

COMUNE DI FERMO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

NORME TECNICHE ATTUATIVE GENERALI

IL TECNICO ISTRUTTORE
(Gen. Fabio TRAINI)

NORME TECNICHE ATTUATIVE GENERALI

Indice degli articoli

Art. 1) Oggetto del Piano	pag.	2
Art. 2) Rispetto delle prescrizioni di Piano	"	2
Art. 3) Elaborati del Piano Particolareggiato	"	3
Art. 4) Durata del Piano	"	8
Art. 5) Commissione di controllo per il C.S.	"	9
Art. 6) Esecuzione del Piano	"	9
Art. 7) Procedure di intervento pubblico	"	9
Art. 8) Procedure di intervento privato	"	10
Art. 9) Concessioni e autorizzazioni per gli interventi		
Norme per la presentazione dei progetti	pag.	11
Art.10) Contenuto della convenzione	"	14
Art.11) Opere di urbanizzazione	"	15
Art.12) Tipi di intervento previsti dal Piano	"	16
Art.13) Definizione di tipologia edilizia	"	21
Art.14) Definizione di caratteri formali dell'edificio	"	21
Art.15) Definizione di elementi strutturali	"	22
Art.16) Definizione di elementi funzionali	"	22
Art.17) Disposizioni relative alle sagome volumetriche	"	22
Art.18) Disposizioni relative a coperture e sottotetti	"	23
Art.19) Disposizioni relative a murature e intonaci esterni degli edifici	"	24
Art.20) Disposizioni relative a coperture a volta, balconi e ballatoi, corpi aggettanti	"	25
Art.21) Disposizioni relative a aperture di vani, logge e porticati, infissi e serramenti	"	25
Art.22) Disposizioni relative alle opere di bonifica igienica	"	26
Art.23) Disposizioni relative alle aree libere, sistemazioni a terra, pavimentazioni	"	27
Art.24) Disposizioni relative a elementi decorativi	"	27
Art.25) Disposizioni relative a vetrine e insegne	"	28

COMUNE DI FERMO
PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

NORME TECNICHE ATTUATIVE GENERALI

Art. 1) OGGETTO DEL PIANO

Il P.P. del Centro Storico del Comune di Fermo è redatto ai sensi della Legge n.1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni, e della Legge Regionale n.35 del 19/5/1975. Esso ha per oggetto la zona definita dalla Variante Generale al P.R.G. (v. Tav.n.1.3 del P.P. del Centro Storico) adottata dal Consiglio Comunale con delibera n.297 del 11-12/10/1977, approvata dalla Regione Marche con D.P. n.23473 del 7/7/1980.

Nell'area in oggetto sono compresi sia il vecchio centro abitato racchiuso entro le mura castellane, sia le aree comprese tra le mura e V.Bellesi a nord e tra le mura e Viale della Carriera a sud. Le due suddette aree, che hanno un tessuto edilizio molto differente da quello del vero C.S., sono state inserite a salvaguardia paesaggistica.

Art. 2) RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO

Tutti gli interventi su edifici, manufatti e opere ricadenti all'interno del perimetro del P.P. del Centro Storico devono essere conformi alle prescrizioni stabilite dalle presenti Norme Tecniche Attuative Generali e dagli Elaborati di Progetto del detto P.P.

Art. 3) ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il P.P. del Centro Storico del Comune di Fermo, da qui in avanti indicato come Piano, è costituito dai seguenti elaborati:

1. ELABORATI D'INQUADRAMENTO

- 1.1 elab. d'inquadrimento - Area comunale in rapporto con con il territorio
- 1.2 " " " - Posizione del Centro Storico nell'ambito del centro urbano
- 1.3 " " " - Stralcio della zonizzazione di P.R.G. vigente
- 1.4 " " " - Delimitazione dell'area di P.P. e rappresentazione dei vincoli
- 1.5 " " " - Planimetria catastale

2. ELABORATI DELL'INDAGINE STORICA

- 2.1 elab. dell'indagine storica - Dati storici:
Insediamiento piceno -
Insediamiento romano
- 2.2. " " " " - Dati storici:
Insediamiento medioevale
- 2.3. " " " " - Dati storici:
Insediamiento al sec. XVI -
Insediamiento ai secc. XVII/XVIII
- 2.4 " " " " - Dati storici:
Insediamiento ai secc. XIX/XX

3. ELABORATI DELLO STATO DI FATTO

- 3.1 elab. dello stato di fatto - Suddivisione in Settori e Isolati
- 3.2 " " " " " - Epoca di costruzione degli edifici
- 3.3_A " " " " " - Valore storico-architettonico-ambientale degli edifici-Tipologie
- 3.3_B " " " " " - Valore storico-architettonico-ambientale degli edifici-Tipologie
- 3.3_C " " " " " - Valore storico-architettonico-ambientale degli edifici-Tipologie
- 3.4_A " " " " " - Caratteri architettonici degli edifici:Qualità delle superfici non edificate
- 3.4_B " " " " " - Caratteri architettonici degli edifici:Qualità delle superfici non edificate
- 3.4_C " " " " " - Caratteri architettonici degli edifici:Qualità delle superfici non edificate
- 3.5_A " " " " " - Caratteri architettonici degli edifici:murature esterne
- 3.5_B " " " " " - Caratteri architettonici degli edifici:murature esterne
- 3.5_C " " " " " - Caratteri architettonici degli edifici:murature esterne

3.6 _A	elab.	dello	stato	di	fatto	- Caratteri architettonici degli edifici: coperture
3.6 _B	"	"	"	"	"	- Caratteri architettonici degli edifici: coperture
3.6 _C	"	"	"	"	"	- Caratteri architettonici degli edifici: coperture
3.7	"	"	"	"	"	- Rapporto terziario-residenza
3.8	"	"	"	"	"	- Localizzazione dei servizi di quartiere e dei servizi d'interesse urbano e/o territoriale
3.9	"	"	"	"	"	- Infrastrutture: Viabilità, parcheggi, trasporti pubblici
3.10	"	"	"	"	"	- Infrastrutture: Impianti tecnologici-Rete fognante e rete idrica
3.11.1 _A	"	"	"	"	"	- Dati socio-economici: indice di affollamento e stato di occupazione degli alloggi (per edifici)
3.11.1 _B	"	"	"	"	"	- Dati socio-economici: indice di affollamento e stato di occupazione degli alloggi (per edifici)
3.11.1 _C	"	"	"	"	"	- Dati socio-economici: indice di affollamento e stato di occupazione degli alloggi (per edifici)
3.11.1bis	"	"	"	"	"	- Indice di affollamento e stato di occupazione degli alloggi (per Settori e Isolati)

- 3.11.2 elab. dello stato di fatto - Dati socio-economici:
condizioni statico-igie-
niche degli alloggi
(per edifici)
- 3.11.2bis " " " " - Dati socio-economici:
condizioni statico-igie-
niche degli alloggi
(per Settori e Isolati)
- 3.11.3 " " " " - Dati socio-economici:
condizioni dimensionali-
dotazione degli alloggi
(per Settori e Isolati)
- 3.11.4 " " " " - Dati socio-economici:
rapporto alloggi-resi-
denti(per edifici)-
tipo di proprietà
- 3.11.4bis " " " " - Dati socio-economici:
rapporto alloggi-resi-
denti(per Settori e
Isolati)
- 3.11.5 " " " " - Dati socio-economici:
condizioni dei residen-
ti(per Settori e Isolati)

4. ELABORATI DI PROGETTO

- 4.1_A elab. di progetto - Suddivisione in sottozone
- 4.1_B " " " - " " "
- 4.1_C " " " - " " "
- 4.2_A " " " - Categorie e ambiti di intervento
- 4.2_B " " " - " " " " "
- 4.2_C " " " - " " " " "
- 4.3 " " " - Verifica degli standard
- 4.4 " " " - Schema della viabilità e delle aree di appoggio; parcheggi; proposta di organizzazione del traffico.
- 4.5 " " " - Sintesi progettuale.

5. ELABORATI DI BASE PER LA REDAZIONE DEI PIANI DI INTERVENTO PUBBLICO (I.P.).

- 5.1 elaborato di base per la redazione del Piano I.P. San Giuliano
- 5.2 " " " Castello
- 5.3 " " " Via Bergamasca
- 5.4 " " " Contrada Fiorenza 1°
- 5.5 " " " Contrada Fiorenza 2°
- 5.6 " " " Ed. Via Graffigna e Contrada Pila

Art. 4) DURATA DEL PIANO

- a) Il piano ha durata di anni 10 (dieci) dalla data della sua adozione da parte del Consiglio Comunale.
- b) Le priorità degli interventi da effettuarsi e degli ulteriori strumenti attuativi previsti ad opera del Comune e dei privati nell'arco dei 10 anni possono essere stabilite dal Comune in sede di revisione e aggiornamento del P.P.A. (Art. 13 della Legge n.10 del 28/I/1977).

Art. 5) COMMISSIONE DI CONTROLLO PER IL CENTRO STORICO

Tutti i progetti relativi ad opere ricadenti nell'area delimitata dal Piano dovranno essere corredati del parere preventivo e vincolante di una apposita Commissione nominata dal Consiglio Comunale e così composta:

- a) Un rappresentante della Sezione Urbanistica o dell' Ufficio Tecnico Comunale.
- b) Un esperto in materia di restauro dei Centri Storici nominato dall'Amministrazione Comunale nell'ambito di una terna proposta dall'Ordine degli Architetti Regionale.
- c) Un esperto con specializzazione in storia dell'arte nominato dall'Amministrazione Comunale nell'ambito di una terna proposta dalla Soprintendenza ai Monumenti della Regione.

La Commissione avrà il compito di emettere un parere vincolante sulla qualità architettonica dell'intervento, sulla scelta dei materiali, delle finiture e degli elementi decorativi, con particolare attenzione al rapporto armonico con l'ambiente e al rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei valori storico-architettonici.

Art. 6) ESECUZIONE DEL PIANO

L'esecuzione del Piano avviene attraverso procedure di intervento pubblico e procedure di intervento privato.

Art. 7) PROCEDURE DI INTERVENTO PUBBLICO

Le procedure di intervento pubblico possono essere:

7.1 - La progettazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano.

7.2 - La progettazione e realizzazione dei Piani di Intervento Pubblico sulla base delle indicazioni contenute nelle Tavv. 4.2A, 4.2B, 4.2C del Piano. Possono avere valore di Piani di Intervento Pubblico anche il Piano di Recupero di iniziativa pubblica (ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 457 del 5/8/1978) e il Piano P.E.E.P. (ai sensi della Legge n. 167 del 18/4/1962). Nei detti Piani di intervento pubblico saranno definite le Unità minime di intervento da destinare a edilizia residenziale pubblica (ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865 del 22/10/1971) e a edilizia residenziale privata - Piani di recupero di iniziativa comunale - (ai sensi della Legge n. 457 del 5/8/1978).

7.3 - L'acquisizione e/o la ristrutturazione di immobili, o parti di essi, da mettere a disposizione come alloggi di rotazione.

7.4 - Il vincolo o l'acquisizione di immobili, o parti di essi, con la procedura di cui all'art. 27 della Legge n. 865 del 22/10/1971, da destinare, previa convenzione (preferibilmente in diritto di superficie), a negozianti e artigiani, associati nelle forme di legge.

Quanto sopra nell'ambito delle previsioni di Piano (v. Tavv. n. 4.2A, 4.2B, 4.2C).

Art. 8) PROCEDURE DI INTERVENTO PRIVATO

Le procedure di intervento privato possono essere:

8.1 - Nelle aree per cui è prevista la singola Concessione edilizia: la richiesta al Comune della Concessione, relativa al progetto esecutivo esteso all'Unità minima d'intervento (1) o a una sua parte; in tale caso dovrà essere documentata la non necessità di intervento nella restante parte della Unità e comunque dovrà essere allegata la documentazione grafica in scala 1:200 della restante parte dell'Unità minima di intervento (v. Normativa specifica Tavv. n. 4.2A, 4.2B, 4.2C).

8.2 - Nelle aree per cui è previsto il P.U.Q.: la richiesta al Comune dell'approvazione del Piano Planivolumetrico Esecutivo, a cui è subordinata la richiesta, contestuale o successiva, della Concessione relativa al progetto edilizio di una o più Unità minime di intervento o dell'intera area soggetta a Piano Urbanistico Quadro.

Il P.U.Q. può essere redatto per iniziativa dei singoli proprietari delle aree interessate. In carenza di tale iniziativa il Comune può provvedere d'ufficio alla redazione di P.U.Q.

8.3 - Nelle aree individuate dall'Amministrazione Comunale come zone di recupero: la richiesta dell'approvazione del Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi degli Artt. 20 e 30 della Legge n. 457 del 5/8/1978, unitamente alla stipula di convenzione o atto d'obbligo stilato ai sensi della legislazione vigente. La suddetta convenzione dovrà stabilire i termini per il completamento di tutti gli interventi edilizi previsti dal Piano di Recupero, anche suddivisi per fasi, entro il numero di anni fissato dal programma di attuazione, comunque non superiore ad anni 10 (dieci) dalla data di approvazione della Convenzione da parte del Comitato Regionale di Controllo.

(1) Si intendono per unità minime di intervento le unità individuate in planimetria con perimetrazione a tratto continuo.

Art. 9) CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI PER GLI INTERVENTI-
NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI.

9.1 - Tutte le opere diverse da quelle definite di Manutenzione Ordinaria (M.O) e Manutenzione Straordinaria (M.S.) ai sensi dell'Art.31 della Legge n.457 del 5/8/1978, sono soggette a Concessione edilizia.

9.2 - Gli interventi che prevedono opere di Manutenzione Ordinaria (vedi seguente Art.12), non soggetti a Concessione né ad Autorizzazione, dovranno essere segnalati per iscritto al Sindaco almeno giorni 15 (quindici) prima dell'inizio dei lavori. Il Comune provvederà a rilasciare il Nulla Osta con eventuali prescrizioni relative alla scelta dei materiali e dei colori e-in generale-alla corretta esecuzione dei lavori. In caso di lavori urgenti e di emergenza la segnalazione dovrà avvenire entro giorni 3 (tre) dall'inizio dei lavori. Per gli immobili vincolati ai sensi della Legge n.1089 del 1/6/1939, tutti gli interventi dovranno avere inoltre il Nulla Osta dei competenti organi (Soprintendenza ai Monumenti e/o Assessorato Regionale competente).

9.3 - Gli interventi che prevedono opere di Manutenzione Straordinaria sono soggetti ad autorizzazione

9.4 - Il Piano Urbanistico Quadro (hanno valore di P.U.Q. anche : Piani di Recupero, Piani di Lottizzazione, Piani di Comparto) sarà costituito dai seguenti elaborati:

9.4.01 - ANALISI DELLO STATO DI FATTO DELL'AREA DI INTERVENTO

a) Stralcio del Piano Particolareggiato del Centro Storico per la parte relativa all'area d'intervento.

- b) Tavola in scala 1:500 degli interventi edilizi consentiti e prescritti dal Piano.
- c) Rilievo dello stato di fatto (piante, prospetti esterni e interni, sezioni significative) in scala 1:200.
- d) Destinazioni d'uso di tutti i piani.
- e) Planimetrie Catastali ed Elenchi Catastali delle proprietà.
- f) Indagine urbanistico-edilizia delle aree e degli immobili compresi nel P.U.Q. (tipologia, consistenza edilizia, condizioni statico-igieniche, caratteri architettonici, caratteri socio-economici, riferiti alle singole unità d'uso).
- g) Indagine sulla consistenza delle opere di urbanizzazione.
- h) Fotografie dell'area di intervento (formato minimo cm9X9) con indicazione dei punti di ripresa, in numero tale da fornire un'esauriente rappresentazione dell'insieme edilizio.

9.4.02 - ELABORATI DI PROGETTO

- a) Tavola con l'indicazione delle Unità minime di intervento edilizio in scala 1:500.
- b) Disegni di progetto (piante, prospetti esterni e interni, sezioni significative) in scala 1:200.
- c) Destinazioni d'uso riferite alle singole unità d'uso.
- d) Tavola con l'indicazione dei previsti interventi per il miglioramento delle condizioni statico-igieniche.
- e) Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con indicazione degli allacci alle opere esistenti, su planimetria quotata in scala non inferiore a 1:500 e relativi preventivi di spesa.
- f) Tabella riassuntiva dei principali dati metrici di progetto
- g) Relazione tecnica con allegato preventivo di massima della spesa per la realizzazione dell'intervento e delle opere di urbanizzazione.
- h) Schemi di convenzione e/o di atto d'obbligo; altri oneri e documentazioni previsti dalle leggi e normative vigenti.

9.5 - Il Progetto esecutivo delle Unità minime di intervento sarà costituito dai seguenti elaborati:

- a) Planimetria della zona in scala 1:200.
- b) Estratto di planimetria catastale e elenco delle ditte proprietarie.
- c) Rilievo dello stato di fatto (piante di tutti i piani, compresi i sotterranei, con l'indicazione di eventuali pozzi, cisterne e cunicoli; prospetti esterni e interni, sezioni significative) in scala 1:100. Per gli edifici di particolare valore storico-architettonico o ambientale l'Ufficio Tecnico Comunale potrà prescrivere che detti elaborati siano in scala 1:50. Particolari architettonici in scala 1:20, quote altimetriche, destinazioni d'uso dei singoli vani. Fotografie degli esterni e degli interni di particolare pregio (in formato minimo di cm 9x9) in numero tale da fornire un'esauriente rappresentazione dell'insieme edilizio.
- d) Elaborati di progetto articolati come al prec. punto c).
- e) Indicazione delle opere previste per il miglioramento delle condizioni statico-igieniche.
- f) Indicazione delle opere edilizie da eseguire, con la specificazione dei materiali e dei colori (come da tabella campione), riferiti a: opere murarie verticali e orizzontali, scale, coperture, soffitti, pavimenti, infissi, opere varie di finitura, spazi liberi.
- g) Indicazione delle opere previste per l'isolamento dall'umidità del suolo e per la coibentazione dell'involucro.
- h) Indicazione delle opere previste per lo smaltimento delle acque bianche e nere e dei relativi allacci alle canalizzazioni pubbliche.
- i) Indicazione di massima della spesa prevista per l'intervento.
- l) Relazione tecnica.
- m) Tabella riassuntiva dei principali dati metrici di progetto.

Art. 10) CONTENUTO DELLA CONVENZIONE

Gli interventi che comportano la Concessione edilizia nell'ambito di aree per cui nel Piano sono previsti l'Intervento Pubblico o il Piano Urbanistico Quadro, fatta esclusione degli interventi non agevolati, comportano da parte del richiedente la stipula con il Comune di una convenzione contenente gli elementi di cui ai successivi punti del presente articolo. Tale convenzione verrà trascritta nei Registri delle Conservatorie Immobiliari. La convenzione, o atto d'obbligo unilaterale, conterrà quanto segue:

- a) Il corrispettivo della Concessione.
- b) Il prezzo di cessione delle aree pari al costo di acquisizione da parte del Comune, nei casi in cui tali aree siano state espropriate.
- c) L'obbligo di cessione gratuita delle aree occorrenti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ove queste siano necessarie.
- d) L'importo della quota relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare da parte del Comune; tale importo sarà definito dal Comune in riferimento al volume o alla superficie complessiva interessati dall'intervento (di restauro, di risanamento, di ristrutturazione o nuova edificazione). Qualora le dette opere vengano realizzate in tutto o in parte dal richiedente la Concessione, dovranno essere definiti i seguenti elementi:
 - garanzie finanziarie
 - elementi progettuali
 - modalità di controllo dell'esecuzione delle opere
 - criteri e modalità per l'eventuale trasferimento al Comune delle dette opere.

- e) I termini di inizio e di ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi.
- f) Le caratteristiche e le modalità di intervento e le destinazioni d'uso dei singoli immobili a lavori ultimati.
- g) L'obbligo di rispettare le destinazioni d'uso di cui al prec. punto f).
- h) I criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di cessione e dei canoni di fitto degli alloggi ai sensi dell'art. 7 della Legge n.10 del 28/1/1977.
- i) Il diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita e la costituzione di diritti legali in caso di inosservanza degli obblighi assunti dai proprietari per sé e propri aventi causa.
- l) Le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.
- Per gli interventi di M.S. la convenzione dovrà contenere solo gli elementi di cui ai punti e), f), g) del presente articolo.

Art.11) OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per opere di urbanizzazione nel Centro Storico si intendono lavori di restauro, rifacimento e manutenzione sia delle opere di urbanizzazione primaria che secondaria.

11.1 - Le opere di urbanizzazione primaria sono:
 le strade residenziali e gli spazi di sosta e parcheggio;
 la rete fognante, la rete idrica, le reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono, la pubblica illuminazione ;
 gli spazi per il verde attrezzato.

11.2 - Le opere di urbanizzazione secondaria sono:
 gli asili nido, le scuole materne, elementari e la media dell'obbligo;

mercati di quartiere;
 delegazioni comunali, centri sociali e attrezzature culturali
 e sanitarie;
 chiese;
 impianti sportivi di quartiere;
 aree verdi di quartiere.

Art.12) TIPI DI INTERVENTO PREVISTI DAL PIANO

Il Piano definisce gli interventi tesi alla conservazione o alla trasformazione del patrimonio urbanistico-edilizio (v. Tavv. n.4.2A,4.2B,4.2C) attraverso le seguenti categorie:

12.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Per " finiture degli edifici " si intendono:

- a) Manti di copertura.
- b) Grondaie e discendenti di acque pluviali, canne fumarie e comignoli.
- c) Intonaci e tinteggiature esterni e interni.
- d) Infissi esterni e interni.
- e) Rivestimenti e pavimenti.
- f) Opere volte a impedire l'assorbimento di umidità dal suolo, dalle pareti e dalle coperture.

Per " impianti tecnologici " si intendono:

- a) Impianti di riscaldamento e condizionamento.
 - b) Impianti elettrici e di gas.
 - c) Impianti idrico-sanitari.
 - d) Impianti elettrici di risalita (ascensori, montacarichi).
- Per " manutenzione ed integrazione degli impianti tecnologici " si intende la sostituzione di parti delle apparecchiature e delle condotte usurate o guaste e l'eventuale aggiunta di

elementi tecnologici quali apparecchi sanitari mancanti, nuovi corpi scaldanti, serbatoi, dispositivi di sicurezza. Non costituisce, quindi, intervento di M.O. ogni operazione tesa a realizzare nuovi servizi igienico-sanitari o nuovi impianti tecnologici (quali ad esempio nuove centrali termiche, nuovi impianti di riscaldamento).

12.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.)

Le opere di Manutenzione Straordinaria consistono in modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e/o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici; ciò sempre che non si alterino i volumi e le superfici delle singole unità edilizie e non si apportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Per "parti anche strutturali degli edifici" si intendono:

- a) Singole travi di tetto o solai o scale.
- b) Architravi di porte e finestre.
- c) Singoli piedritti in muratura e legno.
- d) Spalle di aperture esistenti nei muri anche se portanti.
- e) Sottofondi di pavimentazioni.
- f) Controsoffitti.
- g) Condotte di scarico di acque o di fumi.

Le modifiche conseguenti al rinnovo e alla sostituzione di tali parti, a meno che non si tratti di quelle necessarie a realizzare i servizi igienici e tecnologici di cui appresso, non debbono comportare lo spostamento, la eliminazione o la esecuzione ex-novo di una qualsiasi di esse e si devono quindi limitare al cambiamento, ove indispensabile, del materiale con cui la parte sostituita o rinnovata era stata realizzata, o alla modifica del suo spessore (sezione portante) se quella già esistente si era dimostrata insufficiente staticamente o inefficace ai fini dell'isolamento acustico o termico. L'intervento di M.S. non può comportare operazioni quali lo spostamento di quote di coperture, solai, scale, lo spostamento della

posizione di muri portanti, l'apertura di nuovi vani di comunicazione, la chiusura di vani esistenti. L'intervento di M.S. non può quindi comportare operazioni volte a modificare la precedente consistenza delle unità edilizie, sia per suddivisione che per accorpamento.

Per "servizi igienici e tecnologici" si intendono i locali attrezzati per l'esercizio degli impianti di cui al punto 12.1. La realizzazione o l'integrazione di servizi igienici e tecnologici può consistere, nell'ambito di un intervento di M.S., nel destinare ex-novo a servizi igienici e tecnologici un locale esistente ovvero nell'ampliare o modificare locali già adibiti a tale funzione, mediante lo spostamento di pareti non portanti.

Non rientrano negli interventi di M.S. la realizzazione di nuovi servizi igienici e/o la loro riduzione, se preordinate a una nuova destinazione d'uso dell'unità edilizia.

12.3 - RESTAURO SCIENTIFICO di tipo 1 (R.S.1)

Tale tipo di intervento si applica a quegli edifici e complessi di valore monumentale assoggettati o assimilabili ai beni vincolati ai sensi della Legge n.1089 del 1/6/1939 (v.Tav.n.1.4) che presentano caratteristiche tipologiche e formali di considerevole entità, quasi inalterate e tuttora facilmente leggibili. Tali edifici e complessi sono classificati nella categoria "edifici di notevole valore" nelle Tavv. n.3.3A, 3.3B, 3.3C. L'intervento di Restauro Scientifico di tipo 1 prevede opere di consolidamento delle strutture che non comportino alterazioni delle strutture murarie originarie e opere di restauro filologico che conservino l'edificio valorizzandone i caratteri architettonici e decorativi, rispettandone l'aspetto esterno e interno e l'impianto distributivo (v. Norme specifiche di cui alle Tavv. n.4.2A, 4.2B, 4.2C, voce R.S.1)

12.4 - RESTAURO SCIENTIFICO di tipo 2 (R.S.₂)

Tale tipo di intervento si applica a quegli edifici e complessi il cui impianto originario è assimilabile a quello del punto precedente ma che hanno subito in parte modifiche tali da comportare lo stravolgimento dell'impianto e dei caratteri originari. Tali edifici e complessi sono classificati nella categoria "edifici di valore medio" nelle Tavv. n.3.3A,3.3B, 3.3C. L'intervento di Restauro Scientifico di tipo 2 prevede tutte le opere di cui al punto precedente per quanto riguarda le parti di valore storico conservate e opere di trasformazione per le restanti parti, nel rispetto della sagoma volumetrica dello stato di fatto e degli elementi di valore storico-architettonico e ambientale; sono consentite opere volte a migliorare gli aspetti funzionali e statico-igienici (v. Norme Specifiche di cui alle Tavv. n.4.2A,4.2B,4.2C, voce R.S.₂).

12.5 - RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.C.)

Tale tipo di intervento si applica a quegli edifici e complessi che, pur non avendo elementi di particolare valore storico-architettonico, sono però di valore ambientale e di testimonianza dello sviluppo storico del tessuto urbano. Tali edifici e complessi sono classificati nella categoria "edifici di valore solo ambientale" nelle Tavv. n.3.3A,3.3B,3.3C. L'intervento di Risanamento Conservativo prevede opere volte a conservare l'organismo edilizio nel rispetto della tipologia originaria, attraverso un insieme sistematico di opere di miglioramento degli aspetti funzionali e statico-igienici (v. Norme Specifiche di cui alle Tavv. n.4.2A,4.2B,4.2C, voce R.C.).

12.6 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R.E.)

Tale tipo di intervento si applica a quegli edifici risultanti da sostituzioni, anche parziali, di edifici preesistenti o da nuove edificazioni i cui caratteri sono in contrasto con i valori ambientali e alle aree risultanti dalla demolizione di edifici, alla data di adozione del presente Piano.

Tali edifici sono classificati nella categoria "edifici privi di valore" nelle Tavv. n.3.3A,3.3B,3.3C.L'intervento di Ristrutturazione Edilizia è volto alla riqualificazione funzionale e ambientale dell'organismo edilizio, mediante conservazione della sagoma volumetrica e opere di sola ristrutturazione interna, o demolizione e ricostruzione nel rispetto della sagoma volumetrica e degli allineamenti preesistenti. L'intervento deve comunque porsi, negli aspetti formali, in armonia con l'edilizia circostante (v. Norme Specifiche di cui alle Tavv. n.4.2A,4.2B,4.2C, voce R.E.).

12.7 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R.U.)

Tale tipo di intervento si applica a quelle aree, agli edifici e ai complessi di edifici, di recente costruzione, mancanti di valore storico-architettonico e ambientale e, in alcuni casi, in posizione strategicamente rilevante ai fini della viabilità e dei servizi. Tali edifici sono classificati nella categoria "edifici di recente costruzione" nelle Tavv. n.3.3A, 3.3B,3.3C.L'intervento di Ristrutturazione Urbanistica prevede operazioni di trasformazione e sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio esistente mediante un diverso uso delle aree, la modifica della suddivisione dei lotti e della viabilità, la demolizione e ricostruzione di edifici (v. Norme Specifiche di cui alle Tavv. n.4.2A,4.2B,4.2C, voce R.U.).

Art.13) DEFINIZIONE DI TIPOLOGIA EDILIZIA

Si intende per tipologia edilizia l'organizzazione complessiva degli spazi dell'edificio, derivante dalla composizione ripetuta costantemente degli elementi tipologici strutturali.

Sono considerati elementi tipologici strutturali:

- a) Disposizione e configurazione dei collegamenti verticali (scale) e orizzontali (atrii, ballatoi, loggiati, corridoi).
- b) Numero di piani e loro gerarchia.
- c) Disposizione delle strutture portanti e gerarchia degli spazi da esse determinata.
- d) Conseguente partitura dei prospetti; disposizione delle aperture.
- e) Rapporto degli edifici con gli spazi esterni pubblici e con spazi coperti o scoperti privati e con edifici contigui.
- f) Caratteristiche degli spazi esterni (corti, giardini e orti).

Art.14) DEFINIZIONE DI CARATTERI FORMALI DELL'EDIFICIO

Si intendono per caratteri formali dell'edificio tutti quegli elementi che, pur se inscindibilmente collegati ai caratteri tipologici, lo caratterizzano sotto l'aspetto architettonico e ne rendono chiara la lettura storica; essi sono:

- a) Materiali costruttivi e di finitura.
- b) Disegno delle partiture architettoniche, plastica secondaria (cornici, balaustre, ecc.) e opere accessorie (inferriate, infissi, lampioni, statue, bassorilievi).
- c) Decorazioni pittoriche o a rilievo.
- d) Coloriture di intonaci e verniciature di opere in ferro e legno.

Art.15) DEFINIZIONE DI ELEMENTI STRUTTURALI

Si intendono per elementi strutturali dell'edificio le parti costituenti la struttura portante, nella loro dimensione, forma e consistenza. Essi sono:

- a) Strutture verticali (muri e pilastri).
- b) Strutture orizzontali (solai e volte).
- c) Sistemi per il contenimento delle spinte orizzontali.
- d) Tipo di fondazione.
- e) Relazioni statiche con gli edifici attigui.
- f) Sistemi di copertura.

Art.16) DEFINIZIONE DI ELEMENTI FUNZIONALI

Si intendono come elementi funzionali quelli necessari a migliorare la agibilità dell'edificio; essi sono:

- a) Collegamenti verticali (corpi scala).
- b) Collegamenti orizzontali (atrii, corridoi, disimpegni).
- c) Sistemi di illuminazione e aereazione per rendere agibili sottotetti esistenti.
- d) Elementi, verticali e orizzontali, di suddivisione di ambienti di dimensioni eccessive per l'uso previsto (ove la partitura architettonica lo consenta).
- e) Autorimesse.

Art.17) DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE SAGOME VOLUMETRICHE

Negli interventi di conservazione (R.S.₁, R.S.₂, R.C.) le sagome volumetriche restano inalterate; negli interventi di trasformazione (R.E., R.U.) le nuove sagome volumetriche devono tener conto della morfologia del sito e del tessuto edilizio circostante.

Art.18) DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE COPERTURE E AI SOTTOTETTI

Negli interventi di conservazione (R.S.1, R.S.2, R.C.) le coperture a tetto esistenti devono essere mantenute inalterate, sia nella linea di gronda, sia nella forma, sia nella pendenza della falda. E' fatto divieto di ricavare coperture piane sulle attuali coperture a tetto. Le coperture piane esistenti possono essere conservate e integrate con opere di impermeabilizzazione e isolamento; se opportuno possono essere sostituite da coperture a tetto la cui linea di gronda deve coincidere con la quota di calpestio del terrazzo esistente; la pendenza non deve essere superiore al 35%. Può essere variata la conformazione dei tetti, senza alterarne la pendenza e la linea di gronda, qualora si rendesse necessario per eliminare la presenza di compluvi che impediscano il regolare smaltimento. Non sono ammessi colmi sfalsati; lo sporto del tetto deve essere contenuto entro ml 0.70. I comignoli emergenti dalle falde dovranno essere con il corpo in mattoni e con copertura a coppi e/o in lamiera di disegno tradizionale. Il manto di copertura prescritto sarà costituito da laterizi di forma e colore tradizionali, con esclusione di ogni altro materiale. Sono consentiti lucernai di superficie non superiore a 1/20 della superficie del locale sottostante. Nel caso di lucernai per vani scala, la superficie degli stessi sarà non superiore a 1/20 della superficie del vano scala moltiplicata per il numero dei piani serviti. I canali di gronda e i tubi pluviali devono essere eseguiti in lamiera verniciata in colori tradizionali.

Qualora gli interventi, di qualsiasi categoria, siano estesi all'intero edificio dovrà essere previsto il riassetto delle antenne radio-televisive, mediante l'installazione di impianto centralizzato con un'unica antenna per edificio.

E' consentita la realizzazione di nuovi sottotetti abitabili qualora ciò non comporti alterazioni delle coperture, nel rispetto delle norme contenute nel Regolamento Edilizio e nel Regolamento d'Igiene del Comune.

Art. 19) DISPOSIZIONI RELATIVE A MURATURE E INTONACI ESTERNI DEGLI EDIFICI

Sono prescritti il ripristino e il consolidamento di tutte le murature in mattoni a facciavista attualmente esistenti; il ripristino deve avvenire con il sistema "cuci e scuci"; in caso di notevole degrado sono ammesse ricostruzioni con mattoni pieni a mano, di forma e colore tradizionali, stuccati a raso con malta bastarda.

Non sono ammessi rivestimenti, anche parziali, di qualsiasi prospetto, esterno e interno, con materiali estranei alla tradizione (marmo, listelli in cotto, materie plastiche, elementi metallici, ecc.). Qualora in epoca recente siano stati applicati rivestimenti del tipo suddetto, questi devono essere rimossi e deve essere ripristinata la finitura originaria.

E' prescritto l'intonaco da tinteggiare in tutti i prospetti in cui questo risulti la finitura originaria dell'edificio e nei casi di edilizia minore in cui le condizioni di degrado delle murature rendano impossibile il ripristino. E' prescritto, se tecnicamente possibile, il recupero dell'intonaco originario.

La tinteggiatura prescritta è del tipo a malta o a calce con opportuno fissaggio esguito a tinteggiatura ultimata.

Non sono ammessi intonaci plastici o sintetici e trattamenti di tipo graffiato, o comunque operato, diversi dalla tradizionale fratazzatura grossa.

Il trattamento esterno dei prospetti deve essere esteso all'intero edificio da cielo a terra.

Il colore della tinteggiatura deve essere identico a quello originario; nei casi di forte degrado la nuova tinteggiatura deve conformarsi ai colori tipici locali. Si fa presente che la tinteggiatura tipica locale è eseguita nel seguente modo: terra rossa comune e terra gialla naturale, da usare in tonalità smorzate, miscelando rosso con giallo più bianco (per gradazioni più chiare); oppure terra d'ombra bruciata più giallo (per gradazioni più scure); oppure giallo più bianco (per gradazioni paglierino chiaro). La coloritura grigia (ottenuta con miscela di terra d'ombra, di giallo e bianco) dovrà essere usata per tinteggiare gli eventuali elementi decorativi, quali atrii, scale, cornici, cornicioni, marcapiani. Non è consentita alcuna canalizzazione esterna, lungo i prospetti esterni e interni, ad eccezione dei pluvali e dei tubi dell'impianto del gas.

art.20) DISPOSIZIONI RELATIVE A COPERTURE A VOLTA,
BALCONI E BALLATOI,CORPI AGGETTANTI

Le coperture a volta esistenti, sia di locali interni sia di spazi esterni coperti, debbono essere integralmente conservate nelle loro forme e dimensioni; sono consentiti lavori di restauro e di consolidamento, quali la posa in opera di catene e la sostituzione dei materiali di riempimento dell'estradosso; non sono consentite tramezzature o forature che interessino le dette volte.

I balconi e i ballatoi esistenti, semprechè siano parte integrante della tipologia dell'edificio e/o delle successive modificazioni organiche, debbono essere integralmente conservati; non è consentita la costruzione di nuovi balconi o ballatoi, nè di altri elementi aggettanti, quali bow-windows, pensiline e simili.

art.21) DISPOSIZIONI RELATIVE AD APERTURE DI VANI, LOGGE
E PORTICATI, INFISSI E SERRAMENTI

Ove consentito dalle Norme Specifiche (v. Tavv. n.4.2A,4.2B, 4.2C) possono essere realizzate aperture di nuovi vani, di porte e finestre, semprechè ne sia dimostrata la necessità ai fini funzionali e igienici. Le dette aperture dovranno essere armonizzate con quelle esistenti, in base allo studio dei rapporti tra i pieni e i vuoti del prospetto interessato e alla conseguente deduzione del rapporto dimensionale da usare.

La forma delle finestre sarà rettangolare, con il lato lungo sulla verticale e con proporzioni omogenee a quelle delle finestre esistenti; nei piani mezzanini e attici (o sotto-tetto) le finestre potranno essere di forma quadrata.

Architravature arcuate saranno consentite solo se richiamate dalle preesistenze.

Le riquadrature e le soglie debbono essere eseguite in osservanza dei caratteri costruttivi tipici originari.

Le logge e i porticati, qualora fossero stati tamponati, saranno ripristinati; ove necessario potranno essere chiusi con vetrate a giorno, comportanti, sotto l'aspetto visuale, il minimo impiego delle intelaiature; queste saranno realizzate in legno o ferro verniciati in colori tradizionali o in lega di alluminio anodizzato di color bruno scurissimo. Le architravature originariamente arcuate e successivamente obliterate debbono essere ripristinate.

Gli infissi di porte e di finestre e i serramenti a persiana saranno in legno verniciato nei colori tradizionali (verde scuro o bruno scuro per le porte, bianco per le finestre, grigio palombino per le persiane). A protezione delle porte e delle vetrine di negozi e botteghe artigiane è consentito l'uso, in alternativa alla porta in legno, di serrande metalliche a maglia.

Non è consentito l'impiego di persiane avvolgibili per le finestre nell'ambito dell'area racchiusa dalla cinta muraria urbana.

Le inferriate a protezione di finestre saranno in ferro tondo, di disegno e colore tradizionali.

rt. 22) DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI BONIFICA IGIENICA

In tutti gli edifici in cui sia stato rilevato un grado eccessivo di umidità dovranno essere eseguite opere di bonifica di murature e solai e opere di impermeabilizzazione, volte a garantire il valore normale di Umidità Relativa. Qualora non sia raggiunto tale valore gli ambienti saranno considerati inabitabili e la loro destinazione dovrà limitarsi a cantine, magazzini e depositi con esclusione anche delle attività lavorative e commerciali.

Le unità commerciali e artigiane dovranno essere corredate degli indispensabili servizi igienici.

Le unità abitative dovranno essere corredate da almeno un servizio igienico, composto da vasca da bagno o doccia, lavabo, W.C. e bidet.

Art. 23) DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE LIBERE,
SISTEMAZIONI A TERRA, PAVIMENTAZIONI

-Strade e spazi pubblici

La sistemazione delle strade e delle piazze pubbliche deve essere eseguita con materiali tipici originari; le eventuali differenziazioni del tipo e dell'impiego dei materiali derivano dalla considerazione dell'epoca di esecuzione (con particolare attenzione alle realizzazioni anteriori al 1860) e dal tipo di uso (carrabile o pedonale). Dovrà essere posta particolare attenzione al problema dell'eliminazione delle barriere architettoniche e alla realizzazione delle opere di arredo urbano (panchine, contenitori per rifiuti, sistemazioni a verde). Dovrà essere curata la conservazione di siepi, alberature e essenze originarie e/o tipiche di giardini ed orti e la conservazione degli elementi architettonici decorativi, quali fontane, esedre, fondali, lapidi, edicole.

Art. 24) DISPOSIZIONI RELATIVE A ELEMENTI DECORATIVI

Gli elementi decorativi degli edifici, sia negli esterni che negli interni, quali cornici, fregi, sagome, profili, stemmi, piastrelle della numerazione civica e simili, in marmo, pietra, laterizio o legno, semprechè originari, debbono essere conservati integralmente e adeguatamente restaurati nel rispetto assoluto di posizione, forma, dimensione, materiale e coloritura originari.

rt. 25) DISPOSIZIONI RELATIVE A VETRINE E INSEGNE

-Vetrine e insegne con informazioni di interesse privato:
è consentita l'installazione di insegne in aderenza al
prospetto interessato e inserite nell'ambito delle aperture
originarie. Sono quindi escluse le insegne a bandiera o sovrapposte alle murature.

-Insegne con informazioni di interesse pubblico (di contenuto esclusivamente informativo e non pubblicitario):
potranno essere installate anche lontano dal sito e dall'edificio oggetto dell'informazione. Tali insegne saranno di tipo standardizzato di dimensioni multiple della maglia di cm 60x60, con scritte in nero su fondo giallo.