

REGIONE LAZIO

Tavola:

N.



Scala:

Data:

Ottobre 2010

PROVINCIA DI VITERBO

Committente:

COMUNE DI MONTEFIASCONE

COMUNE DI MONTEFIASCONE

Oggetto:

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO STORICO**

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Arch. Vittorio BICCHERI

Timbro

Via Indipendenza, 10/c
01027 MONTEFIASCONE (VT)
Tel. 0761/824200

Cod.fis. BCCVTR49L30F499Z

Firma

Arch. Massimo INGROSSO

Timbro

Via Bertina, 23
01027 MONTEFIASCONE (VT)
Tel. 0761/826706

Cod.fis. NGRMSM50C14M082U

Firma

Spazio riservato all'Ufficio

Collaboratori disegnatori:

Maurizio Carini

Donatella Ballarotto

SOMMARIO

Art. 1	3
Finalità delle norme e interventi di edilizia ammessi	3
Art. 2	4
Definizione degli interventi edilizi ammessi.....	4
a) Interventi di manutenzione ordinaria	4
b) Interventi di manutenzione straordinaria.....	4
c) Interventi di restauro e risanamento conservativo	4
d) Interventi di ristrutturazione edilizia.....	5
e) Interventi di nuova edificazione.....	5
2) Attuazione del Piano particolareggiato del Centro Storico	5
Art. 3	5
NORME GENERALI	5
Prescrizioni tecniche per tutti gli interventi previsti:.....	9
Pavimentazioni:	9
Pavimentazioni esterne:	9
Quinte edilizie:.....	9
Insegne commerciali:.....	9
Elementi di arredo urbano:	10
Coperture:.....	10
Intonaci:	10
Tinteggiature:.....	11
Muratura a vista:.....	11
Sostituzione di elementi architettonici:	11
Infissi:	11
Balconi:.....	12
Vetrine:	12
Porte-vetrine:.....	13
Tende parasole:.....	13
Impianti:.....	14
MODALITA' PRESENTAZIONE PROGETTI	14
Art. 4	15
Premi per restauri e ristrutturazioni e deroghe ai distacchi.....	15
Norme tecniche specifiche	16
A) Perimetrazione e zonizzazione.....	16
B) Classificazione	16
Edifici di categoria A1	16
Edifici di categoria A2	16
3. Categoria A3.....	18
Categoria A4.....	19
Ulteriore Classificazione	21
Categoria A5.....	21
B1-	21
B2-	22
B3-	24
B4-	25
Categoria A6.....	25
Categoria A7.....	25

Art. 1

Finalità delle norme e interventi di edilizia ammessi

Le presenti norme costituiscono lo strumento per la pianificazione organizzazione e sviluppo del Centro Storico (zona omogenea "A" evidenziata nella Tav. 2, 8 con il colore giallo), e forniscono le indicazioni per regolare le iniziative private e pubbliche tendenti alla tutela e alla valorizzazione del patrimonio ambientale, storico-monumentale.

Saranno proposti interventi fisici e funzionali con la ricerca di tutte le interconnessioni possibili con il tessuto di più recente formazione per garantire una maggiore godibilità dell' agglomerato urbano inteso come rapporto tra centro antico, aree circostanti e aree di sviluppo contemporaneo.

La relazione tecnica che illustra il piano fa parte integrante delle presenti norme e le integra.

In caso d'involontaria difformità tra le indicazioni presenti nella relazione tecnica e quelle delle N.T.A. prevalgono le prescrizioni ed indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione.

Le presenti Norme vogliono promuovere un insieme di opere volte a mantenere e a migliorare le caratteristiche degli edifici e di un tessuto, così come a noi pervenuti, modificati e determinati nel tempo, per migliorarne i valori e la funzionalità, nel rispetto di insiemi, parti ed elementi che li compongono e che presentino qualità architettoniche o storiche da conservare.

Il risanamento, la riqualificazione urbana e edilizia, e la rivitalizzazione del Centro Storico avvengono tramite interventi di manutenzione, ristrutturazione e restauro, secondo quanto stabilito al comma 1 dell' art. 3 del DPR n. 380/01 (art. 31 della legge 457/78,) come specificato dalle NTA, secondi gli interventi di edilizia ammessi e specificati nella normativa delle categorie di intervento A1, A2, A3, A4, A5, A6 e A7, in conformità al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 1 Legge Regionale n. 36 del 02.07.1987.

Queste operazioni consentiranno la valorizzazione degli immobili in funzione residenziale, commerciale e turistica, la riqualificazione del tessuto viario, del verde pubblico e privato, degli spazi ed aree pubbliche e private.

All'interno del perimetro, così come indicato nella planimetria acclusa, del centro storico, sono consentiti i seguenti interventi attraverso:

- Conservazione delle facciate esterne e interne e la loro partitura, mettendo in luce le eventuali aperture originarie ritrovate;
- Conservazione dell'intero apparato decorativo sia esterno sia interno (lesene, cornicioni, finestre, portali, marciapiedi, ecc.), nei materiali e nei sistemi costruttivi originali;
- Conservazione della conformazione e della pendenza dei tetti;
- Conservazione delle scale e dei collegamenti orizzontali caratterizzanti la tipologia del sito e dell'edificio;
- La ricostruzione o completamento di quelle piccole parti dell'edificio danneggiate o mancanti che siano chiaramente deducibili per forma, posizione e dimensione dalla relazione storica.
- Il restauro degli edifici previa demolizione delle superfetazioni e degli elementi estranei all'architettura dello stabile e/o in contrasto con quella dell'ambiente.
- Ristrutturazione edilizia di una singola unità immobiliare o di un singolo stabile, nel rispetto delle presenti norme.

Sono consentiti anche interventi di nuova edificazione come riportato con le modalità appresso riportate (art. 2 lettera e Tav. 8 indicati con il colore rosso)

- Nella perimetrazione dell'insediamento storico sono sottoposti all'autorizzazione paesaggistica i seguenti interventi di cui al comma 1 dell' art.3 del D.P.R. n. 380/01, lettere :
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione;
 - e) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente negli interventi pertinenziali;
 - f) interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - g) installazione di impianti fotovoltaici e solare termico.

Art. 2

Definizione degli interventi edilizi ammessi.

- 1) Definizione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, e nuova edificazione:

a) Interventi di manutenzione ordinaria

L'intervento di manutenzione ordinaria si intende limitato alle sole operazioni di

- pulitura esterna;
- riparazione infissi esterni grondaie pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- spurgo, sostituzione e restauro fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;
- riparazioni infissi e pavimentazioni interne;
- sostituzioni di rivestimenti interni, coloriture e decorazioni interne di tipo non documentario;
- riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comporti la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

b) Interventi di manutenzione straordinaria

L'intervento di manutenzione straordinaria comporta le seguenti operazioni:

- tinteggiatura esterna e riparazione intonaci
- rifacimento parziale o totale degli infissi e pavimenti interni ed esterni, nonché degli elementi architettonici esterni ed interni quali zoccolatura, cornici, recinzioni, cancelli e simili, ecc. con materiale della stessa natura e forma
- demolizione e costruzione di tramezzi divisorii non portanti
- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote di intradosso delle strutture stesse
- integrazione e realizzazione dei servizi igienici - sanitari tecnologici.

Le operazioni suddette possono essere eseguite sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Negli interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa la modifica nella forma e nella posizione delle aperture originali di porte e finestre esterne.

c) Interventi di restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comportano le seguenti operazioni:

- consolidamento e risanamento dell'umidità di struttura muraria

- sostituzione delle strutture portanti esterne ed interne, fatiscenti o instabili, mediante demolizione e ricostruzione di parti delle strutture portanti (scuci e cuci) nel rispetto delle caratteristiche formali e strutturali del fabbricato
- demolizione e costruzione di tramezzi divisorii non portanti
- sostituzione delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza modifica delle quote di intradosso delle strutture stesse
- integrazione e realizzazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici
- demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni

d) Interventi di ristrutturazione edilizia

L'intervento di ristrutturazione edilizia comporta le seguenti operazioni:

- sostituzione parziale o totale delle strutture portanti verticali esterne ed interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture);
- inserimento di elementi strutturali nuovi;
- integrazione e realizzazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici;

Le operazioni di ristrutturazione edilizia devono tendere a adeguare le unità edilizie a livelli abitativi normali sotto il profilo statico, igienico e funzionale, nel rispetto delle caratteristiche planovolumetriche, e se si tratta di edifici di particolare pregio o inseriti in contesti e/o in aree di particolare pregio, tendere a recuperare e/o valorizzare le caratteristiche formali originali.

e) Interventi di nuova edificazione

Gli interventi di nuova edificazione rientrano tra quelli previsti dal comma 7 lettera f dell'articolo 35.A delle norme per zone del P.R.G. riportati nella Tav. 8 con il colore rosso.

Interventi di nuova edificazione sono da intendersi anche gli interventi di ristrutturazione con ampliamento descritti al comma 8.1. dell'Art. 35.A delle norme tecniche del P.R.G. vigente e all' Art. 3 lettera 9 delle presenti norme.

2) Attuazione del Piano particolareggiato del Centro Storico

Il P.P. sarà attuato:

1. Per opere di manutenzione ordinaria, in attività libera, previa comunicazione semplice del proprietario corredata di dichiarazione del proprietario di piena osservanza delle presenti norme e del P.P. nella sua totalità.
2. Per opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo, per opere di ristrutturazione edilizia e per tutti gli altri interventi consentiti dal piano particolareggiato, che dovranno essere corredati dagli elaborati e documenti di cui al successivo art. 3 lettera B.

Art. 3

NORME GENERALI

- A)** Gli interventi di trasformazione edilizia e/o del territorio comunale, nella zona "A" del P.R.G. devono conformarsi alle seguenti norme generali, fatte salve le indicazioni specifiche per le singole classi di edifici di cui ai successivi articoli, e fatte salve, altresì, le norme e prescrizioni presenti nel vigente codice civile in materia edilizia ed urbanistica. Le norme tecniche generali cui attenersi per interventi nel centro storico sono pertanto esplicitate nei seguenti punti:

1. Nel caso di eventuali difformità tra regolamento edilizio (quello cioè vigente alla data della redazione della presente) e le presenti norme, valgono le disposizioni di cui alle presenti norme.

Nel caso di eventuali difformità o di difficile interpretazione di dettaglio tra le indicazioni di cui alle presenti norme e quelle graficizzate nelle tavole di piano che rappresentano eventuali soluzioni di dettaglio s'intenderanno valide quest'ultime.

2. La richiesta di proroga dell'atto autorizzativo dovrà essere corredata di documentazione fotografica dello stato dei luoghi e relazione tecnica a firma del direttore dei lavori che illustri le opere realizzate e quelle da realizzare.

3. Con riferimento agli interventi del precedente art. 2 comma 2, il soggetto titolare dell'atto autorizzativo, o i loro successori o aventi causa, entro quanto previsto è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda del certificato di agibilità con le modalità descritte all' art. 24 e 25 del D.P.R. 380 del 06/06/2001.

4. Nei progetti che saranno presentati al Comune, dovranno essere specificate tutte le destinazioni d'uso degli ambienti, le superfici utili nette degli ambienti, dei balconi, delle logge, dei terrazzi, dei porticati, dei sottotetti praticabili.

Dovranno altresì essere indicate le volumetrie esterne sia delle parti calcolate in cubatura sia di quelle di cui non si è tenuto conto nel calcolo del volume, come interrati, sottotetti o bucatari.

5. Le coperture, dovranno essere del tipo "a tetto", e dovranno presentare una pendenza massima del 30%.

Non potranno essere realizzate coperture a terrazza; se trattasi di coperture piane esistenti, l'intervento unitario di facciata e di riordino della copertura dovrà realizzarsi tramite il ripristino della copertura a tetto o mediante costruzione di una gronda con falda fino a raggiungere l'altezza dell'arretrato parapetto del retrostante terrazzo.

Le coperture piane negli edifici storici e d'interesse architettonico devono rimanere invariate.

Le coperture a terrazzo potranno essere realizzate e utilizzate come luogo sicuro per eventuali emergenze in immobili destinati ad attività di pubblico interesse o strutture alberghiere ammesse dalla Normativa del Centro Storico, previa autorizzazione della Soprintendenza.

6. Potranno essere autorizzati, in deroga ad altre normative, e nel caso di ristrutturazioni che conseguano il perfetto adeguamento dello stabile alle norme del Piano particolareggiato, locali sottotetti, anche adibiti a uso abitativo, i quali però dovranno avere altezza media non inferiore a ml. 2,50 fermo restando il rispetto dell'altezza minima non inferiore a ml. 1,70 e il rispetto di quanto disposto dalle normative vigenti in materia di illuminamento e di contenimento dei consumi energetici previo parere delle ASL.

E' permessa la realizzazione delle finestre in falda, limitatamente a quelle che prospettano verso l'interno.

7. Sarà possibile restaurare balconi a sbalzo su strade o piazze, salvo quanto indicato dalle norme specifiche relative alla classe dell'edificio interessato e/o quanto previsto negli elaborati grafici a corredo del presente piano e salvo, altresì, quanto più restrittivamente indicato in altri articoli e/o commi delle presenti norme e che, comunque, i balconi di uno stesso stabile dovranno essere uniformati utilizzando la scelta formale più consona e adeguata alle caratteristiche storiche e architettoniche dello stabile, uniformandosi, altresì ai tipi indicati nell'apposito abaco.

Non è ammessa la realizzazione dei balconi nei profili principali prospicienti le vie riportate nelle tavole di piano e in tutti i prospetti principali su vie pubbliche e piazze.

Solo negli edifici di categoria A3 e A4 è possibile realizzare, nei prospetti laterali e minori, balconi, scelti dall'abaco, con oggetto contenuto e che non superino cm. 60, inoltre è possibile trasformare finestre in porte-finestre con ringhiere metalliche, rispettando il linguaggio architettonico dell'epoca di fabbricazione.

Nei prospetti laterali o minori sarà.

In caso di demolizione e ricostruzione di edifici con la presenza di balconi è possibile riproporre la realizzazione degli stessi nel rispetto comunque compositivo e architettonico delle indicazioni riportate nella Tav 11 (Abaco)

La progettazione dovrà essere curata da architetto abilitato al restauro architettonico e alla conservazione dei monumenti e corredata da apposita relazione storico artistica.

- 8.** E' fatto obbligo ai proprietari d'immobili oggetto di lavori di ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso di provvedere ad adeguare la situazione catastale in conformità al nuovo stato fisico e giuridico degli immobili.

- 9.** In tutta la zona "A" qualsiasi intervento di cambio di destinazione d'uso è subordinato alle norme del piano particolareggiato del centro storico ed a sue eventuali varianti e/o integrazioni che dovessero intervenire.

Sono ammesse in tale zona oltre alle destinazioni residenziali e commerciali anche destinazioni turistiche, ricettive o per la ristorazione, botteghe per attività artigianali di servizio nonché destinazione per uffici pubblici e/o privati, studi professionali, studi medici ecc.

Nei locali che lo consentano per caratteristiche dimensionali è possibile la destinazione per attività sportive e il tempo libero, lo spettacolo, la cultura, il culto.

Sono inoltre ammesse sedi editoriali, servizi privati come scuole e case di cura.

Eventuali destinazioni ad autorimesse si cercherà di localizzarle lungo i margini della perimetrazione del centro, insieme alle aree a parcheggio.

Dove non sarà possibile reperire, all'interno del lotto di pertinenza, le aree da destinare a parcheggi privati e/o per standard pubblici, gli interessati potranno realizzare ugualmente i cambi di destinazione d'uso ma a condizione di versare quanto previsto dalla Delibera Consigliare approvata.

E' inoltre consentito, fermo restando l'obbligo dell'acquisizione dei prescritti pareri della ASL competente (dove prescritti), derogare, nell'ambito del centro storico, dall'obbligo del rispetto delle altezze e delle superfici interne e dei rapporti tra superfici ed illuminamento di cui ad altre normative.

- 10.** Nell'ambito della zona "A", possono essere realizzati interventi di completamento e/o di sopraelevazione nei casi indicati nella planimetria e nei profili progettuali (vedi Tavole 8, 9-10).

Nei casi di continuità, la sopraelevazione non potrà comportare una quota alla gronda maggiore della più bassa delle quote dei due stabili attigui (quello immediatamente a destra e quello immediatamente a sinistra dello stabile oggetto dell'intervento).

Nei casi di ristrutturazione sono ammessi completamenti per volumi tecnici e/o funzionali, nelle chiostrine interne o spazi interni non prospicienti le vie, che non alterino la sagoma e l'unità formale dell'immobile con altezza interna minore di ml. 2,40 senza caratteristiche di vano o di superfetazione.

- 11.** Nell'ambito della zona "A", non possono comunque essere consolidati tutti quegli elementi, come gabinetti o verande pensili, elementi tecnologici come canne fumarie,

gronde, ecc. quando questi elementi risultino in contrasto con l'unità formale dell'edificio e in genere tutte le superfetazioni.

Per superfetazione s'intende aggiunte alle singole unità abitative o all'intera unità edilizia non costituenti ampliamenti organici agli edifici stessi, quali sopraelevazioni, chiusure di logge e balconi, tettoie depositi, servizi igienici esterni, ricoveri e prefabbricati di qualsiasi genere, locali a uso improprio, depositi e magazzini derivanti da chiusure di tettoie o mediante la copertura di aree cortilizie.

Per le sopraelevazioni, modifiche improprie del prospetto unitario, riportate nei profili (Tav. 9 e 10 con il colore ciclamino) non è consentita la chiusura. È possibile soltanto l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

- 12.** Nell'ambito della zona "A", indipendentemente dalle classi degli edifici, possono essere ristrutturate e rifunzionalizzate le cantine esistenti.

Segnatamente sarà possibile, previo consolidamento del fondo, delle pareti e delle volte, riqualificare le antiche cantine attrezzandole con pavimentazioni, impianti ecc.

Sarà, altresì, possibile effettuare cambi di destinazione d'uso di dette cantine.

Per tinai seminterrati o fuori terra saranno ammesse le destinazioni d'uso relative a: attività commerciali, botteghe per le attività artigianali, destinazioni turistiche recettive per la ristorazione, qualora sia possibile rispettare gli standard previsti dalle normative igienico sanitarie è possibile trasformare detti tinai in residenziale.

Per le cantine interrato le destinazioni ordinarie saranno limitate a quelle di accessori e servizi per le altre destinazioni anche se sarà possibile in via temporanea, per particolari manifestazioni, utilizzarle in modo diverso, ferma restando la garanzia in merito alla salubrità dell'aria per attività che comportino la presenza anche saltuaria di persone.

- 13.** Limitatamente agli edifici di categoria "A3" e "A4" (punto B – Classificazione), possono essere realizzati nuovi vani porta al piano terreno, al fine di potere meglio utilizzare i locali al piano terreno sia con vecchie destinazioni sia con nuove destinazioni (abitazioni, negozi, ma anche garage, uffici), ed a condizione che sia dimostrato l'armonico inserimento nel prospetto dell'intervento proposto.

La progettazione dovrà essere curata da architetto abilitato al restauro architettonico e alla conservazione dei monumenti e corredata da apposita relazione storico artistica, la proposta dovrà essere conforme alle soluzioni per portali e vani d'accesso presenti nell'abaco specifico. In ogni caso lo stato modificato non potrà prevedere vani di porta con larghezza superiore a m. 2,50.

Oltre alle categorie precedenti anche nella categoria "A2", ma limitatamente ai prospetti laterali o, comunque, "minori", possono essere realizzati nuovi vani di porta al piano terreno, al fine di potere meglio utilizzare i locali al piano terra sia con vecchie destinazioni sia con nuove destinazioni (abitazioni, negozi, ma anche garage, uffici) a condizione che sia dimostrato l'armonico inserimento nel prospetto dell'intervento proposto.

La progettazione dovrà essere curata da architetto abilitato al restauro architettonico e alla conservazione dei monumenti e corredata da apposita relazione storico artistica, la proposta dovrà essere conforme alle soluzioni per portali e vani d'accesso presenti nell'abaco specifico.

In ogni caso lo stato modificato non potrà prevedere vani di porta con larghezza superiore a m. 2,50.

Prescrizioni tecniche per tutti gli interventi previsti:

Pavimentazioni:

Ove è possibile, conservare o ripristinare la pavimentazione originaria con gli stessi materiali, sistemi tecnologici e quote originarie.

Pavimentazioni esterne:

I pavimenti in pietra degli atri e dei cortili, i marciapiedi, gli scalini in pietra, dovranno essere conservati. Saranno da sostituire quegli elementi che risultassero mancanti o eccessivamente logorati. I nuovi elementi, uguali per forma, dimensione e spessore, dovranno presentare le stesse caratteristiche di natura e grana. La lavorazione dovrà essere quella della tradizione locale.

E' sempre da preferirsi il recupero, la riparazione, e, comunque, il riuso degli elementi esistenti.

Nel caso di nuovi pavimenti per il ripristino dei preesistenti, s'impiegheranno gli stessi materiali e le stesse tecnologie della tradizione locale.

Nella TAV. 6 è riportato l' abaco delle pavimentazioni.

Quinte edilizie:

Intervenire con cautela in tutti gli elementi dell'apparato decorativo costituenti, l'ornato e la composizione architettonica della facciata, devono essere conservati e restaurati, mantenendo l'originario aspetto a vista: cornici lisce o modanate, fasce marcapiano, lesene e capitelli, stipiti e frontespizi delle aperture, mensole dei balconi, bugnati ecc., compreso le decorazioni plastiche a carattere religioso o profano, sia emergenti dalla facciata, sia alloggiate in nicchie o edicole.

Insegne commerciali:

Sono vietate le tabelle pubblicitarie di qualsiasi tipo, luminoso e non. Le insegne degli esercizi commerciali dovranno essere, del tipo non luminoso, di dimensioni modeste, realizzate con materiali tradizionali e conformi all'ambiente storico circostante.

Devono essere inserite, di norma, all'interno delle aperture originarie, evitando sporgenze a filo facciata, con esclusione di piccole bandiere di tipo medievale di legno o di ferro battuto, in ogni caso con uso di colori non in contrasto con l'ambiente.

Sarà possibile illuminare le insegne (tipo non luminoso) con apparecchi illuminanti esterni con caratteristiche e qualità ben definite nell'elaborato progettuale, con specificato il numero e la distribuzione degli apparecchi d'illuminazione nonché modelli e colore della luce consoni all'ambiente. Potranno essere realizzate insegne retro illuminate qualora l'uso del materiale sia consono e non in contrasto con l'aspetto esteriore del luogo evitando materiale riflettenti.

Sono vietate le illuminazioni a intermittenza o a variazione di colore.

Per la realizzazione delle insegne non sono compatibili i seguenti materiali:

- materiali riflettenti,
- laminati metallici non verniciati,
- alluminio non verniciato,
- legno chiaro non verniciato,
- acciaio lucido e satinato,
- vetro a specchio.

I colori delle insegne devono attenersi alle compatibilità dell'aspetto cromatico dell'intera facciata, è vietato usare colori e luci che possano creare confusione con la segnaletica stradale.

Elementi di arredo urbano:

E' fatto obbligo di eseguire un progetto per il numero, la distribuzione e i tipi di elementi di arredo che si considera opportuno inserire a integrazione di quelli presenti.

La qualità estetica degli interventi sarà garantita da un'attenta valutazione delle pavimentazioni desunte dall'abaco proposto, dalla tipologia dei corpi illuminanti delle aree pubbliche e di quelle private che si affacciano su queste.

E' fatto divieto d'installazione di cartelloni pubblicitari fatto salvo la segnaletica di tipo didattico.

Coperture:

I tetti antichi, costituiti dal manto, piccola, media e grossa orditura, devono essere conservati.

Il rifacimento deve consistere nella sola sostituzione degli elementi rotti o deteriorati, sono ammessi i necessari interventi nel rispetto delle normative sul contenimento dei consumi energetici.

In occasione di ristrutturazioni e/o restauri completi di stabili è preferibile la soluzione che preveda la struttura del tetto di legno anche dove esistono strutture di diverso materiale.

È obbligo eseguire le gronde esterne con palombelle di legno.

I livellamenti di quota saranno eseguiti in pietra o in mattoni pieni.

Il rifacimento del manto di copertura di tutti gli edifici del Centro Storico dovrà riproporre la tipologia esistente, se compatibile con la tradizione storica locale.

Si prevede comunque l'impiego di tegole in laterizio a coppi e embrici o coppi alla romana, con la disposizione di coppi composta da filari concavi e convessi alternati o di tegola piana e coppo.

E' da escludersi in modo categorico, l'impiego di tegole in materiale diverso dal laterizio e di tegole piane, ancorché in laterizio, del tipo marsigliese, olandese, o di tegole portoghesi.

Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale è obbligatoria la riutilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi esistenti.

E' ammesso l'uso di nuovi coppi, a integrazione di quelli non recuperabili, purché in posizione di sottocoppo.

Negli edifici di particolare pregio storico - architettonico è fatto obbligo di utilizzare materiale di recupero, salvo diverse disposizioni concordate con la Soprintendenza.

Intonaci:

E' obbligatorio intonacare tutte quelle murature che non abbiano caratteristiche storiche e/o architettoniche riconducibili alla faccia vista.

E' vietato ridurre a "faccia vista" edifici che presentano facciate intonacate, o che evidenziano tracce storiche di tecniche coprenti.

E' sempre da privilegiare la conservazione dei vari intonaci storici esistenti a base di malta di calce, mediante pulitura e consolidamento.

Sono ammesse integrazioni agli intonaci esistenti purché realizzati con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali da conservare.

In assenza di apparati decorativi di facciata e documentata tecnicamente l'impossibilità di recuperare gli intonaci esistenti, è possibile ripristinare un nuovo intonaco con tecniche e materiali tradizionali.

Il rifacimento totale o parziale degli intonaci deve prevedere l'impiego di malta composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e/o grassello di calce) e sabbia.

Sono tassativamente escluse le malte cementizie, le malte a base di calce idraulica artificiale.

E' vietata la realizzazione d'intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

Tinteggiature:

I colori da usare per le tinteggiature delle parti esterne intonacate di tutti gli edifici dovranno essere di tipo e colore tradizionale del tipo a calce, con opportuno fissaggio e con terre naturali, oppure tinte a silicati traspiranti, nella gamma dei colori delle terre, con specifica esclusione delle tonalità del verde del blu dell'azzurro e del rosso vermiglio.

I colori dovranno essere indicati negli elaborati grafici. In assenza di specifiche valutazioni tipologiche, storiche, stilistiche e documentarie, si sceglierà il colore da impiegarsi in facciata in base alle tracce di tinteggio storico rinvenute attraverso l'analisi dei paramenti murari.

La stesura delle tinteggiature deve permettere la lettura dell'unitarietà di facciata attraverso un'unica colorazione, e obbligatoriamente seguire i limiti del disegno architettonico e non quelli di proprietà.

Muratura a vista:

Tutte le murature che non prevedono l'intonacatura dovranno essere lasciate a vista.

Per muratura a vista s'intende quella a tessitura irregolare o regolare, con i conci ben lisciati sulla faccia esterna e con i giunti di malta di dimensioni originarie tipo pietra rasa.

In caso di pericolosità per cedimenti o rotazione di murature, con conseguente necessità della demolizione e ricostruzione, negli interventi di risanamento, si procederà con le seguenti modalità:

a) - nel caso di muratura ordinaria non a faccia vista, comunque non ricoperta da decorazioni pittoriche, dopo accurato rilievo misurato, dei partiti architettonici, da smontare previa numerazione (fotografata), si procederà alla demolizione e alla ricostruzione della muratura, in condizioni di equilibrio.

b) - nel caso di murature a faccia vista, non si potrà procedere alla demolizione.

L'intera operazione sarà condotta col metodo del "cuci e scuci" per piccole partite, in modo da conservare al muro risanato le stesse caratteristiche delle superfici antiche. In tal caso anche la malta della muratura, nelle parti visibili, dovrà essere uguale a quella antica.

Sostituzione di elementi architettonici:

La sostituzione di elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili, in pietra, come lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne deve avvenire, ove possibile, con gli stessi materiali e le stesse tecnologie di lavorazione usate.

La sostituzione di eventuali elementi architettonici lignei, fatiscenti come trabeazioni, pilastri, sporti, beccatelli, soffitti, ecc. deve avvenire con lo stesso materiale e le stesse tecnologie della tradizione locale.

Infissi:

Gli infissi esterni degli edifici storici dovranno essere del tipo tradizionale, in legno.

Elementi di chiusura quali grate, cancelli, ecc. potranno essere realizzate in ferro che sarà, previo opportuno trattamento anticorrosivo (zincatura, antiruggine ecc.), verniciato con smalti opachi di colore grigio scuro o grigio antracite.

Per l'esterno sono ammesse persiane alla romana o con agganci su imbotti di pietra delle stesse dimensioni e forma di quelle presenti nel resto del fabbricato o dell'insieme degli stabili.

Per quanto possibile si conserveranno i tipi dei serramenti esistenti opportunamente restaurati. I colori dovranno essere quelli del legno naturale per le finestre mentre le persiane potranno essere di color legno o verde.

È possibile utilizzare serramenti esterni in plastica, metallo o realizzati con profilati di alluminio purché la colorazione sia quella del color legno naturale; sono inoltre vietati i serramenti con doghe orientabili.

Sono fatti salvi i casi di edifici novecenteschi in cui tali materiali risultano presenti nel progetto originario.

E' vietato l'uso: di persiane avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale, di veneziane esterne; della tipologia a "scurone", salvo nei casi di restauro e recupero delle tipologie storiche ancora presenti; di serramenti esterni nelle finestre del piano terra, prospicienti la pubblica via, che si aprono verso l'esterno; di serramenti ad anta asimmetrica; di serramenti con ferramenta montata a vista.

Il serramento chiuso non deve sporgere rispetto al filo di facciata.

Nel caso d'intervento unitario di facciata si prevede la rimozione degli infissi incongrui, da sostituire con infissi sopra descritti.

Balconi:

I balconi realizzati in epoca successiva a quella della realizzazione dell'edificio e in contrasto con l'unità compositiva del medesimo, dovranno essere rimossi e sostituiti con balconi realizzati in conformità a quanto disposto dal precedente punto 7 Art.3 oppure, in alternativa, e preferibilmente, andranno rimossi con ripristino delle originarie aperture.

Vetrine:

Le vetrine corrispondenti a impianti storici di facciata dovranno essere mantenute e restaurate. Il collocamento di telai e strutture di vetrine non deve in alcun modo impedire la lettura compositiva della facciata interessata.

Le aperture delle vetrine, se originaria all'impianto dell'edificio, non possono subire alcuna variazione: il telaio dovrà rispettare le linee, gli allineamenti, gli ingombri e le orme esistenti; in caso di apertura ad arco il telaio potrà essere a vetro unico se i traversi orizzontali, corrispondenti all'imposta dell'arco, non garantiscono un'altezza minima di 2.00 mt.

Le aperture delle vetrine che presentano evidenti (o dimostrabili) alterazioni e modifiche rispetto agli allineamenti originari di facciata, devono essere riproposte secondo il piano originario.

Non sono ammessi interventi di vetrine che presentino soluzioni in aggetto verso l'esterno del filo di facciata.

La collocazione delle vetrine dovrà risultare arretrata rispetto al piano di facciata di almeno 15 cm.

Non sono ammessi interventi parziali che interessino solamente l'ambito ristretto del negozio.

L'intervento dovrà interessare tutta la facciata dell'edificio ed essere coordinato con altri eventuali vetrine e negozi, appartenenti allo stesso fronte, per garantire uniformità d'immagine.

Ovunque sia possibile si consiglia di arretrare l'ingresso del negozio almeno della dimensione delle ante di porta per consentire l'apertura verso l'esterno quale uscita di sicurezza.

Qualora venissero posizionati cancelletti in ferro battuto di protezione è preferibile l'apertura all'interno.

Le norme vietano l'uso di serrande ed elementi di chiusura in lamiera o similare esterni alla facciata.

Porte-vetrine:

È possibile realizzare cancelletti di ferro battuto (tipo vetrine) ove il cambio di destinazione d'uso necessita di luce esterna.

Questi interventi non sono ammessi in sostituzione di porte di legno dove esistenti, facenti parti dell'Abaco e in prospetti storicizzati dove nel portale ad arco o nelle piattabande semplici è possibile intervenire con porte di legno e vetro (vedi Abaco)

Tende parasole:

Gli esercizi commerciali che hanno dimostrata necessità di porre in opera tendaggi esterni a protezione dei raggi solari, potranno realizzare esclusivamente tende a sbalzo, escludendo il posizionamento di montanti verticali.

Il posizionamento delle tende non deve occultare i segni primari della vita cittadina: segnaletica stradale, informazioni e indicazioni di orientamento.

Il posizionamento e la scelta cromatica-progettuale delle tende è sottoposta ad autorizzazione comunale.

Sono ammesse installazioni di tende solamente al piano terra e a servizio esclusivo dei negozi prospicienti le piazze e le vie di ampia sezione stradale, con esclusione delle vie strette e dei vicoli.

La collocazione delle tende è ammessa se non sussistono impedimento di carattere artistico-decorativo, o provochi interruzione di particolari modanature.

Le tende frangisole non dovranno in particolare nascondere gli elementi architettonici costituiti dalle cornici delle porte, portoni, vetrine ed eventualmente finestre e nemmeno i sopraluce costituiti da rostri in ferro battuto.

Nei casi di forti vincoli architettonici l'apposizione della tenda avverrà entro la luce della vetrina.

Le tende devono essere dimensionate come la luce netta delle vetrine interessate; lo sbraccio della tenda non può in nessun caso sporgere dal filo del fabbricato oltre i 120 cm.; la tenda dovrà presentare il suo punto inferiore ad una altezza minima di 240 cm. da terra.

Nelle aree libere potranno essere svolte attività turistico-ricettive per la ristorazione e/o per il tempo libero.

Pertanto saranno ammesse sistemazioni delle aree, senza creazione di volumi edilizi, con attrezzature e arredi necessari allo svolgimento di dette attività.

Potranno pertanto realizzarsi, per gli scopi sopra indicati, pavimentazioni, sistemazioni a verde con viali e arredi (panchine, tavoli, ombrelloni ecc.).

In particolare nelle piazze e nelle vie, ove lo spazio lo consenta, e su sollecitazione di più esercenti di servizi pubblici, quali ristoranti, pizzerie, tavole calde e similari, bar gelaterie e similari, l'Amministrazione potrà concedere, previa presentazione di un progetto, l'installazione di ombrelloni o gazebi aperti che non creino cubatura, limitatamente ai soli periodi estivi, che implicino temporaneo appoggio a terra senza interferenze con le facciate degli edifici e la rimozione al termine del periodo di concessione.

Potranno usufruire dello stesso tipo di arredo con le stesse modalità, gli esercizi pubblici con copertura a terrazzo già esistenti.

Il progetto dovrà documentare anche le modalità strutturali (eseguiti in legno o ferro battuto), i modelli delle sedie e dei tavoli che dovranno di norma essere adeguati per forma, materiale e colore all'immagine storica della piazza o dell'inserimento ambien-

tale proposto.

Impianti:

E' vietata, sulle pareti esterne, la sistemazione di tubi di scarico, canne per ventilazione, tubi di adduzione di acqua, gas, cavi elettrici, telefonici e televisivi, che dovranno essere previsti esclusivamente in appositi incassi nelle murature.

Dove non è possibile l'incasso dovrà essere predisposta già in sede di progetto apposita doppia tubazione (con la tubazione esterna opportunamente ventilata) al fine di conseguire il minimo danno all'estetica di stabili originariamente non pensati per la presenza d'impianti moderni.

Potranno realizzarsi impianti tecnologici che necessitano di apparecchiature voluminose (impianti di condizionamento d'aria, pompe di calore ecc.) a condizione che le apparecchiature stesse siano poste in alloggiamenti non visibili all'esterno oppure non potendosi reperire lo spazio per detti alloggiamenti all'interno, nell'ipotesi di sistemazione nelle vetrine (e sempre che non siano posti esternamente al vano di porta o finestra), dovranno predisporre accorgimenti estetici che non consentano, comunque, la visibilità dell'impianto o dell'apparecchiatura dall'esterno.

MODALITA' PRESENTAZIONE PROGETTI

B) I progetti riguardanti le domande autorizzative all'esecuzione dei lavori dovranno essere corredati da:

- Progetto architettonico comprendente piante di tutti i piani, pianta delle coperture, prospetti, sezioni significative nel numero minimo di due in giaciture ortogonali tra loro, tutti gli elaborati dovranno essere redatti in scala non inferiore a 1:100 e 1:50.
- Planimetria generale in scala non inferiore a 1: 200, che illustri esaurientemente il progetto per quanto riguarda sistemazioni esterne, recinzioni, posizione di tutti i fabbricati esistenti su lotti limitrofi, eventuali distacchi dai confini e dai fabbricati.
- Particolari architettonici, in scala tale da poterne comprendere i dettagli, di cancelli, recinzioni, elementi costruttivi e decorativi importanti per la comprensione e valutazione dell'opera progettata, in considerazione della particolare attenzione che si deve avere nel Centro storico del Comune, alla tutela dei valori architettonici, ambientali e paesaggistici.
- Relazione tecnica e relazione storica, tale da illustrare l'importanza dell'edificio e degli elementi compositivi e decorativi (compreso il colore).
- Documentazione fotografica e introduzione renderizzata con inserimento nel contesto degli edifici adiacenti.
- Stralcio del P.R.G., stralcio della planimetria catastale, stralcio del Piano particolareggiato del Centro storico
- Dichiarazione a firma del progettista asseverante della conformità di quanto progettato alle vigenti norme in materia edilizia ed al Piano particolareggiato del Centro storico
- Elaborati grafici e/o dichiarazione a firma del progettista comprovante la rispondenza del progetto a quanto disposto dalla Legge vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
- Elaborato grafico e relazione a firma del progettista comprovante la rispondenza del progetto a quanto disposto dalla Legge Vigente in materia di impiantistica e/o dichiarazione, sempre a firma del progettista, in merito alla non esistenza, per l'intervento proposto, dell'obbligatorietà della redazione del progetto ai sensi della legge vigente
- Elaborati grafici e relazione a firma di tecnico abilitato in ottemperanza a quanto disposto dalla Legge vigente (da prodursi successivamente all'eventuale parere favorevole

della commissione edilizia comunale ed anteriormente al rilascio della permesso di costruire).

- Documentazione comprovante la titolarità del richiedente, il permesso di costruire.
- Documentazione catastale

Per il rilascio del permesso a costruire e per le denunce d'inizio attività previsti all'Art. 2 comma 2, i titolari della richiesta accluderanno, alla documentazione e agli elaborati progettuali illustranti l'intervento, le attestazioni di versamento concernente la quota fissa per diritti del Comune stabilita dal Consiglio Comunale e, se dovuti, relativa agli oneri concessori di cui alla legge 10/77.

Art. 4

Premi per restauri e ristrutturazioni

In tutta la porzione di territorio comunale normata dal presente strumento urbanistico attuativo (zona "A"), le realizzazioni di opere di restauro e/o ristrutturazione e/o riqualificazione, eseguite in rispetto delle presenti norme, sono "premiare", urbanisticamente, con le seguenti possibilità d'incremento volumetrico:

- a)** I soggetti interessati che realizzano un intervento di restauro e/o di risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle norme del presente piano, e che interessi l'intero stabile, eliminando, pertanto, dalle facciate a vista canalizzazioni, tubazioni, impianti e quant'altro, possono incrementare la volumetria dello stabile (una sola volta) nella misura del due per cento.

Detto incremento può essere realizzato anche mediante innalzamento della quota di gronda per fini strutturali in edifici dove non esistano vincoli a condizione, s'intende, di non superare la quota della gronda dello stabile limitrofo più basso.

L'incremento può essere usato anche per adeguamento tecnologico.

- b)** I soggetti interessati che realizzano un intervento di restauro e/o di risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle norme del presente piano, che interessi l'intero stabile e che comporti la demolizione e completa eliminazione di elementi estranei all'architettura tradizionale come superfetazioni, balconi ecc., possono recuperare la volumetria sacrificata e possono incrementare la volumetria dello stabile (una sola volta) nella misura del due per cento con le modalità del punto "a".

- c)** I soggetti interessati che realizzano un intervento di restauro e/o di risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle norme del presente piano, che interessi l'intero ultimo piano dello stabile, l'intero tetto e almeno le facciate prospicienti le pubbliche vie e che comporti la demolizione e, la completa eliminazione di elementi estranei all'architettura tradizionale come superfetazioni, balconi ecc., almeno per le parti interessate all'intervento, e che preveda l'eliminazione, dalle facciate a vista, di canalizzazioni, tubazioni, impianti e quant'altro, possono recuperare la volumetria sacrificata e possono incrementare la volumetria dell'ultimo piano dello stabile (una sola volta) nella misura del due per cento del volume geometrico dell'ultimo piano stesso.

Detto incremento può essere realizzato anche mediante innalzamento della quota di gronda a condizione, s'intende, di non superare le linee di gronda di cui all'ultimo periodo della precedente lettera "a".

Norme tecniche specifiche

A) Perimetrazione e zonizzazione

Il centro storico, zona denominata “A”, così com’è stato definito in sede di redazione della Variante al P.R.G. è stato con il presente piano graficizzato con il colore giallo, e perimetrato tratto e punto blu, e rappresenta la parte del nucleo più antico e significativo del centro.

B) Classificazione

All’interno del Centro storico si sono analizzate le singole caratteristiche degli stabili presenti e si sono, suddivisi in quattro categorie gli edifici stessi con conseguente indicazione degli interventi ammissibili.

Edifici di categoria A1

Rientrano in questa categoria edifici di particolare pregio architettonico-monumentale. Sono edifici, aree e complessi di questa categoria tutti quelli così individuati nelle tavole di Piano, tutelati totalmente o parzialmente dal D.Lgs 42/04 (ex D.Lgs 490/99, ex L. 01.06.39 n. 1089) e ad essi assimilabili. Il vincolo, l’interesse o la parzialità dovranno essere verificate presso la Soprintendenza preposta.

In questa categoria gli interventi saranno finalizzati al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- recupero o conservazione tipologica dell’edificio e valorizzazione dell’intero organismo architettonico con il ripristino dei valori e delle funzioni originari
- eliminazione delle superfetazioni interne ed esterne incongrue all’impianto originario ed agli ampliamenti organici avvenuti nel periodo storico
- consolidamento strutturale
- inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari

I progetti dovranno essere corredati da un preciso rilievo dello stato di fatto, da un’attenta analisi storico-critica degli immobili e del contesto oggetto d’intervento, dalla documentazione fotografica e da una relazione che espliciti:

- l’evoluzione storica dell’unità edilizia con riferimento alla documentazione storica disponibile o, qualora non fosse reperibile, ad ipotesi suffragate da elementi riscontrabili in unità edilizie analoghe
- lo stato di conservazione dell’edificio, delle singole parti, delle tecniche costruttive, degli elementi strutturali e dei materiali di finitura fermo restando l’obbligo, limitatamente agli edifici tutelati totalmente o parzialmente dal D.Lgs 42/04 (ex D.Lgs 490/99, ex L. 01.06.39 n. 1089), dell’acquisizione del prescritto nulla osta presso la competente Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Lazio. Fatta eccezione per gli edifici destinati al culto o ad attività ad esso connesse sono consentiti i cambi di destinazione d’uso, a condizione che non snaturino le caratteristiche storiche ed artistiche dello stabile e che la nuova destinazione sia compatibile con il decoro ed il rispetto dovuto all’ambiente storico.

Edifici di categoria A2

Rientrano in questa categoria edifici, aree e complessi d’interesse documentario, architettonico e ambientale, con rilevanti caratteri tipologici.

Con riferimento alla TAV. n° 12 comprende gli edifici, le aree e i complessi di valore storico, architettonico e documentario che costituiscono elementi determinanti alla caratterizzazione degli spazi e degli isolati del centro storico e che necessitano per il loro stato di conservazione di urgenti lavori di risanamento e riqualificazione abitativa, strutturale o funzionale con interventi finalizzati alla ricomposizione dei valori architettonici di insieme e di dettaglio, nel rispetto dei caratteri originari.

In questa categoria è compresa anche l'edilizia minore che ha avuto un ruolo fondamentale per la configurazione strutturale e ambientale del centro.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo attraverso il quale si dovrà prevedere:

- il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti architettonici e storico-ambientali, con particolare attenzione anche ai portoni e alle porte esistenti facenti parte dell'impianto di facciata storico, avendo cura di eliminare canalizzazioni, cavidotti e superfetazioni interne ed esterne incongrue all'impianto originario
- il consolidamento strutturale
- inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari necessari
- l'inserimento di elementi accessori e di scale interne
- la modifica distributiva interna e delle destinazioni d'uso preservando e valorizzando i caratteri originari
- il consolidamento delle scale di distribuzione esistenti senza modificarne la forma, i materiali significativi e la posizione originaria

Sono, pertanto consentiti per gli edifici di categoria A2 i seguenti interventi:

- pulitura esterna, ripresa e riparazione intonaci, tinteggiatura esterna
- rifacimento parziale o totale degli infissi, dei pavimenti esterni e interni, degli elementi architettonici esterni e interni: zoccolatura, cornici, recinzioni, cancelli, ferrate ecc. con materiale delle stesse caratteristiche e forma degli elementi preesistenti
- rifacimento rivestimenti interni, coloriture e decorazione interne
- riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, manti di copertura, opere per coibentazione e impermeabilizzazione
- riparazione o ammodernamento impianti tecnologici esistenti
- realizzazione e integrazione servizi igienico-sanitari interni e sostituzione e restauro dei fognoli esterni, pozzetti, fosse settiche o biologiche esistenti compreso lo spurgo
- demolizione e costruzione di tramezzature interne non portanti
- demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni (possibilità d'incremento volumetrico)
- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne ed eventuale risanamento dall'umidità
- sostituzione parziale delle strutture portanti verticali, esterne e interne, con impiego di materiali compatibili con le caratteristiche storiche dello stabile
- sostituzione parziale delle strutture portanti esterne e interne, fatiscenti o instabili, mediante demolizione e ricostruzione di parte delle strutture portanti (scuci e cuci) nel rispetto delle caratteristiche formali e strutturali del fabbricato con impiego di materiale della stessa natura e forma degli elementi preesistenti
- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne (con tecniche e tecnologie del restauro architettonico e con materiali compatibili con la qualità dell'architettura che si sta restaurando)

- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con impiego di materiali e tecnologie compatibili con le caratteristiche storiche dello stabile, senza che ciò comporti variazioni delle quote d'intradosso delle strutture stesse
- inserimento di elementi strutturali nuovi con impiego di materiali e tecnologie compatibili con le caratteristiche storiche dello stabile
- aperture e sistemazioni di aperture limitatamente ai prospetti laterali o "minori", da realizzare al piano terreno anche con nuove destinazioni, potranno inoltre essere realizzate su dette facciate nuove aperture o spostamenti di finestre ai piani superiori, a condizione che sia dimostrato l'armonico inserimento nel prospetto. Nei prospetti principale riportati nella Tav. 8 di color grigio, oltre al rifacimento del paramento esterno possono essere realizzate nuove aperture per un'unità compositiva della facciata (vedi categoria A3 e A4)
- restauro e/o realizzazione di tetto a falde in legno con pianellato in laterizio o in tavolato e copertura con l'impiego di tegole in laterizio a coppi ed embrici o coppi alla romana, con la disposizione di coppi composta da filari concavi e convessi alternati o di tegola piana e coppo.
- cambi di destinazione d'uso

3. Categoria A3

Rientrano in questa categoria edifici, aree e complessi, di valore storico ambientale, realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio con caratteri, volumi e allineamenti compatibili con il contesto.

Comprende gli edifici e le aree formanti il tessuto edilizio prevalentemente destinati alla residenza, costituenti parti dell'espansione ottocentesca e novecentesca, sviluppati di là della cinta muraria originaria, piccole parti interne al nucleo storico, e di altre parti consistenti in riedificazioni nell'ambito di lotti formati in epoca antecedente, e comunque storicamente e ambientalmente considerati come testimonianza significativa del proprio tempo.

Andranno tutelate e dettagliatamente riqualificate quelle parti dell'edificio che hanno interesse documentario, con interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo per le parti che necessitano di conservazione delle parti architettoniche e distributive principali (prospetti, androni, corpi scala...), nonché dei principali caratteri tipologici e di finitura interni.

In caso di ristrutturazione con demolizione totale o parziale dell'edificio, per le facciate con paramento esterno improprio (riportate nelle tavole dei prospetti in grigio) è previsto il rifacimento anche con nuove aperture con modelli compositivi scelti nell'abaco. Il prospetto dovrà comunque essere armonizzato con le facciate circostanti (vedi Tavole 9 e 10).

Sono, pertanto consentiti per gli edifici di categoria A3:

- pulitura esterna, ripresa e riparazione intonaci, tinteggiatura esterna
- rifacimento parziale o totale degli infissi e pavimenti interni ed esterni, nonché degli elementi architettonici esterni e interni quali zoccolatura, cornici, recinzioni, cancelli e simili, ecc. con materiale di natura e forma tale che l'organismo edilizio ristrutturato sia conforme alle indicazioni del presente piano e al contesto storico circostante
- rifacimento rivestimenti interni, coloriture e decorazione interne
- riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, manti di copertura, opere per coibentazione e impermeabilizzazione

- riparazione o ammodernamento impianti tecnologici esistenti
- realizzazione e integrazione servizi igienico-sanitari interni e sostituzione e restauro dei fognoli esterni, pozzetti, fosse settiche o biologiche esistenti compreso lo spurgo
- demolizione e costruzione di tramezzature interne non portanti
- demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni (possibilità d'incremento volumetrico")
- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne ed eventuale risanamento dall'umidità
- sostituzione parziale delle strutture portanti verticali, esterne e interne, con impiego di materiali compatibili con le caratteristiche storiche dello stabile sostituzione parziale delle strutture portanti esterne e interne, fatiscenti o instabili, mediante demolizione e ricostruzione di parte delle strutture portanti (scuci e cuci) nel rispetto delle caratteristiche formali e strutturali del fabbricato con impiego di materiale della stessa natura e forma degli elementi preesistenti
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con impiego di materiali e tecnologie compatibili con le caratteristiche del centro storico anche con variazioni delle quote d'intradosso delle strutture stesse ma a condizione che l'organismo edilizio ristrutturato sia conforme alle indicazioni del presente piano e al contesto storico circostante
- restauro e interventi su balconi esistenti rispettando dell'armonia e la storicità prospettica Potranno essere realizzati nuovi balconi a sbalzo, nella zona interessata dalla categoria A3, con le modalità indicate nel precedente Art. 3 lettera A punto 7.
- inserimento di elementi strutturali nuovi con impiego di materiali e tecnologie compatibili con le caratteristiche storiche dello stabile
- aperture e sistemazioni di aperture limitatamente ai prospetti laterali o "minori", da realizzare al piano terreno anche con nuove destinazioni, potranno inoltre essere realizzate su dette facciate nuove aperture o spostamenti di finestre ai piani superiori, a condizione che sia dimostrato l'armonico inserimento nel prospetto
- restauro e/o realizzazione di tetto a falde di legno con pianellato in laterizio o in tavolato e copertura con l'impiego di tegole in laterizio a coppi ed embrici o coppi alla romana, con la disposizione di coppi composta da filari concavi e convessi alternati o di tegola piana e coppo.
- cambi di destinazione d'uso

Categoria A4

Rientrano in questa categoria edifici, aree o complessi realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio che presentano caratteri, volumi, allineamenti e/o profili non compatibili con il contesto e che non richiedono interventi di carattere conservativo.

Comprende le costruzioni realizzate in epoca recente e gli edifici che risultano per dimensione, caratteristiche formali e architettoniche contrastanti con il tessuto edilizio circostante.

Sono ammessi oltre agli interventi e alle destinazioni previste dal piano, quelli di ristrutturazione edilizia totale, con demolizione parziale e anche totale. Nei prospetti principale riportati nella Tav. 8 con il color grigio, oltre al rifacimento del paramento esterno possono essere realizzate nuove aperture per un'unità compositiva della facciata (vedi categoria A2 e A3)

In caso di demolizione è ammessa la ricostruzione, nel rispetto degli allineamenti stradali e con altezze non superiori a quella media degli altri edifici che costituiscono l'isolato. La possibilità di una sopraelevazione è rappresentata nella Tav. 8.

E' previsto l'allineamento sul fronte stradale, e il rispetto della sagoma precedentemente occupata verso le altre proprietà: è comunque ammessa la costruzione in aderenza previo accordo tra i proprietari.

Qualora sia possibile il recupero formale dei prospetti prospicienti vie e piazze pubbliche intervenendo soltanto sul paramento esterno, senza ulteriori interventi, sarà necessario proporre più di una soluzione.

Sono, pertanto consentiti per gli edifici di categoria A4

- pulitura esterna, ripresa e riparazione intonaci, tinteggiatura esterna
- rifacimento rivestimenti interni, coloriture e decorazione interne
- riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, manti di copertura, opere per coibentazione e impermeabilizzazione
- riparazione o ammodernamento impianti tecnologici esistenti
- realizzazione e integrazione servizi igienico-sanitari interni e sostituzione e restauro dei fognoli esterni, pozzetti, fosse settiche o biologiche esistenti compreso lo spurgo
- demolizione e costruzione di tramezzature interne non portanti
- demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni
- riparazione infissi esterni grondaie pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne se conformi alle caratteristiche dell'ambiente storico e alle indicazioni del presente piano o loro sostituzione con elementi conformi se trattasi di opere per forma e/o materiale non compatibili con il centro storico.
- rifacimento parziale o totale degli infissi e pavimenti interni ed esterni, nonché degli elementi architettonici esterni e interni quali zoccolatura, cornici, recinzioni, cancelli e simili, ecc. con materiale di natura e forma tale che l'organismo edilizio ristrutturato sia conforme alle indicazioni del presente piano e al contesto storico circostante
- demolizione e ricostruzione totale dello stabile con impiego di materiali e tecnologie compatibili con le caratteristiche del centro storico a condizione che il nuovo organismo edilizio ristrutturato sia conforme alle indicazioni del presente piano e al contesto storico circostante
- risanamento dall'umidità di elementi murari
- sostituzione delle strutture portanti esterne e interne, fatiscenti o instabili, mediante demolizione e ricostruzione delle strutture portanti e non portanti con impiego di materiali di natura e forma tale che l'organismo edilizio ristrutturato sia conforme alle indicazioni del presente piano e al contesto storico circostante demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni
- restauro e interventi su balconi esistenti rispettando dell'armonia e la storicità prospettica. Potranno essere realizzati nuovi balconi a sbalzo, nella zona interessata dalla categoria A4, con le modalità indicate nel precedente Art. 3 lettera A punto 7.
- aperture e sistemazioni di aperture limitatamente ai prospetti laterali o "minori", da realizzare al piano terreno anche con nuove destinazioni a condizione, che sia dimostrato l'armonico inserimento nel prospetto
- restauro e/o realizzazione di tetto a falde in legno con pianellato in laterizio o in tavolato e copertura con l'impiego di tegole in laterizio a coppi ed embrici o coppi alla romana, con la disposizione di coppi composta da filari concavi e convessi alternati o di tegola piana e coppo.
- cambi di destinazione d'uso a condizione che l'intervento miri a creare un nuovo organismo edilizio conforme alle indicazioni del presente piano e al contesto storico circostante.

Ulteriore Classificazione

Categorie per aree specifiche d'intervento con tematiche progettuali a scale diverse, interessante complessi e/o aree con forte grado d'interrelazione, percorrenze pedonali e carrabili, sistemi integrati verde e piazze.

Categoria A5

Rientrano in questa categoria Edifici e relative aree pertinenziali, di proprietà privata o pubblica, aree libere private rientranti nella casistica d'interventi definita nella relazione al punto B del paragrafo - Individuazione tematiche progettuali.

La categoria è suddivisa in quattro sottogruppi B1, B2, B3 e B4.

B1-

Edifici e complessi autonomi all'interno del tessuto di proprietà di Enti o Ordini religiosi e relative pertinenze marginali e d'interrelazione, aventi particolare interesse tipologico e/o documentario.

Rientrano in questa casistica il complesso del Seminario in via Trento e quello delle Maestre Benedettine in Largo S.Pietro.

Andranno tutelate e dettagliatamente riqualficate quelle parti dell'edificio che hanno interesse documentario, con interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo per le parti che necessitano di conservazione degli aspetti architettonici e distributivi principali (prospetti, androni, corpi scala....), nonché dei principali caratteri tipologici e di finitura interni.

Non potranno essere alterati i prospetti dell'edificio, dovranno essere mantenute le aperture esterne originarie, la conformazione dell'atrio e dei vani scala.

Sono, pertanto consentiti per gli edifici di categoria B1

- pulitura esterna, ripresa e riparazione intonaci, tinteggiatura esterna
- rifacimento rivestimenti interni, coloriture e decorazione interne
- riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, manti di copertura, opere per coibentazione e impermeabilizzazione
- riparazione o ammodernamento impianti tecnologici esistenti
- realizzazione e integrazione servizi igienico-sanitari interni e sostituzione e restauro dei fognoli esterni, pozzetti, fosse settiche o biologiche esistenti compreso lo spurgo
- demolizione e costruzione di tramezzature interne non portanti
- demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni (possibilità d'incremento volumetrico)
- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne ed eventuale risanamento dall'umidità
- rifacimento parziale o totale degli infissi e pavimenti interni ed esterni, nonché degli elementi architettonici esterni e interni quali zoccolatura, cornici, recinzioni, cancelli e simili, ecc. con materiale di natura e forma tale che l'organismo edilizio ristrutturato sia conforme alle indicazioni del presente piano e al contesto storico originario
- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con impiego di materiali e tecnologie compatibili con le caratteristiche del centro storico anche con variazioni delle quote d'intradosso delle strutture stesse ma a

condizione che l'organismo edilizio ristrutturato sia conforme alle indicazioni del presente piano e al contesto storico originario

- sostituzione delle strutture portanti esterne e interne, fatiscenti o instabili mediante demolizione e ricostruzione di parti delle strutture portanti (scuci e cuci) nel rispetto delle caratteristiche formali e strutturali del fabbricato
- demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni
- sostituzione parziale o totale delle strutture portanti verticali esterne e interne con impiego di materiali e tecnologie compatibili con le caratteristiche del centro storico
- inserimento di elementi strutturali nuovi con impiego di materiali e tecnologie compatibili con le caratteristiche del centro storico
- restauro e/o realizzazione di tetto a falde in legno con pianellato in laterizio o in tavolato e copertura con l'impiego di tegole in laterizio a coppi ed embrici o coppi alla romana, con la disposizione di coppi composta da filari concavi e convessi alternati o di tegola piana e coppo.
- cambi di destinazione d'uso con locazione di strutture ricettive anche di tipo alberghiero, e/o Centro Studi, Centro Congressi, attività di ricerca e museali, ecc.
- per le parti dei complessi dedicati a luogo di culto il cambio di destinazione d'uso non è ammesso.
- cambi di destinazione per attività ricettive e culturali

Entrambi i complessi hanno una vasta area pertinenziale e marginale rispetto alla delimitazione del C.S., con forte grado d'interrelazione con le percorrenze urbane ed extraurbane.

Il grado d'interrelazione rende soprattutto l'area del Seminario fondamentale sia per lo sviluppo stesso del complesso che per la funzionalità del C.S. Per gli interventi che prevedano un cambio di destinazione del costruito (con locazione di strutture ricettive anche di tipo alberghiero, e/o Centro Studi, Centro Congressi, attività di ricerca e museali, attività scolastiche e Corsi Universitari) sarà necessario presentare un progetto che preveda insieme alle nuove destinazioni anche le specifiche riguardanti gli interventi nelle aree pertinenziali esterne al complesso, anche se ricadenti all'interno della zona omogenea B0 del PRG, che preveda, oltre al verde attrezzato, aree a uso parcheggio per soddisfare lo standard urbanistico.

Verde attrezzato e parcheggi potranno essere collegati a via della Porticella nel punto T0 indicato nella TAV. 8.

Nella stessa tavola è indicato l'uso da destinare all'area pertinenziale del complesso delle Maestre Benedettine, dove potrà essere realizzato un parcheggio multipiano interrato ricostituendo così la sovrastante area destinata a "orti", inoltre è previsto l'accesso pedonale al centro storico

B2-

Edifici e complessi autonomi all'interno del tessuto proprietà di Enti o Ordini religiosi, e relative pertinenze conglobate al C.S. non marginali e non d'interrelazione aventi particolare interesse tipologico e/o documentario.

Rientrano in questa categoria complessi edilizi di proprietà di Enti o Ordini religiosi quali l'Istituto Divino Amore, la Curia Vescovile, il complesso Maestre Pie Filippine, l'ex Orfanotrofio e la ex chiesa di S. Carlo.

Gli interventi di cambio di destinazione d'uso e di ristrutturazione sono quelli descritti anche nella relazione generale.

Inoltre fanno parte di questa categoria gli edifici sacri e luoghi di culto: chiesa di Santa Margherita, Madonna della Neve e S. Andrea.

Sono, pertanto consentiti per gli edifici di categoria B2

- pulitura esterna, ripresa e riparazione intonaci, tinteggiatura esterna
- rifacimento parziale o totale degli infissi, dei pavimenti esterni e interni, degli elementi architettonici esterni e interni: zoccolatura, cornici, recinzioni, cancelli, ferrate ecc. con materiale delle stesse caratteristiche e forma degli elementi preesistenti
- rifacimento rivestimenti interni, coloriture e decorazione interne
- riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, manti di copertura, opere per coibentazione e impermeabilizzazione
- riparazione o ammodernamento impianti tecnologici esistenti
- realizzazione e integrazione servizi igienico-sanitari interni e sostituzione e restauro dei fognoli esterni, pozzetti, fosse settiche o biologiche esistenti compreso lo spurgo
- demolizione e costruzione di tramezzature interne non portanti
- demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni (possibilità d'incremento volumetrico")
- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne ed eventuale risanamento dall'umidità
- sostituzione parziale delle strutture portanti verticali, esterne e interne, con impiego di materiali compatibili con le caratteristiche storiche dello stabile
- sostituzione parziale delle strutture portanti esterne e interne, fatiscenti o instabili, mediante demolizione e ricostruzione di parte delle strutture portanti (scuci e cucì) nel rispetto delle caratteristiche formali e strutturali del fabbricato con impiego di materiale della stessa natura e forma degli elementi preesistenti
- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne (con tecniche e tecnologie del restauro architettonico e con materiali compatibili con la qualità dell'architettura che si sta restaurando)
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con impiego di materiali e tecnologie compatibili con le caratteristiche storiche dello stabile, senza che ciò comporti variazioni delle quote di intradosso delle strutture stesse
- inserimento di elementi strutturali nuovi con impiego di materiali e tecnologie compatibili con le caratteristiche storiche dello stabile
- restauro e/o realizzazione di tetto a falde in legno con pianellato in laterizio o in tavolato e copertura con l'impiego di tegole in laterizio a coppi ed embrici o coppi alla romana, con la disposizione di coppi composta da filari concavi e convessi alternati o di tegola piana e coppo.
- cambi di destinazione d'uso necessari allo svolgimento delle attività proprie degli Enti e degli Ordini, anche se diverse da quelle già svolte, comprese altre attività, comunque d'interesse pubblico, con la partecipazione di soggetti privati e/o nuovi proprietari. Con il cambio delle destinazioni d'uso dovranno essere garantite le corrispondenti aree di standard.
- Per gli edifici destinati esclusivamente al culto e per i locali a essi connessi, il cambio di destinazione d'uso non è ammesso.
- Per gli edifici al punto precedente non sono ammessi nuove aperture e variazioni prospettiche.

B3-

Questo sottogruppo comprende edifici pubblici comunali, sede di attività di carattere culturale e museale, e le relative aree di pertinenza.

Rientrano in questa categoria complessi edilizi di proprietà pubblica quali la Rocca, il giardino della Rocca dei Papi, l'immobile dell'ex carcere e l'edificio della Sede Comunale.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di ristrutturazione edilizia parziale e totale, previa approvazione dei progetti da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali

Sono, pertanto consentiti per gli edifici di categoria B3

- pulitura esterna, ripresa e riparazione intonaci, tinteggiatura esterna
- rifacimento parziale o totale degli infissi, dei pavimenti esterni e interni, degli elementi architettonici esterni e interni: zoccolatura, cornici, recinzioni, cancelli, ferrate ecc. con materiale delle stesse caratteristiche e forma degli elementi preesistenti
- rifacimento rivestimenti interni, coloriture e decorazione interne
- riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, manti di copertura, opere per coibentazione e impermeabilizzazione
- riparazione o ammodernamento impianti tecnologici esistenti
- realizzazione e integrazione servizi igienico-sanitari interni e sostituzione e restauro dei fognoli esterni, pozzetti, fosse settiche o biologiche esistenti compreso lo spurgo
- demolizione e costruzione di tramezzature interne non portanti
- demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni (possibilità d'incremento volumetrico")
- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne ed eventuale risanamento dall'umidità
- sostituzione parziale delle strutture portanti verticali, esterne e interne, con impiego di materiali compatibili con le caratteristiche storiche dello stabile
- sostituzione parziale delle strutture portanti esterne e interne, fatiscenti o instabili, mediante demolizione e ricostruzione di parte delle strutture portanti (scuci e cucì) nel rispetto delle caratteristiche formali e strutturali del fabbricato con impiego di materiale della stessa natura e forma degli elementi preesistenti
- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne (con tecniche e tecnologie del restauro architettonico e con materiali compatibili con la qualità dell'architettura che si sta restaurando)
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con impiego di materiali e tecnologie compatibili con le caratteristiche storiche dello stabile, senza che ciò comporti variazioni delle quote d'intradosso delle strutture stesse
- inserimento di elementi strutturali nuovi con impiego di materiali e tecnologie compatibili con le caratteristiche storiche dello stabile
- restauro e/o realizzazione di tetto a falde in legno con pianellato in laterizio o in tavolato e copertura con l'impiego di tegole in laterizio a coppi e embrici o coppi alla romana, con la disposizione di coppi composta da filari concavi e convessi alternati o di tegola piana e coppo.
- Cambi destinazione d'uso

- Per i cambi di destinazione per attività ricettive e culturali sarà necessaria la presentazione di un progetto.
- Per la sede comunale è previsto il collegamento con la parte di Palazzo Sciuga recentemente acquisita (indicato con la lettera C nella Tav. 8 di progetto).

B4-

Questo sottogruppo comprende aree libere private interne al C.S. nelle quali è possibile intervenire con permesso a costruire, comprende edifici privati da completare come da sagome definite nel piano.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione a completamento del tessuto urbano per una maggiore definizione e lettura dell'insieme e per un miglioramento della qualità architettonica e della funzionalità (parcheggi privati).

Per questi nuovi interventi indicati nella TAV. 8 le modalità sono quelle riportate nel precedente comma e) dell'Art. 2.

Dovranno essere rispettate le sagome riportate nelle planimetrie della TAV. 8 e nei profili delle TAV. 9 e 10, senza calcolo della cubatura, la quale servirà soltanto per la determinazione degli oneri concessori (nel qual caso la cubatura verrà calcolata con le stesse modalità delle altre zone di P.R.G.).

Le cubature in aumento sono di modesta entità rispetto la cubatura complessiva del centro storico, senza alcuna incidenza urbanistica.

Categoria A6

Definisce gli interventi rientranti nella casistica del punto C) delle tematiche progettuali previste nella relazione tecnica: definizione degli interventi pubblici per il sistema delle percorrenze veicolari, dei parcheggi, delle autorimesse

Rientrano in questa categoria tutte le infrastrutture elencati nei due sottogruppi C1 e C2 descritti in relazione.

Gli ambiti progettuali sono ben definiti e riportati nella tavola n. 8 del presente Piano.

Gli interventi potranno essere realizzati dall'Ente pubblico o con il concorso di risorse private, in un sistema integrato che valorizzi le capacità progettuali dei singoli soggetti. (Vedi specifica della Relazione – Categoria A6 sottogruppi C1 e C2).

Categoria A7

Comprende tutti gli interventi previsti dal punto D della Relazione Tecnica con casistica delle tematiche progettuali riguardanti i sistemi integrati verde, piazze e percorrenze pedonali.

Gli interventi delle sistemazioni delle piazze e delle percorrenze dovranno essere realizzate con i materiali tradizionali del luogo e con forme e disegni desunti dall'abaco delle pavimentazioni della TAV. 6.

Le modalità d'intervento sono illustrate nella Relazione al punto Categoria A7 e sono visualizzate nelle TAV. 8 e TAV. 9.a, 9.b e 9.c.