

COMUNE DI COLLI DEL TRONTO

PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettisti:

Arch. Liliana Maria De Angelis

Arch. Giampaolo De Angelis

Informatizzazione Arch. Laura Cennini

Il Sindaco:

Il Segretario Comunale:

L'Assessore all'Urbanistica

Indice

TITOLO I – <u>DISPOSIZIONI GENERALI</u>	3
ART. 1 APPLICAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978 N.457.....	3
ART. 2 VALIDITÀ DELLE NORME TECNICHE	3
ART. 3 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO.....	3
ART. 4 NORME GENERALI.....	4
ART. 5 PROCEDURE DI INTERVENTO PUBBLICO	4
TITOLO II – <u>INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</u>	5
ART. 6 EDIFICI RILEVANTI O CARATTERIZZANTI (ERC).....	5
ART. 7 EDIFICI RECENTI O CHE RECENTEMENTE HANNO SUBITO PESANTI RIMANEGGIAMENTI E CHE INSISTONO SULL’ANTICO TRACCIATO (ER).....	5
ART. 8 EDIFICI TIPOLOGICAMENTE MODERNI (EM)	6
ART. 9 ELEMENTI IN CONTRASTO CON IL CENTRO STORICO (EC)	6
ART.10 COPERTURE IMPROPRIE (CI).....	7
ART. 11 TEMPI DI APPLICAZIONE	8
ART. 12 FRONTI PROSPETTICI SIGNIFICATIVI	8
ART. 13 CATEGORIE DI INTERVENTO	9
ART. 14 AREE CONTIGUE AL CENTRO STORICO	15
ART. 15 PRIORITA’ DEGLI INTERVENTI.....	15
ART.16 DESTINAZIONI D’USO AMMESSE NEL PIANO DI RECUPERO	16
ART.17 CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO.....	17
ART.18 NUMERO DEI PIANI E POSIZIONE DEI SOLAI	17

ART. 19 ALTEZZE INTERPIANO.....	18
ART. 20 COPERTURE.....	18
ART.21 APERTURE	20
ART. 22 BALCONI PENSILINE E AGGETTI.....	20
ART.23 PRESCRIZIONI SUI MATERIALI DA USARE NEGLI INTERVENTI EDILIZI	21
ART. 24 PIANI SEMINTERRATI ED INTERRATI.....	26
ART. 25 AREE LIBERE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI.....	27
ART. 26 ORTI E GIARDINI PRIVATI	27
ART. 27 RECINZIONI, CANCELLI E OPERE DI SOSTEGNO.....	28
ART. 28 INSEGNE E TARGHE	29
ART. 29 TENDE DA SOLE	32
ART. 30 SERBATOI – CONDIZIONATORI – ANTENNE PARABOLICHE.....	32
ART 31 ESECUZIONE DEI LAVORI.....	33
ART. 32 DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE.....	34
ART. 33 DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE PER DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.....	37

TITOLO I – Disposizioni generali

Art. 1 APPLICAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978 N.457.

L'area soggetta al piano di recupero del centro storico è definita secondo le norme espresse dell'articolo 55 del P.R.G. di Colli del Tronto definita A 1 ed individuabile sull'elaborato 3, che disciplina l'uso del suolo.

Art. 2 VALIDITÀ DELLE NORME TECNICHE

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del Piano di recupero della predetta zona A1; per quanto non espressamente previsto dalle seguenti norme, o viceversa dovuti in dipendenza della Legge 457/1978, si applicano i dispositivi del Titolo IV "Norme Generali per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente" della citata Legge.

Art. 3 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

Sono elementi del piano di recupero:

- a) Relazione, Quadro economico di spesa, Piano particellare di esproprio;
- b) Le norme di attuazione;
- c) Le tavole, alle scale di rappresentazione dal n. 1 al n 14;
- d) Le schede di progetto dall'isolato n. 1 al n. 52;
- e) Indicazioni provvisorie dei colori e relativa mazzetta.

Art. 4 NORME GENERALI

Le prescrizioni particolari rappresentate nelle schede prevalgono sulle prescrizioni generali rappresentate sulle tavole in scala 1:500.

Art. 5 PROCEDURE DI INTERVENTO PUBBLICO

Sono previste procedure di intervento pubblico nei casi in cui le precarie condizioni statiche o la mancanza di manutenzione costituiscano causa di pericolo per la pubblica incolumità, per l'igiene pubblica o che determinano situazioni in contrasto con il pubblico decoro. In tal caso il Sindaco previa acquisizione del parere da parte dell'Ufficio Tecnico comunale emette Ordinanza per la messa in sicurezza dell'immobile e o per l'eliminazione di tutto ciò che contrasti con il pubblico decoro, stabilendo un congruo termine sia per le opere provvisorie necessari alla messa in sicurezza immediata e sia per l'ultimazione dei lavori.

Trascorsi inutilmente tali termini, i lavori saranno eseguiti a cura dell'ente pubblico e le relative spese saranno messe a carico dei proprietari.

Nei casi di irreperibilità dei proprietari l'Ente pubblico ha la facoltà, nel rispetto della normativa vigente, di acquisire direttamente la proprietà dell'immobile o dell'area e provvedere in proprio alle opere necessarie in conformità a quanto previsto dal presente piano.

TITOLO II – Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

Art. 6 EDIFICI RILEVANTI O CARATTERIZZANTI (ERC)

Edifici caratterizzanti il tessuto e la tipologia dell'impianto originario con eventuali elementi di carattere architettonico da preservare e che comunque hanno avuto nel tempo un particolare significato di riferimento.

Gli interventi ammessi per tali edifici sono indicati nelle relative schede di progetto.

Art. 7 EDIFICI RECENTI O CHE RECENTEMENTE HANNO SUBITO PESANTI RIMANEGGIAMENTI E CHE INSISTONO SULL'ANTICO TRACCIATO (ER)

Sono quegli edifici che pur riprendendo l'originario tracciato sono in contrasto o per tipologia costruttiva o per i materiali di finitura con le caratteristiche generali del centro storico. Per tali edifici è previsto che si tenderà al recupero tipologico e ambientale mediante indirizzi che prevedono la sostituzione dei materiali inappropriati usati per paramenti esterni, serramenti, ringhiere, coperture, ecc.

Gli interventi ammessi per tali edifici sono indicati nelle relative schede di progetto.

Art. 8 EDIFICI TIPOLOGICAMENTE MODERNI (EM)

In tale categoria rientrano gli edifici la cui tipologia è in contrasto con quella del centro storico sia dal punto di vista volumetrico sia per quanto riguarda le finiture esterne.

Per tali edifici la specifica normativa tenderà a renderli per quando possibile compatibili con il restante contesto urbanistico anche mediante demolizioni e ricostruzioni finalizzate principalmente all'eliminazione degli elementi in contrasto e alla migliore integrazione con il tessuto circostante.

Gli interventi ammessi sono indicati nelle relative schede di progetto.

Art. 9 ELEMENTI IN CONTRASTO CON IL CENTRO STORICO (EC)

Si tratta di superfetazioni o annessi realizzati con materiali totalmente estranei agli edifici di cui sono pertinenza, con strutture portanti non verificate né collaudate a livello antisismico e che pertanto mettono a repentaglio la pubblica incolumità.

Sono prevalentemente tettoie, rimesse, pensiline, scalette, gabinetti e verande pensili, accessori prefabbricati, elementi tecnologici come canne fumarie, serbatoi, vasi d'espansione e quant'altro posti in opera abusivamente o in modo incongruo con l'edificio e che tendono ad acquisire negli anni una collocazione definitiva anche grazie ad una presunta patente di legalità legate alla presentazione di richiesta di condono.

Per tali elementi è prevista la demolizione, o la demolizione e ricostruzione, anche in altra posizione, secondo le normative previste negli art. -20-21-22-23

qualora non vi siano più specifiche indicazioni nelle schede e comunque non in contrasto con esse.

Le eventuali ricostruzioni non potranno avere un volume superiore a quello abbattuto, ivi compresi pendenze e tetti e come nell'evoluzione del centro storico saranno sottoposte esclusivamente alle norme del codice civile oltre che alle norme che tengono conto del complessivo miglioramento sismico.

Le relative caratteristiche tipologiche e morfologiche dovranno essere quelle previste dalle N.T.A.

Ogni intervento è sottoposto al parere della Commissione Edilizia e gli elaborati aggiuntivi a quelli previsti dalle singole tipologie di intervento, necessari a tale esame sono i seguenti:

- a) Elaborati contenenti particolari costruttivi in scala non inferiore ad 1:50 o scala maggiore ove necessari espressamente richiesti che esplicitino le tecniche di intervento nonché materiali esistenti e quelli di nuovo inserimento.
- b) Prospetti quotati comprendenti gli edifici vicini, almeno 2 sezioni quotate eseguite su piani ortogonali tra loro indicanti l'ingombro degli edifici vicini.
- c) Documentazione fotografica delle porzioni dell'edificio interessate dalle opere in progetto.

Art.10 COPERTURE IMPROPRIE (CI)

Si tratta prevalentemente di coperture composte da materiali estranei al centro storico (materiali metallici, assi in legno, prefabbricati in C.A. ecc.) in contrasto con la vigente legislazione antisismica.

Si tratta in genere di materiali posti in opera con carattere di provvisorietà e che anche in seguito a richieste di sanatoria hanno acquisito nel tempo carattere definitivo nonostante il loro carattere totalmente inadeguato ed estraneo al tessuto del centro storico.

Per tali elementi è prevista la demolizione, o la demolizione e la ricostruzione secondo le normative previste negli art. -20-21-22-23 e secondo le modalità previste nell'art.9 qualora non vi siano più specifiche indicazioni nelle relative schede e comunque non in contrasto con esse.

Art. 11 TEMPI DI APPLICAZIONE

Gli interventi previsti dagli art. 9 e 10 dovranno essere eseguiti entro tre anni dall'approvazione delle presenti N.T.A..

Trascorso tale periodo l'amministrazione potrà intervenire con le procedure di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A.

Art. 12 FRONTI PROSPETTICI SIGNIFICATIVI

Sono parti del tessuto urbano che caratterizzano l'impianto del centro storico in cui è più rilevante la coerenza formale, cromatica e dei materiali.

Per tali fronti sono ammesse solo operazioni di restauro salvo specifiche prescrizioni sulle schede che ne indichino le possibili modifiche per l'eliminazione di eventuali elementi in particolare contrasto con il resto del tessuto urbano onde ripristinare l'originaria continuità formale delle vie.

Art. 13 CATEGORIE DI INTERVENTO

Le presenti categorie di intervento fanno riferimento all'art. 31 della legge 457/78.

a) Manutenzione ordinaria (MO)

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono sempre consentiti. Essi sono intesi come "interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".

Sono pertanto interventi di manutenzione ordinaria i seguenti lavori:

- 1) demolizione e ricostruzione totale o parziale dei pavimenti interni;
- 2) demolizione e ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
- 3) rifacimento o sostituzione di infissi interni;
- 4) rifacimento o sostituzione di infissi esterni con materiali previsti dall'art. 23 punto 5 delle N.T.A.;
- 5) rifacimento delle impermeabilizzazioni e dei manti di copertura; nelle strutture di fabbrica a tetto i materiali di coperta da usare sono le tegole curve a canale (coppi) disposte a due strati di laterizio e comunque secondo prescrizioni e norme contenute nelle presenti N.T.A.;
- 6) impianti per servizi accessori (idraulico, fognario, allontanamento acque, illuminazione, riscaldamento, ventilazione, ecc.) semprechè non comportino la creazione di nuovi volumi tecnici, e di linee o tracce visibili dall'esterno.

Tali lavori non sono sottoposti ad autorizzazione preventiva comunale, tranne che non riguardino edifici vincolati ai sensi delle leggi 1099 e 1499 del 1939e succ. e delle leggi regionali vigenti.

Sono invece sempre soggetti a concessione non onerosa gli interventi di rivestimento e di coloritura dei prospetti esterni.

b) Interventi di manutenzione straordinaria (MS)

Tali interventi sono intesi come "opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, senza alterare volumi e superfici delle singole unità immobiliari e senza comportare modifiche alle destinazioni d'uso preesistenti".

Sono pertanto da considerare interventi di manutenzione straordinaria (semprechè limitati all'intervento delle attuali unità immobiliari) i seguenti lavori:

- 1) Apertura, chiusura o modificazione di vani porta interni, apertura, chiusura o modificazione di vani porta esterni e finestre, solo se ciò costituisce ripristino della preesistenza con documentazione storica.
- 2) Consolidamento di strutture verticali, orizzontali, scale e coperture.
Il consolidamento o la sostituzione di tali elementi non deve comportare alterazioni della struttura preesistente né per quanto riguarda le superfici né i volumi.
- 3) Demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, semprechè le opere richieste non comportino modifiche alla situazione planimetrica, ad eccezione degli spostamenti necessari alla creazione di cucine e bagni.
- 4) Opere necessarie che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili, quali ad esempio impianto di ascensori interni, recinzioni non visibile dall'esterno, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, ecc.

E' fatto obbligo che sia materiali che le finiture e le attrezzature tecnologiche corrispondano alle prescrizioni e alle norme contenute nelle presenti N.T.A.

Tali opere sono soggette a concessione edilizia non onerosa.

c) Intervento di restauro (R)

Gli interventi di restauro sono intesi "come un'insieme sistematico di opere volte a conservare l'organismo edilizio assicurando la funzionalità nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso".

Gli interventi sono così articolati:

1) Consolidamento, senza alcuno spostamento, di strutture orizzontali, verticali e di copertura, con parziale sostituzione, ove non sia possibile recuperarli, degli elementi strutturali originali.

2) Restauro dei fronti esterni e interni, liberati dalle superfetazioni.

Si considerano superfetazioni, qualora esse non siano espressamente indicate nelle schede, quei corpi indipendenti o malamente congiunti agli edifici che compromettono le condizioni estetiche dei fabbricati o impediscono l'uso degli spazi a terra indipendentemente dal materiale con cui sono costruite.

Non si considerano invece superfetazioni quei corpi anche aggiunti alla struttura primitiva che sono identificabili come elementi di modificazione della tipologia antica, ma che hanno tuttavia contribuito a conferire all'edificio una nuova unità formale, tipologica e strutturale. Queste valutazioni non si applicano a quegli edifici nei quali l'ampliamento e le modifiche, operate in qualsiasi epoca, ledono un valore storico o ambientale riconoscibile.

3) Conservazione o riproposizione dell'impianto distributivo a quella unità formale, tipologica e strutturale che caratterizza l'edificio, con limitate sistemazioni interne e modifiche per dotazione di impianti tecnologici (ascensori e impianti di riscaldamento) ecc., purché esse non alterino le caratteristiche, strutturali e tipologiche.

In particolare non sono ammessi in nessun caso, nuovi volumi tecnici che alterino le coperture con trasformazione, anche parziale, delle pendenze delle falde dei tetti o del piano di imposta delle stesse, eccezione fatta per le canne fumarie e d'areazione.

- 4) Sono consentite il rifacimento o la sostituzione di infissi interni ed esterni, questi ultimi secondo l'art. 23 punto 5, mantenendo i tipi originari con il divieto di effettuare nuove aperture esterne, di modificare le attuali aperture di porte esterne nonché di finestre, cornici, soglie e riquadrature e di modificare i tipi preesistenti di intonaci, rivestimenti e coloriture di prospetti esterni.
- 5) E' fatto obbligo di mantenere o ripristinare le caratteristiche dei manti di copertura in coppi disposti a due strati.

Tali opere sono soggette a concessione edilizia non onerosa.

d) Interventi di risanamento conservativo (RC)

Sono intesi come "un insieme di opere volte a mantenere e a migliorare gli edifici nelle loro caratteristiche derivanti da modificazioni subite nel tempo e ad assumerne una migliore funzionalità, nel rispetto di insiemi, parti od elementi che li compongono che presentino qualità architettoniche o storiche da conservare".

Oltre agli interventi relativi ai punti da 1 a 5 della categoria di restauro, sono consentiti:

- 1) modificazione del numero e dell'impianto attuale delle unità d'uso, purché tale modificazione si adegui alla tipologia preesistente e non comporti una sostanziale trasformazione delle caratteristiche strutturali e tipologiche del fabbricato. Si deve comunque assicurare la realizzazione di alloggi con superficie tale da garantire una completa autonomia di funzionamento.

- 2) Spostamento di tramezzature esistenti e costruzione di nuove tramezzature, semprechè tali interventi non alterino l'unità formale e strutturale di ambienti particolari che per le loro stesse caratteristiche tipologiche non ammettono modificazioni di sorta.
- 3) Aperture interne in maglia muraria portante, al solo fine di creare collegamenti distributivi di vani contigui e purché limitati a ml. 1,20.
- 4) Ricostruzione o completamento di quelle piccole parti dell'edificio danneggiate o mancanti che siano chiaramente deducibili per forma e dimensioni.

Tali opere sono soggette a concessione edilizia.

e) Interventi di ristrutturazione edilizie (RE)

Sono intesi come “opere sistematiche di trasformazione degli edifici che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, comprendente anche la modifica del numero delle unità d'uso nonché dell'impianto distributivo preesistente, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti”.

Eventuali aggiunte volumetriche sono consentite solo nei casi specificati nelle schede.

Vanno rispettati in ogni caso gli elementi o le parti di preesistenza in continuità con l'ambiente, come facciate, coperture, portoni, finestre.

Sono consentiti interventi di:

1. Ristrutturazione interna, con demolizione e ricostruzione di tramezzi, rifacimento o nuova costruzione di scale, aperture in maglia muraria congiunte a opere di consolidamento e verifica strutturali delle stesse .
2. Sono ammesse le rifusioni di unità immobiliari contigue
3. Demolizione e ricostruzione con i seguenti parametri di volumetria e altezza, con materiali e finiture esterne come previsto delle presenti N.T.A.

- 3.1. Volumetria identica o inferiore comprendendo nel volume anche quello compreso tra le pendenze del tetto
- 3.2. Per edifici o le parti di edifici di cui agli art. 8-9, e realizzati in modo conforme agli strumenti urbanistici in vigore all'epoca dell'esecuzione è concesso un premio di cubatura pari al 10% del volume edificato.
- 3.3. Stessa altezza o altezza inferiore semprechè non alterino significativamente fronti prospettici, misurata dal piano di campagna alla linea di gronda.
- 3.4. Possibilità di variare le dimensioni in pianta con possibilità di aumento della superficie coperta del 10% fermo restando il volume totale di cui al n.1 e 2 di questo paragrafo.
- 3.5. Materiali, finiture esterne e coperture come alle presenti N.T.A. Nei casi di edifici in aderenza particolare riguardo dovrà essere posta alla complementarietà o la continuità con i materiali e le tipologie dell'edificio o degli edifici a cui ci si connette.
- 3.6. Divieto assoluto di balconate a nastro, balconi non superiori a ml. 2.00 di larghezza con intervallo non inferiore a ml. 3.00 con possibilità di realizzare logge che sono escluse dal computo dei volumi in misura non superiore ad 1/8 della superficie del rispettivo piano.
- 3.7. Divieto di aperture a nastro o comunque di tipologia moderna sia per le dimensioni che per le proporzioni, rapporto altezza larghezza, fatta eccezione per i garage che comunque dovranno essere realizzati in modo consono agli edifici adiacenti o prospicienti.

f) Interventi di nuova edificazione (NE)

Tali interventi sono rivolti a migliorare determinati settori del centro storico da compiere con opere che coinvolgono parti limitate o intere di isolati i cui

ambiti sono definiti nelle schede e ricucire le estreme frange del centro storico di Colli laddove in nucleo urbano risulta chiaramente incompleto. Le volumetrie e le superfici ammissibili sono quelli risultanti dalle schede mentre per tutti i materiali e le finiture esterne si farà riferimento alle presenti N.T.A. Per quanto non esplicitamente previsto nelle schede si rimanda al vigente regolamento edilizio comunale che in questo tipo di interventi integra e completa le norme del codice civile.

Art. 14 AREE CONTIGUE AL CENTRO STORICO

Gli edifici prospicienti o contigui la perimetrazione del centro storico oltre al rigoroso rispetto per quanto riguarda il completamento dei lavori secondo il progetto approvato prima dell'agibilità dovranno ottemperare a quanto previsto negli art.20-21-22-23-25-27-28-29 delle presenti N.T.A. nei casi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, e nuova edificazione; anche nei casi di manutenzione ordinaria o straordinaria ove sia possibile è opportuno seguire le stesse norme.

Art. 15 PRIORITA' DEGLI INTERVENTI

Prima o contestualmente agli interventi previsti nel precedente art. 13 alle lettere b-c-d-e-f è fatto obbligo ottemperare alle prescrizioni previste nelle schede, comunque anche se non espressamente indicato nelle schede è d'obbligo provvedere a quanto previsto negli art. 9-10 e 29.ivi comprese le tinteggiature.

Tali opere devono essere esplicitamente indicate nella richiesta di concessione anche nelle loro modalità di attuazione e nella loro tempistica (ordine consequenziale dei lavori)

Art.16 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NEL PIANO DI RECUPERO

Negli edifici che ricadono nell'interno del perimetro del presente P. di R. sono ammesse, secondo le prescrizioni del successivo articolo 10, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) abitazioni
- b) uffici privati e studi professionali
- c) esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio; botteghe per attività artigianali non moleste
- d) attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione; agenzie turistiche e di viaggio; agenzie di pratiche; ambulatori, ecc.;
- e) alberghi, pensioni, bar e ristoranti, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio secondo le leggi in materia;
- f) servizi pubblici a livello cittadino
- g) servizi pubblici a livello di quartiere
- h) servizi privati (scuole, convivenze, palestre);
- i) edifici per il culto, attrezzature per la cultura e lo spettacolo
- j) depositi e magazzini non di vendita ubicabili nei locali sotterranei e nei piani terra di edifici aventi altre utilizzazioni;
- k) autorimesse nei piani terra o interrati di edifici aventi altre utilizzazioni.

Art.17 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

In sede di concessione edilizia e negli interventi di tipo -c-d-e-f di cui all'art. 13, è comunque consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché il mantenimento delle attività e destinazioni di uso riportate nelle tavole dello stato di fatto.

In caso di richiesta di modifica di destinazioni, sono consentiti accorpamenti di superfici anche aventi diversa destinazione.

Art.18 NUMERO DEI PIANI E POSIZIONE DEI SOLAI

Negli interventi delle categorie a) b) c) dell'art. 13 è vietato modificare il numero attuale dei piani di calpestio.

Negli interventi di restauro è tassativamente vietato modificare la posizione che imposta la quota di calpestio degli attuali solai; negli altri interventi è consentito modificare la quota di imposta senza alterare i rapporti di facciata e la posizione delle finestre e portoni.

Negli ultimi piani degli edifici si può utilizzare il volume sottostante le falde di tetto a condizione che le stanze abitabili, siano direttamente ventilate a mezzo di aperture verso l'esterno anche realizzate con finestre del tipo "per tetti" e purché tra calpestio e soffitto vi sia un'altezza non minore di ml. 1,60 misurata alla parete verso l'imposta del tetto e subordinando l'altezza media della stanza ad una misura non inferiore a ml. 2,30 e che il tetto e le pareti sia provvisto di opportuna coibentazione.

Art. 19 ALTEZZE INTERPIANO

Negli interventi su edifici esistenti è consentito mantenere le altezze interpiano attuali, anche se inferiori a ml. 2,70.

Nel caso di nuove costruzioni è consentita un'altezza minima di ml. 2,70.

Art. 20 COPERTURE

In tutti gli interventi la struttura di fabbrica delle coperture deve essere obbligatoriamente realizzata a tetto con manto di copertura in tegole curve a canale (coppi) di cotto disposte a due strati; derogano da tale disposizione le coperture a terrazza esplicitamente formalizzate nelle schede.

Negli interventi del tipo a, b, c, d, delle categorie di cui all'art. 13 dovranno essere mantenute le pendenze delle falde esistenti; negli interventi delle categorie e ed f le falde di copertura non potranno superare la linea di gronda delle falde dell'edificio contiguo più alto e dovranno mantenere le stesse pendenze, salvo prescrizioni speciali sulle schede.

Nei casi di ricostruzione di nuovi isolati la linea di gronda potrà al massimo allinearsi con la gronda dell'edificio prospiciente più alto.

Tutte le nuove coperture avranno pendenze comprese tra il 35 e 40 %.

Nella progettazione degli interventi di cui alle categorie a-b-c-e-f dell'art.13 i cornicioni di gronda che coronano i muri di facciate devono essere attuati nel rispetto assoluto delle tipologie più tradizionali del centro storico sia rispetto alle profondità che nei materiali.

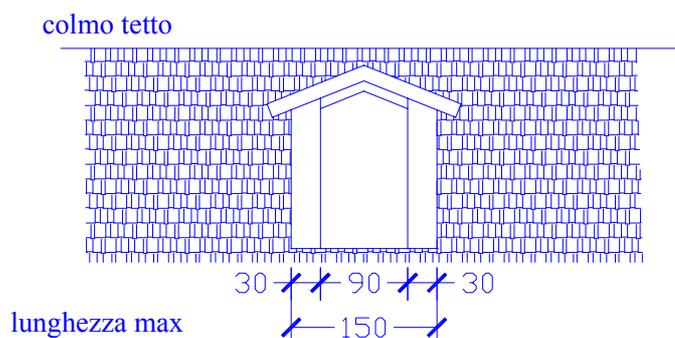
Negli edifici che rientrano nell'art. 6 ERC e negli interventi art. 13 –d, i cornicioni dovranno essere estremamente limitati in profondità e realizzati

esclusivamente con cornici, barbacane e tavole o pianelle, qualora non vi siano altri vincoli.

Si richiedono particolari costruttivi con scala non inferiore a 1:20.

Gli abbaini, che non potranno essere più di due per ogni falda e comunque in numero non superiore ad uno per ogni 20 (venti) mq di superficie, dovranno essere del tipo a due falde con il colmo impostato ad un livello inferiore a quello del tetto e non potranno avere apertura superiore a 0,90 ml ed una larghezza totale di 1,50 ml secondo il seguente schema.

Figura 1.



Negli interventi di cui alle categorie e ed f dell'art. 13 sono ammesse finestre complanari alla falda del tipo a tetto purché non visibili dalle strade prospicienti.

Art.21 APERTURE

1) Finestre e portoni

Le aperture sulle pareti esterne dovranno essere sia nelle dimensioni che nelle proporzioni del tipo tradizionale.

Sono vietate le aperture a nastro e la chiusura di logge con pareti vetrate.

2) Garages

Le aperture dei garage non potranno avere larghezze oltre lo stretto necessario per l'accesso dell'auto e comunque non superiore a ml. 2,50 di larghezza e ml. 2.60 di altezza. Sono preferibili gli architravi a sesto ribassato nel qual caso l'altezza massima potrà essere di ml. 2.80.

Le eventuali rampe ed i relativi muri di sostegno dovranno essere realizzati con materiali e tecniche previsti dalle presenti N.T.A. con particolare attenzione a quanto previsto negli art.22-23-25-27

Non è ammessa l'apertura di nuove rampe sui fronti prospettici significativi di cui all'art.12.

Art. 22 BALCONI PENSILINE E AGGETTI

I balconi nella tradizione tipologica del centro storico dovrebbero essere evitati.

Tuttavia è ammissibile realizzare alcuni balconcini nel rispetto del centro storico per riparare portoni d'ingresso ed eventuali vetrine di negozi.

Il limite massimo di aggetto di suddetti balconi non potrà superare la misura di 1,20 ml. per una lunghezza non superiore a 2.00 ml.

Sono vietate le balconate a nastro e tra un balcone e l'altro deve intercorrere una distanza non inferiore a ml. 3,00.

Le pensiline sono normalmente vietate. E' possibile la realizzazione di piccole pensiline limitatamente ai portoni d'ingresso principali, di lunghezza che non ecceda di 1:3 la larghezza del portone per ogni lato e 0,80 ml di profondità.

Gli aggetti tamponati sono assolutamente vietati in ogni loro aspetto e per qualunque profondità.

Art.23 PRESCRIZIONI SUI MATERIALI DA USARE NEGLI INTERVENTI EDILIZI

1) Intonaci

E' obbligatorio (qualora non sia possibile il recupero dell'antico intonaco) la realizzazione del nuovo intonaco con le tradizionali tecnologie secondo i seguenti procedimenti:

- a) Esecuzione di intonaco rustico per esterni tirato in piano ,con malta di calce idraulica, costituito da strato di rinzafo di consistenza fluida con inerte a base di sabbie grossolane selezionate, applicato a cazzuola su supporto preventivamente bagnato; strato di arriccio su supporto già indurito e opportunamente bagnato, costituito da calce idraulica naturale, applicato a mano con cazzuola e successiva staggatura;
- b) Esecuzione di strato di stabilitura in malta di calce aerea e sabbie fini selezionate, applicato con spatola metallica e lavorata al fratazzo metallico e fratazzo di spugna.

2) Tinteggiature

- a) Tinteggiature a calce

L'utilizzo della calce come legante nelle tinte, permette di ottenere un aggrappo di tipo chimico-coesivo con il muro nella decorazione murale

è la tecnica più resistente, particolarmente all'esterno, garantisce la massima traspirabilità della massa muraria; grazie alla scomposizione della luce, determinata dai cristalli di carbonato di calcio, la tinta a calce crea una finitura particolare e irripetibile, una campitura cromatica più luminosa e leggera anche in presenza di una forte saturazione di colore.

I materiali da utilizzare sono esclusivamente grassello di calce e pigmenti minerali o terre colorate che non modificano la loro tonalità in seguito all'azione dei raggi ultravioletti.

Le stagioni migliori per l'esecuzione della tinteggiatura sono la primavera e l'autunno, in quanto nei periodi caldi il processo di carbonatazione risulta estremamente rapido con il rischio che la tinta spolveri.

b) Tinteggiatura ai silicati

In alternativa alla tinta a calce, per la sua facilità di esecuzione e per le sue caratteristiche simili a questa, si consente l'utilizzo dei silicati. Questa tecnica è stata messa a punto nella prima metà dell'ottocento ed ha avuto, fino ad oggi, un largo utilizzo. Le caratteristiche principali di tale tecnica sono rappresentate dall'alta permeabilità al vapore, limitato assorbimento dell'acqua, resistenza agli alcali, resistenza ai raggi UV, resistenza al fuoco, resistenza alle muffe.

I materiali da utilizzare sono prevalentemente pigmenti inorganici resistenti alla luce.

Prima dell'inizio dei lavori di tinteggiatura dovrà essere depositato il campione o i campioni dei colori da usare che dovrà rientrare tra quelli

ammessi dal piano colore che verrà attuato dal Consiglio Comunale. Nelle more dovrà rientrare fra quelli ammessi nella cartella colori allegata al piano. Nessun edificio potrà essere tinteggiato di colore uguale a quello limitrofo. Inoltre prima dell'inizio di altri lavori inerenti all'edificio e durante la esecuzione degli stessi, dette facciate dovranno essere opportunamente protette.

3) Murature a faccia vista

- a) Per il ripristino delle vecchie murature a faccia vista dovranno essere usati quanto più possibile i mattoni vecchi recuperati, qualora questi non fossero sufficienti potranno venire integrati con mattoni nuovi del tipo fatto a mano per quanto possibili simili a quelli vecchi sia per il colore che per le dimensioni ed opportunamente miscelati insieme. Inoltre particolare cura verrà posta alla composizione delle malte che dovranno essere il più possibile simili a quelle vecchie ossia malte di calce con inerti con pigmentazione simile a quelle esistenti così come anche per le stuccature (a raso o concave)
- b) Per le murature nuove dovranno essere eseguite con mattoni non profilati del tipo fatto a mano e dei colori prevalenti nel centro storico (rosato, paglierino, paglierino-rosato) e legati con malta in grassello di calce stuccate a raso, qualora per motivi strutturali fossero necessarie malte cementizie queste dovranno essere arretrate di almeno due cm. e poi stuccate con malte di calce a raso.

Stuccature diverse potranno essere usate soltanto su eventuali elementi decorativi i cui particolari saranno forniti su scala adeguata.

4) Sostituzione di elementi architettonici

La sostituzione di elementi architettonici irrecuperabili in cotto, in travertino o altri, come lesene, capitelli, davanzali, fasce e cornici, stipiti ecc. deve avvenire con i medesime materiali, con le stesse tecnologie di lavorazione tradizionali. E' vietata ogni contraffazione di tali materiali con altri diversi da quelli originarli.

5) Infissi

Gli infissi esterni dovranno essere del tipo tradizionale, sia nelle dimensioni che nelle proporzioni e il materiale prevalente in legno laccato. Per l'esterno sono ammesse esclusivamente persiane con il divieto assoluto di altri tipi di chiusura come avvolgibili, sportelloni pieni, veneziane ecc.

Per gli infissi esterni è altresì vietato ogni tipo di apertura (saliscendi, bilici, ecc.) diversa da quella tradizionale a battente.

Sono inoltre espressamente vietati infissi con tipologie a specchi del tipo all'inglese.

Sono ammessi infissi in alluminio laccato purchè con specifiche sezioni per i centri storici colorati in tre tinte: verde scuro o grigio chiaro o bruno (marrone scuro).

Eventuali schermature esterne (serrandine, persiane ecc.) in contrasto con le tipologie previste possono anche venire semplicemente rimosse.

Anche nelle nuove abitazioni sono ammessi infissi senza schermatura esterne.

Per le aperture che sono poste ad un'altezza inferiore a 3.00 ml. dal suolo a ammessa la protezione con inferriate di tipo ferro battuto come al seguente punto 8, qualora fossero sul filo stradale le inferriate dovranno essere interne al filo muro.

6) Portoni

I portoni in legno vedono nel centro storico un numero consistente di soluzioni, dalle più raffinate alle più semplici ma con elevato contenuto tecnologico e particolarmente suggestive dal punto di vista della memoria storica. I più significativi sono quelli su portali a tutto sesto o a sesto ribassato, tali soluzioni sono consigliate anche per ingressi secondari di cantine, depositi, e locali di servizio ai piani seminterrati.

Le soluzioni consigliate per i portoni da adeguare sono le seguenti:

a) Portone alla mercantile a due ante

Si tratta di portone costituito da tavolato orizzontale, od obliquo con incastro a battente scorniciato o non, nella parte esterna.

b) Portone a specchi bugnati

Si tratta di portone di tavole connesse a filo piano con traversa superiore e inferiore, specchi bugnati e mostre smussate nella parte esterna.

Non sono ammesse soluzioni con tavolato verticale ad incastro.

7) Serrande per garage

Ove non siano possibili le aperture ad ante i garage potranno avere serrande che dovranno avere la finitura esterna dello stesso materiale degli infissi dell'edificio principale tranne per quegli edifici i cui infissi sono in contrasto con i materiali di cui al punto 5 (infissi).

In tal caso i materiali saranno scelti tra quelli di cui al punto 5 medesimo.

Le serrande saranno di tipo chiuso.

Sono vietate le serrande in lamiera zincata e quelle del tipo a maglia aperta.

Per le eventuali vetrine di negozi – bar – ristoranti ecc. le aperture dovranno essere il più possibile simile come proporzioni e dimensioni alle aperture dei portoni, e delle porte delle cantine, e eventuali infissi metallici potranno essere dello stesso colore degli infissi.

I relativi disegni esecutivi dovranno essere a scala non inferiore di 1:20.

8) Balaustre metalliche

Le balaustre in metallo sono presenti in numerosi edifici all'interno del centro storico, e soluzioni più frequenti sono quelle legate ad una tipologia architettonica "povera", questa tipologia è costituita da semplici tondini metallici disposti in verticale uniti (avvitati) ad una doppia barra metallica che nella parte superiore assume, a volte la forma arrotondata.

Altre tipologie sono presenti per quanto riguarda il ferro battuto, con motivi dominanti di tipo liberty, sono ammessi interventi di proposizione di tali motivi previa richiesta di concessione edilizia da sottoporre al parere della Commissione Edilizia.

9) Discendenti pluviali

I discendenti pluviali dovranno essere tondi di misura adeguata alla portata delle acque e realizzati in rame o in lamiera zincata verniciata nei colori bruno o antracite. Altre sezioni o colori sono ammesse esclusivamente per la riparazione dei pluviali esistenti.

Art. 24 PIANI SEMINTERRATI ED INTERRATI

I locali parzialmente interrati, attualmente adibiti ad abitazione, possono mantenere tale destinazione o assumerne altra diversa che comporti presenza continuativa di persone solo se l'interramento si verifica su due lati del corpo di fabbrica, e sia uguale o inferiore ad $1/3$ dell'altezza della parete parzialmente interrata, e a condizione che la superficie finestrata apribile non dovrà essere comunque inferiore ad $1/10$ della superficie del pavimento e che comunque tutte le pareti al disotto del livello del suolo siano isolate dal terreno circostante con opportune impermeabilizzazioni.

Nel caso di condizioni diverse da quelle previste nel comma precedente, e comunque nei piani interrati, non sono ammesse altre destinazioni diverse da quelle a cantina (a servizi di appartamenti o negozi), autorimesse, depositi, magazzini, archivi morti e impianti tecnici a servizio dell'edificio. Altre destinazioni potranno essere ammesse per esigenze opportunamente comprovate e subordinatamente ad una idonea soluzione progettuale.

Art. 25 AREE LIBERE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Sono destinate a servizio della residenza ed è fatto obbligo di pavimentare i suolo scoperti non destinati a giardino con i seguenti materiali:

- Laterizio, mattone, listelli
- Travertino in lastre, e ciottoli
- Elementi di selce e ciottolo di fiume.

Le pavimentazioni devono essere sistemate in maniera tale da assicurare il convogliamento delle acque meteoriche in apposito pozzetti.

E' fatto obbligo di conservare, e salvaguardare durante i lavori, tutte le essenze arboree esistenti.

Art. 26 ORTI E GIARDINI PRIVATI

Le aree di proprietà privata non edificate e di pertinenza della unità immobiliari, che allo stato attuale sono coltivate da orti e giardini sono destinate al mantenimento di tali funzioni con l'obbligo della conservazione della essenze arboree esistenti e delle piantumazioni ornamentali, curando

durante gli interventi, la tutela dei giardini di maggior pregio e la progettazione delle sistemazioni a verde.

E' consentita la permanenza delle attuali coltivazioni ortive e frutticole.

Art. 27 RECINZIONI, CANCELLI E OPERE DI SOSTEGNO

Le aree fronteggianti strade o piazze aperte al traffico pedonale e veicolare devono essere delimitate e recintate.

Le recinzioni devono avere carattere decoroso e formate da un basamento di mattoni a faccia vista legati da malta dura e compatta di grassello di calce e sabbia, con sovrapposte cancellate formate da sbarre verticali di ferro quadro o tondo collegate con due o più traverse orizzontali di ferro piatto. I ritti portanti dovranno essere costruiti in canne quadre o tonde terminanti a cuspide ribassata. L'altezza complessiva della recinzione non dovrà superare i 2,00 ml. I colori delle parti metalliche saranno bruno, antracite o verde scuro.

Sui fronti prospicienti gli spazi pubblici sono tassativamente vietate le recinzioni in paletti di ferro o di legno, e rete metallica.

Le recinzioni esistenti in muratura permangono con l'obbligo del loro restauro e consolidamento, ad eccezione dei casi nei quali, secondo le prescrizioni grafiche delle tavole di progetto, è disposta la demolizione e la ricostruzione con i caratteri stabiliti nel secondo comma del presente articolo.

I cancelli dovranno essere in armonia con le recinzioni realizzate in ferro e verniciati con lo stesso colore delle recinzioni.

Tutti i lavori di ristrutturazione e di realizzazione di recinzioni e cancelli sono sottoposti a concessione edilizia non onerosa.

Tutti gli elaborati dovranno risultare completi in ogni particolare che dovrà risultare identico a quello da realizzare.

I vecchi muri di sostegno in mattoni o in pietrame sono considerati come parte integrante del centro storico e pertanto vanno tutelati e conservati anche attraverso opere di restauro conservativo.

Eventuali nuove opere di sostegno dovranno armonizzarsi con le vecchie mura e pertanto avranno il paramento esterno ed il coronamento superiore in mattoni o pietra locale di tipologia analoga a quella tradizionale.

Nell'ambito del centro storico sono tassativamente vietati muri in c.a. a faccia vista e muri intonacati.

Art. 28 INSEGNE E TARGHE

Le insegne luminose rappresentano per l'elevata varietà cromatica e la visibilità a grande distanza, un elemento di reale disturbo al panorama, soprattutto notturno, del Centro Storico; un maggior rispetto per il contesto paesistico impone uno sforzo di modestia e fantasia per inventare sistemi diversi di attrazione sia per il turista di passaggio che per l'avventore locale.

Tali interventi sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia e gli elaborati necessari a tale esame sono i seguenti:

Relazione descrittiva degli interventi;

Elaborati grafici compreso l'eventuale stato attuale, in scala adeguata comprendenti l'intero prospetto interessato, particolari costruttivi quotati relativi ai materiali utilizzati con indicazione del sistema di illuminazione prescelto, specificandone le caratteristiche cromatiche e illuminotecniche;

Documentazione fotografica dell'intero prospetto interessato.

INTERVENTI AMMESSI:

- insegne con lettere scatolate, realizzate singolarmente a fronte chiuso, luminosa o non, se luminose dovranno essere a luce diretta sul retro, proiettata sul fondo;
- targhe di spessore ridotto le cui scritte possono essere dipinte, incise o a rilievo con illuminazione derivante da faretti o da tubo al neon protetto da apposita mascherina;
- insegne posizionate parallelamente alla facciata ed entro aperture di prospetto senza oltrepassare nello spessore quello dell'incavo in cui sono poste, contenenti una fonte luminosa che non sia intermittente;
- insegne a bandiera, fisse e di spessore massimo di cm.5,m di ingombro massimo pari a cm.50x70 per le sole zone chiuse al traffico, non potranno sporgere più di cm. 85, dovranno essere staccate dal muro di almeno cm. 15, l'altezza minima dalla strada dovrà essere pari a cm.300 e l'altezza massima del punto di aggancio non dovrà superare i cm. 370, dovranno essere illuminate con fonte luminosa esterna priva di dominanti cromatiche;
- insegne in metallo lapideo o metalliche ad epigrafe incisa o sovrapposta, a filo di parete ed immediatamente al di sopra dell'architrave di porta o finestra, illuminata da fonte luminosa esterna priva di dominanti cromatiche.

I materiali ammessi, anche in combinazione tra loro sono i seguenti:

pietra, cotto, ceramica, metallo, legno.

Le dimensioni delle insegne sono stabilite in funzione della facciata dell'esercizio commerciale, moltiplicando la larghezza del fronte

dell'esercizio stesso per l'altezza del piano terra, secondo la tabella di seguito riportata:

<i>Superficie del fronte dell'esercizio</i>	<i>Superficie insegna</i>
Fino a 25 mq	max mq. 1,00
Da mq.26 a 60	Max. mq. 2,00
Oltre mq. 61	Max. mq. 3,00

La superficie dell'insegna va calcolata vuoto per pieno.

Le varie tipologie di insegne possono coesistere purché la loro somma non superi la superficie massima consentita.

INTERVENTI VIETATI:

- Nell'intera superficie interessata dal vigente piano sono vietate le insegne a bandiera, salvo quelle sopra precisate;
- Fonti luminose intermittenti;
- Pannelli elettronici a immagini scorrevoli e/o variabili;
- Targhe in PVC, plexiglas o simili;
- Insegne al di fuori della larghezza del fronte dell'esercizio commerciale e delle pertinenze dello stesso.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Le insegne esistenti non conformi alla presente normativa vanno rimosse prima di qualsiasi intervento nell'immobile interessato.

La normativa sopra precisata si applica anche alle insegne poste sul lato opposto alle strade di perimetro del centro storico.

Art. 29 TENDE DA SOLE

In virtù della particolare configurazione del Centro Storico le tende da sole, nella maggior parte dei casi, possono essere evitate e quando ciò non sia possibile possono essere sostituite da sistemi oscuranti o di protezione U.V. interni alla vetrina.

Tende parasole possono essere autorizzate per le abitazioni e i soli esercizi di cui alla destinazione d'uso c ed e della presente normativa e debbono avere carattere stagionale.

Non è ammesso l'utilizzo di tessuti plastificati.

Non sono prescritte limitazioni cromatiche ma ogni elemento deve essere di un solo colore con possibilità di mantovana in colore differente.

La tenda deve necessariamente possedere il sistema di avvolgimento al di sopra dell'architrave dell'apertura cui è destinata e la mantovana, alla massima estensione, non deve raggiungere un'altezza inferiore a ml 2,20.

Le tende parasole non possono essere poste sugli edifici di cui all'art. 6 e sui Fronti Prospettici da Tutelare di cui all'art. 12 delle presenti norme.

Le tende da sole sono soggette a concessione edilizia non onerosa

Art. 30 SERBATOI – CONDIZIONATORI – ANTENNE PARABOLICHE

Il centro storico è purtroppo costellato di strutture e macchinari a vista sulle facciate del centro storico. Trattandosi inoltre spesso di serbatoi di cemento amianto e di condensatori di impianti di climatizzazione.

Per i serbatoi è prevista la rimozione e il trasferimento all'interno dei fabbricati.

Per gli impianti di condensazione è prevista la rimozione e il loro trasferimento in posizione non visibile dalle strade urbane del centro storico.

Per le antenne paraboliche è vietato la posizione sulle facciate e sulle falde dei tetti prospicienti le pubbliche vie o particolarmente visibili da esse.

Gli eventuali collegamenti necessari per tali spostamenti dovranno essere sottotraccia.

Tutti i nuovi impianti dovranno rispettare le medesime condizioni.

La rimozione di detti impianti a vista dovrà essere realizzata entro tre anni dalla approvazione delle presenti N.T.A.

Art 31 ESECUZIONE DEI LAVORI

L'esecuzione delle opere consentite dalle presenti norme si effettuano secondo le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio e delle presenti N.T.A. con particolare riferimento all'art. 15

In caso di contrasto prevarranno le presenti N.T.A.

All'atto dell'inizio dei lavori dovranno essere effettuate le indagini previste dal D.M. n. 6 del 21/1/81, capo B (Norme Tecniche riguardanti le indagini sui terreni, rocce, ecc.)

In particolare dovranno essere rilevati i vuoti sotterranei presenti nella parte di sottosuolo influenzata direttamente o indirettamente dagli interventi sulle unità Edilizie esistenti o dalle nuove costruzioni.

Le tecniche d'indagine e l'approfondimento delle stesse dovranno essere proporzionali alla importanza degli interventi ed alle caratteristiche strutturali dell'edificio, variando dalla semplice raccolta di notizie e dati sulla presenza di cavità sino all'individuazione e al rilievo dei vuoti, per la cui

identificazione ed analisi possono essere utilizzate anche tecniche sofisticate quali ultrasuoni, trivellazioni, ecc.

In ogni caso è vietato qualsiasi intervento che possa pregiudicare la stabilità o la bonifica delle cavità esistenti.

Art. 32 DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE

Alla domanda di concessione per gli interventi delle presenti norme tecniche devono essere allegati:

- 1) Rilievo quotato degli immobili oggetto dell'intervento esteso alle aree limitrofe alla pertinenza dell'immobile.

Il rilievo dovrà rappresentare lo stato dei luoghi in forma planimetrica, in sezione ed in prospetto in scala 1:100. Sugli elaborati di rilievo dovranno essere specificati attraverso grafici, fotografie e descrizioni tutti gli elementi o preesistenze che caratterizzano storicamente, tipologicamente e architettonicamente l'edificio, quali ad esempio volte, soffitti lignei, soffitti decorazioni su pareti, effigi, lapidi, stemmi, infissi esterni ed interni, elementi di interesse archeologico, manufatti impropri, superfetazioni, nonché la natura strutturale dell'edificio per quanto attiene la maglia muraria (solai, scale e coperture).

Il rilievo dovrà rappresentare dettagliatamente gli spazi scoperti quali cortili, orti e giardini, la localizzazione di essenze arboree e le loro dimensioni, gli elementi decorativi e architettonici quali esedre, sedili, fontane, muri, pavimentazioni, dislivelli, elementi di interesse archeologico, ecc.

Dovranno altresì essere descritte, ambiente per ambiente, le destinazioni d'uso esistenti. Lo stato dei luoghi e le destinazioni d'uso degli stessi dovranno essere attestati e giurati da un tecnico abilitato che dovrà risultare progettista e/o direttore dei lavori dell'intervento. A tale perizia dovranno essere allegate le certificazioni atte a dimostrare le destinazioni d'uso e la loro vetustà

- 2) Foglio catastale, su cui dovrà essere chiaramente individuato l'edificio o gli edifici in cui ricade l'intervento
- 3) Progetto dell'intervento, in scala minima 1:50 contenente le opere da effettuare, redatte sul rilievo di cui sopra con apposita grafia, appresso specificata; dovranno essere rappresentate le parti di muratura principale, i solai, le tramezzature, etc. sulle quali si intenda intervenire con demolizione o nuova costruzione. La suddetta rappresentazione dovrà essere effettuata nelle piante, sezioni e nei prospetti. Le opere di muratura in elevazione da abbattere dovranno essere rappresentate con puntinato stretto; le opere di muratura in elevazione da costruire devono essere rappresentate in righe diagonali strette. I solai, i tetti, le scale o comunque le opere di strutture orizzontali, da abbattere dovranno essere rappresentate in puntinato largo mentre le stesse opere da costruire saranno rappresentate con righe diagonali distanziate.

Le opere di demolizioni e ricostruzione appariranno dalla rappresentazione sovrapposta di simboli sopra citati. Tali rappresentazioni dovranno apparire sulle piante e sulle sezioni.

Dovrà inoltre essere specificato analiticamente se si intenda procedere al consolidamento statico dell'edificio o di parti di esso (piattabande, consolidamento solai, ripresa di lesioni nelle murature, rinforzo fondazioni); oppure ad opere relative a rifacimenti di rete fognaria,

rifacimento e riparazioni di manti di copertura, dei comignoli, degli abbaini, rifacimento di intonaci esterni o interni, controsoffitti, rifacimento o sostituzione di infissi esterni od interni, di cornici, soglie, riquadrature, rivestimenti.

Per tali consolidamenti o rifacimenti dovranno essere specificate le previste tecniche esecutive e, ove necessario, il rilievo dettagliato delle preesistenze ed il particolare costruttivo delle nuove opere.

- 4) Rappresentazione grafica di progetto, desunta sempre dal rilievo, che dovrà illustrare lo stato finale dell'opera a demolizione e ricostruzioni avvenute e dovrà contenere descritte, ambiente per ambiente, le previste destinazioni d'uso.
- 5) Rappresentazione fotografica totale che dovrà illustrare, l'edificio inserito nel contesto circostante (edifici antistanti e contigui). Con tale rappresentazione dovranno chiaramente essere documentati i prospetti, le coperture, i cortili, le chiostrine, le scale, i soffitti lignei, le volte, gli affreschi ed ogni altra particolarità evidenziata dal rilievo di cui al presente punto 1).
- 6) Relazione storica finalizzata ad individuare, nella maniera più esauriente, la stratigrafia storica dell'edificio. Detta stratigrafia, espressa con chiarezza attraverso rappresentazioni grafiche, dovrà mettere in evidenza le caratteristiche tipologiche dell'immobile nel tempo, il valore degli eventuali episodi figurativi del tessuto edilizio (superfetazione). Dovrà essere specificato, inoltre, se l'edificio è soggetto, in tutto o in parte, alle prescrizioni di cui alla legge 1/6/1939, n.1089 e successive.
- 7) Relazione tecnica che, in rapporto agli elementi risultanti dalla relazione storica di cui al punto precedente, dovrà esaurientemente

descrivere le modalità ed i materiali con cui si intenda intervenire con specifico riferimento ai grafici di progetto.

- 8) Parere preventivo espresso dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali Architettonici ove gli interventi siano previsti su edifici in tutto o in parte soggetti alle prescrizioni di cui alla legge 1/6/1939 n. 1089 e successive. Il parere dovrà essere accompagnato da grafici identici a quelli inoltrati all'Amministrazione comunale per il rilascio della concessione.
- 9) In caso di modifiche strutturali nulla osta dell'ufficio decentrato dell'OO.PP.e di Difesa del Suolo di Ascoli Piceno.
- 10) Progetto per l'arredamento esterno dell'edificio (insegne commerciali e pubblicitarie, mostre, vetrine, recinzioni, con specifico dimensionamento delle sezioni, profili e cancelli in scale minima 1:20.

Art. 33 DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE PER DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Alla domanda di concessione per demolizioni e ricostruzioni o di nuovo edificio sostitutivo di altro distaccato dovranno essere allegati:

- 1) Foglio catastale, su cui dovrà essere chiaramente individuata l'edificio o gli edifici in cui ricade l'intervento.
- 2) Rilievo quotato in scala minima di 1:100 degli edifici, o parti di essi da demolire e dell'area di pertinenza, rilievo che deve riguardare le piante di tutti i piani e coperture e le sezioni più indicative, nonché la planimetria corredata dai profili significativi, in scala 1:100, dell'andamento altimetrico dell'edificio e dell'area di pertinenza

rispetto alle strade ed agli edifici circostanti. Qualora gli interventi siano aderenti agli altri fabbricati la planimetria ed i profili devono comprendere anche i corpi di fabbrica delle unità edilizie aderenti.

- 3) Profili planimetrici e altimetrici in scala 1:100 quotati, con il calcolo delle superfici lorde di calpestio e della volumetria progettata.
- 4) Progetto rappresentato in scala 1:50 con le piante prospetti e sezioni e con l'indicazione delle strutture portanti e delle quote altimetriche dello spiccatto edificio delle strade e/o dal piano di campagna. Nelle piante dovrà essere specificata la destinazione d'uso di ogni singolo ambiente e dell'unità d'uso.
- 5) Piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1:20 in corrispondenza dei piani caratteristici con la indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore.

Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni di terra.

Particolari costruttivi degli infissi esterni.

- 6) Nulla osta dell'ufficio decentrato dell'OO.PP. e Difesa del Suolo di Ascoli Piceno.
- 7) Relazione illustrativa contenente tra l'altro le caratteristiche costruttive e le modalità di esecuzione, nonché la destinazione d'uso generale, o secondo i settori delle piante e dei piani, dell'edificio.