche prescritte dal vigente Regolamento Edilizio. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la realizzazione di bagni ciechi dotati di impianto per la ventilazione forzata.

10.3 Scarichi di bagni e cucine

Gli scarichi dei bagni e delle cucine devono essere interni alla muratura e contenuti in apposite condotte.

È assolutamente vietato usare il tubo pluviale come scarico igienico.

10.4 Impermeabilità e isolamento dell'umidità

In ogni locale abitabile le condizioni di umidità, per capillarità o per condensa, dovranno essere eliminate attraverso apposite soluzioni tecniche.

10.5 Aperture e requisiti aero-illuminanti

Ogni locale con permanenza stabile di persone deve essere munito di idonee aperture verso l'esterno garantendo il ricircolo dell'aria secondo quanto prescritto dal vigente Regolamento Edilizio.

10.6 Cortili, vicoli, passaggi pedonali, piazzette

Cortili, vicoli, passaggi pedonali, piazzette sia privati che pubblici, dovranno essere adeguatamente pavimentati secondo le indicazioni di Piano e tenuti sgombri da manufatti estranei e materiali accantonati.

ART. 11 - PERCORSI PEDONALI PUBBLICI O ASSERVITI AD USO PUBBLICO

Contestualmente alla realizzazione degli interventi definiti nella tav.9 (Planimetria generale del progetto di PP), si prevede la cessione delle aree da destinare a percorsi pedonali di progetto. Tali percorsi interni di penetrazione, così come quelli che mettono in comunicazione la sede stradale con gli spazi interni, sono considerati come facenti parte del sistema viario del nucleo storico. Essi dovranno essere sistemati convenientemente, illuminati e pavimentati con materiali che dovranno uniformarsi alle caratteristiche ambientali, indicate nelle tavole di Piano.

Nella sistemazione dei fabbricati privati, interessati dai percorsi pedonali previsti dal piano, è obbligatoria la formazione dei passaggi aperti al pubblico transito. Il tracciato dei percorsi pedonali di penetrazione è indicativo e la sua esatta definizione e dimensione sarà effettuata in sede di

progetto esecutivo. La gestione dei percorsi pedonali e degli eventuali spazi di uso pubblico connessi, può essere affidata ai proprietari mediante apposita convenzione.

ART. 12 - DURATA DEL PP

La durata del presente PP è fissata nel termine di 10 anni. Trascorso tale periodo senza che le opere siano completamente realizzate, rimarranno in vigore a tempo indeterminato gli allineamenti e le prescrizioni urbanistico edilizie ed in generale le norme relative agli edifici e agli spazi contenute nel PP.

ART. 13 - DUBBI INTERPRETATIVI

In caso di mancata corrispondenza o dubbi interpretativi tra le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati cartografici del presente PP, prevale la norma scritta.

ART. 14 RAPPORTI CON IL PdF

Per quanto non espressamente normato dal presente PP valgono le prescrizioni degli elaborati del PdF e le relative Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 15 SOGGETTI ATTUATORI DEL PIANO

I vari interventi riguardanti il recupero edilizio e urbanistico degli immobili compresi nel presente piano sono attuati:

- a. dai proprietari singoli o riuniti in consorzio
- b. dal comune con acquisizione anche mediante esproprio

ART. 16 INTERVENTO COMUNALE SOSTITUTIVO

In caso di inerzia dei proprietari delle operazioni comprese nelle unità minime di intervento, sarà facoltà

dell'Amministrazione Comunale sostituirsi agli stessi per l'esecuzione delle opere previste dal Piano ai sensi dell'art. 28 della Legge 5.8.78 n. 457, e più in generale dal D.L. del 27 dicembre 2002, n. 302 (Modifiche ed integrazioni al d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, recante testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

ART. 21 - DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DIA

Tutti i progetti, sia di iniziativa privata che pubblica, ivi compresi quelli del Comune, dovranno essere corredati dai seguenti elaborati, oltre a quelli ritenuti necessari dall'UTC:

- a. planimetria di riferimento urbanistico in scala 1:1000/1:2000 con l'individuazione dell'edificio e con i nomi delle principali vie o piazze limitrofe.
- b. documentazione fotografica dello stato di fatto che consenta di rilevare:
 - l'ambiente in cui l'edificio è inserito, con particolare riguardo agli edifici adiacenti
 - l'architettura dell'edificio

- i particolari significativi di carattere architettonico-decorativo e ambientale

c. rilievo quotato dello stato di fatto dell'edificio in scala 1:50/1:100 esteso alle aree di pertinenza e comprendente:

- piante di tutti i piani comprese quelle delle coperture e di eventuali piani interrati;

- alzati (fronti e sezioni) in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio, comprese sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali in scala non inferiore a 1:200, con l'indicazione sulle stesse tavole di rilievo dei materiali con cui sono realizzate le murature, i solai, le volte, le coperture e le pavimentazioni dei cortili e delle aree libere nonché il tipo delle alberature esistenti;

d. indagine geologica con relazione tecnica

e. tabelle con:

- calcolo dei volumi fuori terra

- numero di alloggi, uffici, negozi, laboratori e magazzini esistenti;

- gradi di occupazione e titolo di godimento;

- individuazione planimetrica delle diverse proprietà

f. progetto esecutivo in scala 1:50/1:100 con piante, prospetti e sezioni quotati e con l'indicazione grafica differenziata delle demolizioni e delle nuove opere, con indicazione dei materiali e dei colori previsti a descrizione delle finiture interne ed esterne.

g. visualizzazione comparativa tra le indicazioni progettuali contenute nel progetto guida corrispondente e il progetto presentato

h. foto-inserimento del progetto presentato

i. relazione in cui si precisano i criteri seguiti nella progettazione con particolare riferimento agli interventi di restauro consolidamento, risanamento, ristrutturazione e nuovo impianto.

Nel caso di semplice richiesta di autorizzazione (manutenzione, tinteggiatura, insegne, tende solari, segnaletica, ecc.) sarà sufficiente di norma la presentazione degli elaborati di cui ai punti a.b.c.f.g.h.i.

Non saranno esaminati i progetti mancanti degli elaborati elencati. Un duplicato degli elaborati di cui ai punti b, c,d, j, k, dovranno essere forniti per il deposito presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico per il centro storico.