

COMUNE DI ARTENA

Provincia di Roma

PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

Revisione dell'anno 2009

PROGETTISTA: ARCH. GIANPIERO LUCARELLI

NORME GENERALI

Art. 1

Competenze del P.d.R.

Il P.d.R. di Artena detta le norme e le prescrizioni relative alle aeree A nei limiti della perimetrazione indicata negli elaborati ed assume il valore di Piano Particolareggiato Esecutivo di cui alle previsioni del P.R.G. per la zona A e di quanto previsto dall'art. 13 della L. 1150/42, dagli artt. 27 e 28 della L. 457/78 e dall'art. 39 della L.R. n° 38/99.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 2

Agli articoli delle presenti norme di attuazione si uniformano tutti gli interventi edilizi e urbanistici, pubblici e privati, ricadenti nell'ambito della zona A del P.R.G. di Artena.

Di tali norme costituiranno parte integrante i grafici di piano e i criteri generali volti ai risanamenti e al restauro conservativo illustrati nella Relazione Generale.

OPERE ESISTENTI

Art. 3

Gli edifici e le opere di qualsiasi natura esistenti alla data di adozione del P.d.R. potranno subire trasformazioni solo per essere adeguati alle presenti norme. Le superfetazioni da recuperare, sono indicate nella Tav. 9. I criteri di recupero contenuti nel P.d.R., si estendono a tutte le superfetazioni anche se non riportate nella Tav. 9.

Le opere eseguibili senza adeguamento, possono essere esclusivamente quelle di cui al D.P.R. n° 380/01, art. 3,

comma 1, lettera A e lettera B, quando non riguardano la sostituzione di parti classificate come superfetazioni.

RIFERIMENTI

Art. 4

Si intendono qui riportati tutte le leggi e i decreti statali e regionali attinenti agli interventi comunque interessanti le zone di competenza del P.d.R.

NORME RELATIVE ALL'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI AREE PUBBLICHE PER LA VIABILITA', PARCHEGGI ED ANNESI

Art. 5

Le aree destinate alla viabilità, sono di due tipi:

- viabilità veicolari, parcheggi e annessi (quali marciapiedi, ecc.)

- percorsi pedonali e spazi per la sosta.

Ove il P.d.R. preveda percorsi pedonali o parcheggi con attrezzature annesse, attraverso terreni privati, tali terreni dovranno essere acquisiti al patrimonio pubblico, o su di essi dovrà costituirsi servitù di transito pubblico.

Sulle aree all'interno del P.d.R. non sono rilasciabili concessioni per stazioni di servizio o rifornimento carburante.

VERDE PUBBLICO

Art. 6

Le aree destinate a verde pubblico sono soggette alla relativa normativa di P.R.G. e verranno attuate mediante interventi di iniziativa pubblica, come disciplinato dagli artt. 11 e 14.

OPERE ED IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO

Art. 7

Tale destinazione comprende attrezzature a scala territoriale, urbana e locale, disciplinate nel successivo art. 11.

Nella tav. n° 11 sono riportati destinazione e tipo di attrezzatura con particolare attenzione all'individuazione degli edifici trasformabili in collegamenti verticali tra i vari livelli di viabilità pedonale; la destinazione è vincolante, mentre il tipo è derogabile solo nel caso di interventi pubblici.

GIARDINI PRIVATI E ORTI

Art. 8

Si prescrive la conservazione degli orti e giardini esistenti, e si fa divieto di costruire manufatti edilizi fuori terra, anche se a carattere provvisorio e precario, quali portici, pergole, gazebo, serre, ricoveri per animali e attrezzi agricoli, ecc.

Sono vietate opere di pavimentazione e coperture del suolo che deve essere mantenuto a giardino e orto.

È ammessa, ai soli fini della creazione di percorsi e accessi alle abitazioni, la pavimentazione con selciato del tipo locale (calcareo) per una superficie non superiore al 30% dell'area interessata.

Dovranno essere conservate le alberature esistenti se autoctone e l'eventuale messa a dimora di nuove alberature potrà avvenire, ma nel rispetto delle qualità arboree prevalenti nel luogo.

EDILIZIA RESIDENZIALE E MISTA

Art. 9

Entro il perimetro del P.d.R. gli edifici esistenti e i nuovi edifici (ricostruiti o parzialmente ricostruiti per il solo

piano terra e coperti a terrazzo da adibire a piazzali pubblici attrezzati), possono essere utilizzati per le seguenti destinazioni:

A - abitazioni;

B - abitazioni collettive;

C - uffici privati e studi professionali;

D - attività amministrative e di servizi;

E - sedi di società, banche, ecc.;

F - servizi privati (asili, scuole, case di riposo, ecc.);

G - attrezzature ricettive alberghiere e di ristoro;

H - attrezzature per lo svago e per lo spettacolo;

I - negozi e botteghe artigiane che non rechino disturbo o inquinamento;

L - depositi e magazzini appartenenti ad esercizi commerciali;

M - depositi e cantine relative ai singoli appartamenti;

N - autorimesse individuali e condominiali;

sono inoltre possibili tutte le destinazioni per opere ed impianti di interesse pubblico.

Sono vietate tutte le attività che comportino esalazioni nocive e rumori molesti e che risultino incompatibili con la funzione del centro storico.

Tutte le aree di pertinenza degli edifici, attualmente libere e confermate tali dal P.d.R., debbono essere mantenute tali. Gli spazi interni occupati o alterati da superfetazioni o costruzioni abusive, dovranno essere ripristinati e mantenuti liberi da manufatti di qualsiasi genere, anche provvisori e non espressamente individuati sugli elaborati grafici.

ATTUAZIONE DEL P.d.R.

Art. 10

Modalità di attuazione del P.d.R.

- Il P.d.R. si attua secondo i seguenti modi:

1) mediante progetti di iniziativa pubblica per le aree denominate I da recuperare (così come perimetrati nella tav. n° 11), con le modalità di cui all'art. 7 del D.P.R. n° 380/01;

2) mediante progetti di recupero al fine dell'intervento di edilizia convenzionata o sovvenzionata, individuate dal Consiglio Comunale, ove siano disponibili finanziamenti pubblici, ai sensi della legge n° 457 / 78;

3) mediante interventi edilizi diretti, per le categorie diverse di cui al punto 1.

Gli interventi richiamati nel punto 3 potranno essere attuati mediante iniziative sia pubbliche che private mentre quelli di cui al punto 1 potranno essere attuati solo mediante iniziative pubbliche.

Per gli interventi richiamati nei punti 1 e 2 la progettazione si articola in due fasi: una preventiva di massima ed una successiva avente carattere esecutivo.

L' Amministrazione Comunale provvederà a programmare la progettazione delle aree di iniziativa pubblica I.

PROGETTI DI INIZIATIVA PUBBLICA

Art. 11

Le aree e gli edifici soggetti a Progetti di iniziativa pubblica denominati I sono i seguenti:

I 1: Area ex asilo S. Marco con recupero dell'area a verde e parcheggi;

I 2: Recupero pavimentazione da via Garibaldi sino a piazza della Vittoria, con sistemazione a verde delle aree a ridosso del palazzo Borghese e realizzazione di due parcheggi;

I 3: Pavimentazione della viabilità principale e secondaria, con l'utilizzo di cunicoli tecnologici per l'interramento dei servizi (acqua, fogne, gas, elettricità, ecc.);

I 4: Individuazione di collegamenti tra parcheggi esterni al centro storico e il tessuto urbano;

I 5: Recupero area a verde "La Rocchetta" con punto panoramico attrezzato;

I 6: Recupero area denominata "Case spallate";

I 7: Recupero delle aree derivate da edifici demoliti da destinare a spazi pubblici.

I 8: Sistema mobilità verticale con individuazione di edifici o aree da adibire a collegamento tra i livelli di viabilità;

INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Art. 12

Tali interventi riguardano le singole unità edilizie per le quali le opere di risanamento e ristrutturazione interne o le modifiche previste potranno avvenire con riferimento alle categorie secondo la classificazione indicata nella tav. n. 10 e applicando le norme riguardanti gli interventi previsti con le modalità indicate al successivo art. 15.

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE AREE EDIFICABILI

Art. 13

Gli edifici e le aree per la edificazione compresi entro i perimetri del P.d.R. sono suddivisi secondo le seguenti categorie:

CATEGORIA A1 : Edifici o aree a carattere monumentale
CATEGORIA A2 : Edifici aventi valore storico ed architettonico
CATEGORIA A3 : Edifici aventi valore ambientale e tipologico
CATEGORIA A4 : Edifici costituenti tessuto edilizio
CATEGORIA A5 : Edifici in parziale contrasto con l'ambiente
CATEGORIA A6 : Edifici in totale contrasto con l'ambiente
CATEGORIA A7 : Edifici demoliti da ricostruire parzialmente
CATEGORIA A8 : Edifici demoliti da ricostruire totalmente o da recuperare

Tale classificazione è visualizzata nella tav. n. 10 di piano.

CRITERI PER I PROGETTI DELLE AREE "I" DI INIZIATIVA PUBBLICA:

Art. 14

I 1: L'edificio ex asilo S. Marco, per la sua valenza storica ed architettonica, dovrà essere utilizzato per attività pubbliche di rappresentanza, o servizi pubblici. Si esclude un suo uso per attività di tipo privato. Area ex asilo S. Marco con recupero dell'area a verde e parcheggi; si prevede la sistemazione dell'area retrostante l'ex asilo S. Marco a parcheggi a raso e verde pubblico con ascensore di collegamento con via Padre Girolamo da Montefortino, da realizzarsi all'interno, o in adiacenza del fabbricato distinto con la particella 46. Si prevede inoltre la sistemazione a verde dell'area tra via Garibaldi e via Padre Girolamo da Montefortino, attraverso la creazione di un sistema di percorsi pedonali tra il parcheggio e Piazza della Vittoria e la possibilità di collegamento verticale da realizzare nei locali al di sotto della piazza, o in alternativa in adiacenza alla stessa.

I 2: Recupero pavimentazione da via Garibaldi sino a piazza della Vittoria con sistemazione a verde delle aree a ridosso del palazzo Borghese e realizzazione di due parcheggi; si prevede la pavimentazione di tale area con cubetti di basalto delle dimensioni 10 x 10, con l'interramento dei cavi e delle tubature attualmente a vista, tramite l'utilizzo di cunicoli tecnologici. Inoltre si prevede la valorizzazione del giardino sottostante il Palazzo Borghese, con la creazione di zone sosta e il recupero dei collegamenti con il palazzo e via Garibaldi.

I 3: Pavimentazione della viabilità principale e secondaria, con l'utilizzo di cunicoli tecnologici per l'interramento dei servizi (acqua, fogne, gas, elettricità, ecc.); si prevede tale intervento per tutta la viabilità interna, utilizzando la pavimentazione di pietra locale, così come indicato nella scheda allegata alle norme.

I 4: Individuazione di collegamenti tra parcheggi esterni al centro storico e il tessuto urbano;

- via del Convento - via dell'Arco Scuro: si prevede la sistemazione a parcheggio della cava dismessa di via del Convento e il collegamento con via dell'Arco Scuro, attraverso la realizzazione di un ponte pedonale. Tale manufatto, in considerazione dell'alta valenza paesaggistica ed

architettonica del luogo, dovrà essere oggetto di concorso di idee su base nazionale, il cui risultato sarà vincolante ai fini della realizzazione;

- via Garibaldi - Piazza della Vittoria: si prevede la realizzazione di due parcheggi, uno su via Garibaldi, che interesserà le particelle 11 e 12, di fronte al quale si realizzerà una gradonata tra le particelle 56, 57 e 62, di collegamento col percorso pedonale che va dal parcheggio dell'area ex asilo S. Marco e Piazza della Vittoria, l'altro parcheggio ai piedi del Palazzo Borghese, sempre su via Garibaldi;

I 5: Recupero area a verde "La Rocchetta" con punto panoramico attrezzato; si prevede la sistemazione a parco attraverso la creazione di percorsi ed aree sosta attrezzate e il restauro dei resti dell'antica fortezza.

I 6: Recupero area "Case spallate"; già oggetto di apposito piano di recupero redatto dagli Architetti Italo Bertolani e Renzo Consiglio.

I 7: Recupero delle aree derivate da edifici demoliti da destinare a spazi pubblici; in presenza di edifici crollati si prevede la ricostruzione del solo piano terra, con copertura piana da adibire a spazio pubblico attrezzato. Tale norma vale anche per gli edifici con stesse caratteristiche, non individuati nella tav. 11.

I 8: Sistema mobilità verticale con individuazione di edifici o aree da adibire a collegamento tra i livelli di viabilità; si tratta di edifici o aree da acquisire al patrimonio pubblico, per l'alloggiamento al proprio interno di ascensori di collegamento tra due strade a quote diverse. Nella tav. 11 ne sono individuati due, uno distinto con la particella 46 su via Padre Girolamo da Montefortino e un'area distinta con la particella 67, in alternativa, compatibilmente con la valenza storica dell'edificio, si può alloggiare tale impianto nei locali al di sotto di Piazza della Vittoria (part. 90). E' consentita l'individuazione di ulteriori edifici, con l'esclusione di quelli classificati nelle categorie A1 e A2.

CRITERI DI PROGETTO RELATIVI AGLI EDIFICI

Art. 15

Per l'attuazione dei progetti per gli edifici dovranno essere applicati i seguenti criteri informativi, così come riportati nei sottoelencati articoli.

CATEGORIA A1 : Edifici o aree a carattere monumentale

- Conservazione integrale e restauro.

E' consentito il solo mantenimento delle destinazioni d'uso attuali.

CATEGORIA A2 : Edifici aventi valore storico ed architettonico

- Conservazione all'interno ed all'esterno degli elementi e sistemi costruttivi;
- Eliminazione delle superfetazioni;
- Inserimento esclusivamente dei servizi e degli impianti tecnologici;
- Divieto di accorpamento o divisione delle unità abitative.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, così come descritte all'art. 9: A, B, C, D, E, F, G, H, I.

CATEGORIA A3 : Edifici aventi valore ambientale e tipologico.

- Conservazione all'esterno dei caratteri ambientali e tipologici;
- Conservazione all'interno dell'assetto strutturale;
- Possibilità di modifiche interne non riguardanti l'assetto strutturale;
- Eliminazione delle superfetazioni;
- Possibilità di accorpamento o divisione delle unità abitative.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, così come descritte all'art. 9: A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M.

Sono fatte salve, le autorimesse realizzate negli edifici su via Garibaldi, via Girolamo da Montefortino e via Prospero, alla data del 01.01.2009.

Le opere eseguibili senza adeguamento, possono essere esclusivamente quelle di cui al D.P.R. n° 380/01, art. 3,

comma 1, lettera A e lettera B, quando non riguardano la sostituzione di parti classificate come superfetazioni.

CATEGORIA A4 : Edifici costituenti tessuto edilizio.

- Ristrutturazione con vincolo volumetrico all'esistente;
- Possibilità di modifiche interne;
- Eliminazione delle superfetazioni;
- Possibilità di accorpamento o divisione delle unità abitative.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, così come descritte all'art. 9: A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M.

Sono fatte salve, le autorimesse realizzate negli edifici su via Garibaldi, via Girolamo da Montefortino e via Prosperi, alla data del 01.01.2009.

Le opere eseguibili senza adeguamento, possono essere esclusivamente quelle di cui al D.P.R. n° 380/01, art. 3, comma 1, lettera A e lettera B, quando non riguardano la sostituzione di parti classificate come superfetazioni.

CATEGORIA A5 : Edifici in parziale contrasto con l'ambiente.

- Ristrutturazione al fine di rendere l'edificio omogeneo al tessuto;
- Previsione di modifiche volumetriche (copertura a tetto, allineamento gronda, ecc.);
- Possibilità di modifiche interne;
- Eliminazione delle superfetazioni;
- Possibilità di accorpamento o divisione delle unità abitative.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, così come descritte all'art. 9: A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M.

Sono fatte salve, le autorimesse realizzate negli edifici su via Garibaldi, via Girolamo da Montefortino e via Prosperi, alla data del 01.01.2009.

Le opere eseguibili senza adeguamento, possono essere esclusivamente quelle di cui al D.P.R. n° 380/01, art. 3, comma 1, lettera A e lettera B, quando non riguardano la sostituzione di parti classificate come superfetazioni.

CATEGORIA A6 : Edifici in totale contrasto con l'ambiente

- Si prescrive la demolizione con il recupero della cubatura al di fuori del centro storico, su indicazione dell'amministrazione. Il recupero della cubatura è concesso ai soli edifici realizzati regolarmente o comunque prima del 1967.

CATEGORIA A7 : Edifici demoliti da ricostruire parzialmente.

- Ricostruzione parziale di edifici demoliti dagli eventi bellici o per altri motivi (solo il piano terra e la copertura a terrazzo da adibire a spazi pubblici attrezzati a piazzale, nel solo caso di acclività che consenta l'accesso a raso allo spazio pubblico).

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, così come descritte all'art. 9: A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M.

CATEGORIA A8 : Edifici demoliti da ricostruire totalmente o da recuperare.

- Ricostruzione totale di edifici demoliti dagli eventi bellici o per altri motivi, esclusivamente secondo le indicazioni dell'elaborato "Ricostruzione e recupero di edifici di cui alla Cat. A8". Tale norma va estesa anche ad edifici in totale contrasto con l'ambiente, che per le loro dimensioni e la loro localizzazione, non è possibile la demolizione. Per tali edifici è prevista la progettazione puntuale finalizzata al loro recupero, nell'elaborato succitato.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, così come descritte all'art. 9: A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M.

CRITERI PER I PROGETTI DI RESTAURO DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE MONUMENTALI A1

Art. 16

I progetti di restauro riguardano gli edifici o le opere monumentali da conservare integralmente con i metodi di restauro e da mantenere nelle destinazioni d'uso attuali.

I relativi metodi, non generalizzabili, saranno di volta in volta stabiliti con progetti esecutivi da sottoporre alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e architettonici e alla Soprintendenza per i beni Archeologici , a seconda delle rispettive competenze qualora gli immobili siano sottoposti a vincolo.

I progetti di restauro si riferiscono agli edifici classificati A1 nella tav. n° 10 e alla categ. A1 degli art. 13 e 15.

CRITERI PER I PROGETTI DI RISANAMENTO E RIPRISTINO CONSERVATIVO A2

Art. 17

Tali progetti riguardano gli edifici aventi valore storico e architettonico per i quali si prescrive la conservazione dei caratteri ambientali, originari, dei sistemi costruttivi.

Dovranno essere conservati tutti gli elementi distributivi, costruttivi, architettonici e decorativi (collegamenti orizzontali e verticali, androni, cortili, porticati, volte, soffitti, stipiti, cornici, pavimentazioni, ecc.)

E' consentita , ove strettamente necessaria, la installazione di servizi igienici dotati di impianti di aerazione e ventilazione forzata.

Si prescrive la eliminazione di elementi falsi, superfetazioni e sovrastrutture di epoca recente deturpanti il complesso architettonico.

L'intervento dovrà avvenire previo parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici per gli edifici eventualmente sottoposti al relativo vincolo.

I progetti di risanamento e ripristino conservativo si riferiscono agli edifici classificati A2 nella tav. n° 10 e alla categ. A2 degli art. 13 e 15.

CRITERI PER I PROGETTI DI RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO CONSERVATIVO A3

Art. 18

Per tali progetti è prescritta la conservazione esterna dei caratteri architettonici ambientali (pareti e coperture), delle tipologie originarie e dei sistemi costruttivi.

Possono essere apportate modifiche di minima entità negli interni conseguenti ad operazioni di risanamento (quali nuovi impianti cucine e servizi igienico - sanitari) nel rispetto dell'assetto strutturale e delle caratteristiche architettoniche. Detta norma dovrà essere rispettata anche nel caso di accorpamento di più unità tipologiche.

Si fa divieto di variazione delle altezze di interpiano, modifica delle aperture esistenti e realizzazione di nuove aperture.

I progetti di ristrutturazione con vincolo conservativo si riferiscono agli edifici classificati A3 nella tav. n° 10 e alla categ. A3 degli art. 13 e 15.

CRITERI PER I PROGETTI DI RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO PARZIALE A4

Art. 19

Per tali progetti è prescritta la conservazione della volumetria.

Le ristrutturazioni interne possono essere effettuate nel rispetto delle caratteristiche strutturali dell'impianto edilizio.

I progetti dovranno prevedere le rimozioni di quegli elementi aggiunti che dai rilievi preliminari dovessero risultare non in conformità con l'assetto architettonico dell'insieme (vedi artt. 26 e seguenti "requisiti architettonici esterni").

I progetti di ristrutturazione con vincolo parziale si riferiscono agli edifici classificati A4 nella tav. n° 10 e alla categ. A4 degli art. 13 e 15.

CRITERI PER I PROGETTI DI RISTRUTTURAZIONE SU EDIFICI IN PARZIALE CONTRASTO CON L'AMBIENTE A5

Art. 20

Tali progetti dovranno prevedere una ristrutturazione degli edifici tale da renderli omogenei all'intorno urbano, mediante opportune modifiche che prevedano la eliminazione delle parti edilizie e dei materiali in contrasto.

I progetti del presente articolo dovranno adeguarsi alle norme generali del presente Piano e ai "Requisiti architettonici esterni " di cui agli artt. 24 e seguenti.

I progetti di ristrutturazione su edifici in parziale contrasto con l'ambiente si riferiscono agli edifici classificati A5 nella tav. n° 10 e alla categ. A5 degli art. 13 e 15.

CRITERI PER I PROGETTI DI RISTRUTTURAZIONE SU EDIFICI IN TOTALE CONTRASTO CON L'AMBIENTE A6

Art. 21

Trattasi di edifici di recente costruzione, che deturpano l'ambiente del centro storico. Tali progetti dovranno prevedere la demolizione di tali edifici, utilizzando volumetrie esistenti date in permuta dall'Amministrazione.

I progetti riguardanti edifici in totale contrasto con l'ambiente, si riferiscono agli edifici classificati A6 nella tav. n° 10 e alla categ. A6 degli art. 13 e 15.

CRITERI PER I PROGETTI DI RICOSTRUZIONE DI EDIFICI DEMOLITI A7 E A8

Art. 22

Tali progetti dovranno prevedere la edificazione, ai fini della ricostruzione del tessuto urbano, su aree aventi le seguenti caratteristiche:

A) su aree attualmente libere ma precedentemente occupate da costruzioni distrutte;

B) su aree attualmente occupate da lacerti o ruderi di vecchi edifici; in tal caso, ove tali lacerti e opere murarie presentino valore architettonico o ambientale, il progetto dovrà prevedere la conservazione di tali manufatti opportunamente inseriti nel nuovo gruppo edilizio;

C) su aree attualmente in parte edificate in esigua quantità, in contrasto con gli allineamenti stradali originari e con manufatti privi di qualsiasi valore edilizio. In tal caso le parti costruite potranno essere demolite per far luogo alle nuove costruzioni.

I progetti delle ricostruzioni avranno gli ingombri degli edifici crollati.

L'altezza di interpiano sarà quella originaria del primo solaio o, se non rilevabile, quella dell'edificio attiguo.

Tali progetti dovranno prevedere nel disegno di facciata il dimensionamento delle aperture e i rapporti delle tessiture murarie dell'ambiente storico circostante.

Si prescrive il divieto di costruire balconi, pensiline e similari a sbalzo e di utilizzare materiali non idonei e comunque si prescrive il rispetto delle norme dettate dagli artt. seguenti intitolati "Requisiti architettonici esterni".

I progetti di nuove costruzioni si riferiscono agli edifici classificati A7 e A8 nella tav. n° 10 degli artt. 13 e 15.

DEMOLIZIONI

Art. 23

Si fa divieto di demolizione per qualsiasi edificio compreso entro il perimetro dei P.D.R., ad eccezione di quelli classificati A6 (" edifici in totale contrasto con l'ambiente ") ad eccezione della eliminazione delle superfetazioni all'interno degli interventi singoli e denominati I.

REQUISITI ARCHITETTONICI ESTERNI

COPERTURA A TETTO

Art. 24

Nel centro storico i tetti debbono essere ripristinati, se manomessi, in occasione di lavori di manutenzione con il recupero dei materiali di demolizione eventualmente integrati con materiali omogenei agli originari.

Nei casi di ricostruzione totale o parziale, fermo restando il sistema costruttivo, l'andamento della pendenza delle falde, l'imposta della linea di gronda originaria e comunque le caratteristiche geometriche e architettoniche delle falde, si prescrive il mantenimento dello sbalzo di gronda preesistente se originario e il manto di copertura a coppi (coppo e controcoppo) in laterizio di colore non uniforme.

Si fa divieto per i manti di copertura dell'uso di materiali quali: eternit, asfalto, lamiera, plastica, ondulux, tegole o coppi di cemento o in laterizio trattato con vernici simulanti l'invecchiamento, ed ogni tipo di materiali e coloriture contrastanti con quelli dell'ambiente storico.

Per le nuove coperture a tetto si prescrive un andamento delle falde con pendenza compresa tra il 30% e il 50% e comunque omogeneo alla tessitura geometrica e alla pendenza delle costruzioni adiacenti, se non manomesse. La configurazione geometrica delle falde deve essere tale da evitare inopportuni sfalsamenti o tagli o aperture che interrompano la continuità della copertura. Per i manti di copertura sono valide le prescrizioni dei commi precedenti.

Per i casi in cui è obbligatoria la copertura a tetto si fa riferimento oltre che al presente, anche ai precedenti articoli riguardanti i criteri di progetto relativi agli edifici.

COPERTURE A TERRAZZA

Art. 25

E' consentita solo nei casi di edifici crollati, dove è prevista la ricostruzione del piano terra, con copertura da adibire a spazi pubblici. Il materiale da utilizzare per le pavimentazioni di tali spazi, è la pietra locale calcarea indicata per la ripavimentazione di strade, piazze e androni degli edifici. Per i terrazzi esistenti, in attesa della riproposizione della copertura a tetto, si fa divieto di edificare qualsiasi volumetria o struttura a carattere permanente o temporaneo.

GRONDE E DISCENDENTI

Art. 26

Si prescrive l'uso del rame con elementi a sezione semicircolare (\emptyset 15 cm) per i canali di gronda e circolari (\emptyset 8 cm) per i discendenti.

Si fa divieto di mantenere o realizzare ramificazioni di discendenti verso un solo tronco con attraversamenti obliqui della facciata.

L'ultimo tratto del discendente, prima dell'allaccio a terra, per un'altezza di m. 1,50, dovrà essere costituito da tubo di ghisa.

Ove possibile si dovranno evitare sbocchi perdenti e laddove è presente la fognatura delle acque bianche, i discendenti dovranno essere collegati alla stessa.

Si prescrive la rimozione di canalizzazioni in materiale plastico, cemento, eternit e similari.

MURATURE

Art. 27

Le murature esterne ed interne soggette a vincolo di conservazione integrale e a restauro (categ: A1- A2) da

intendersi sia appartenenti a edifici di carattere storico, sia facenti parte di lacerti di antiche mura di recinzione o di sostegno di valore architettonico-ambientale, non potranno essere sopraelevate né trasformate; si potrà procedere al consolidamento statico di esse nel rispetto dell'integrità degli elementi stilistici autentici, anche parziali, esistenti.

Si fa divieto di completare architetture autentiche incomplete con l'introduzione di elementi in stile.

Nelle categ. A1, A2 e A3 le murature dovranno essere conservate nella loro sostanziale integrità ed ogni opera di consolidamento, ristrutturazione e completamento dovrà rispettare le tessiture e le qualità del materiale esistente, con vincolo di restauro per le murature di particolare valore storico, architettonico e ambientale.

Per tutte le murature recenti costituite da materiali quali: blocchetti di cemento o tufo, mattoni forati, e comunque materiali inadatti ad essere conservati a vista, nell'impossibilità di sostituirli, è prescritto il rivestimento con intonaci.

Per quanto riguarda le categ. A4, A5, A7 ed A8 ci si dovrà uniformare al comma precedente, qualora sussistano i casi ivi indicati.

Per i nuovi edifici i progetti potranno prevedere un' opera muraria a vista secondo le tessiture e le tecniche in uso nel paese, ritenute più confacenti all'intorno ambientale.

Si fa comunque divieto di rivestire con intonaco, le parti murarie a vista, costruite secondo tessiture tradizionali.

INTONACI E MATERIALI DI RIVESTIMENTO DELLE FACCIATE

Art. 28

Gli intonaci e i materiali originari di rivestimento delle facciate nelle categ. A1 ed A2 sono da restaurare.

Nelle categ. A3, A4 e A5, qualora non sia tecnicamente possibile il recupero dell'antico intonaco, il rifacimento del nuovo intonaco dovrà essere eseguito con le tecniche tradizionali, con impasto a base di calce e pozzolana

possibilmente rossa. La superficie dell'intonaco sarà del tipo non lisciata ("sbruffatura"), tranne che per gli edifici con intonaci originari tinteggiati.

Sono vietati i rivestimenti in cortina, scaglie di pietra, quarzo plastico, granigliati, ceramiche, gres, marmi, pannellature varie (legno, cemento, plastiche, ecc.) lamiere e asfalti. Sono altresì vietati elementi strutturali di cemento a vista.

Per le categ. A4, A5, A7 ed A8, qualora i progetti prevedano il rivestimento delle facciate, si prescrive l'uso dell'intonaco esterno così come indicato nel successivo art. 29, con l'esclusione dei materiali elencati nel comma precedente.

Per gli edifici rivestiti dai suddetti materiali in contrasto, se ne prescrive la rimozione in adeguamento al presente articolo.

TRATTAMENTO DELLE FACCIATE

Art. 29

Nelle categ. A1, ed A2, si mantengono l'intonaco e, ove presenti, le tinteggiature sull'intonaco originale, sia esterne che interne, da eseguirsi secondo le tecniche del restauro.

Per le categ. A3, A4 ed A5, si prescrive il mantenimento dell'intonaco e, ove presenti, le tinteggiature originarie comunque non diverse dalle tradizionali gamme degli ocra (nella tonalità della pietra locale o in caso di rinvenimenti di tracce preesistenti, dei colori pastello tipici). Negli edifici intonacati, va riproposta la tipica cornice nelle bucaure, tinteggiata con tinte a base di calce, di colore avorio.

Per le categ. A7 ed A8 gli intonaci dovranno uniformarsi a quelli prescritti nel comma precedente e saranno scelti in omogeneità al trattamento delle costruzioni circostanti dell'ambiente storico.

Non sono ammesse tinteggiature di superfici o trattamenti a malta di cemento o colori sintetici lavabili ad impasto nell'intonaco (tipo terranova).

Dovranno uniformarsi alle suddette indicazioni sui trattamenti delle superfici tutti i vani aperti e visibili dall'esterno (cortili, androni, scale, imbotti, logge, ecc.).

Per gli interventi edilizi diretti si rende obbligatorio per il trattamento delle superfici, un intervento unitario per le intere facciate che presentino requisiti omogenei.

CORNICIONI ED ELEMENTI A SBALZO

Art. 30

I cornicioni e gli elementi a sbalzo originari nei fabbricati classificati A1 ed A2 dovranno essere integralmente mantenuti e restaurati; quelli da realizzarsi nelle altre categorie dovranno essere eseguiti esclusivamente con l'utilizzazione di legno ed altri materiali naturali con le dimensioni e gli andamenti tipici della parte storica.

La lunghezza dell'aggetto in legno, sarà pari a:

- cm 35, fino a un'altezza massima del fabbricato pari a due piani;
- cm 40, nel caso di un'altezza massima del fabbricato superiore a due piani.

Gli aggetti dei timpani, saranno sempre in legno, delle dimensioni non superiori a cm 20 (vedi scheda dell'abaco).

PAVIMENTAZIONI

Art. 31

Pavimentazioni esterne:

Le pavimentazioni esterne (strade, piazze, spazi pubblici e privati), devono essere realizzate in pietra locale calcarea, montate esclusivamente secondo gli esempi riportati nella scheda dell'abaco. Nel caso di ritrovamenti di tratti di ciottolato, tale materiale va interamente recuperato per essere riutilizzato nella nuova pavimentazione. La scelta

delle varie tipologie di montaggio, va effettuata in base alle preesistenze rinvenute nei rispettivi tratti. Nel montaggio, non è consentito creare motivi decorativi di alcun genere. Le scale e i singoli gradini d' accesso ai fabbricati, devono essere realizzati esclusivamente in blocchi di pietra calcarea sbazzata o bocciardata, aventi le dimensioni in sezione pari all'alzata e alla pedata (vedi scheda allegata). Non è consentito utilizzare alcun tipo di rivestimenti in lastre o scaglie di materiali lapidei di alcun tipo.

Pavimentazioni interne:

Le pavimentazioni dei fabbricati classificati A1 ed A2 dovranno essere restaurate o ripristinate con i materiali originari, nelle altre categorie in caso di rifacimento dovranno essere realizzate in cotto, legno o pietra tipica locale.

Le pavimentazioni al piano terra di portici, androni od altri spazi in collegamento con l'esterno dovranno essere realizzate in pietra, conformemente alle pavimentazioni pubbliche.

SOFFITTI

Art. 32

Nei fabbricati classificati A1, A2 ed A3 dovranno essere restaurati o ripristinati con i materiali originari i soffitti con particolare riferimento a volte o soffitti cassettonati. Dovranno essere eliminate eventuali controsoffittature od altri elementi che hanno snaturato l'impianto originario.

FINESTRE, PORTONI DI INGRESSO E PORTE ESTERNE DI ACCESSO

Art. 33

In tutto il perimetro del Centro Storico gli infissi esterni dovranno essere esclusivamente in legno trattato con sostanze trasparenti opache (per le porte d'ingresso), mentre per le finestre e le persiane, sono consentite le verniciature colorate opache (verde o marrone), al solo scopo di uniformare

l'intervento con altri infissi colorati già presenti in facciata. Tutti gli infissi esterni, dovranno avere esclusivamente le forme riportate nelle schede dell'abaco allegate.

Gli elementi costruttivi quali soglie, timpani e spallette dovranno essere realizzati (ad integrazione di elementi andati perduti) secondo le tipologie tipiche e con materiali tradizionali. E' vietata la riproposizione di elementi in stile.

Per quanto riguarda le finestre, va detto che in considerazione del fatto che originariamente la persiana alla romana non era presente nel centro storico, ma è un elemento di recente utilizzo, si indica come soluzione la finestra con lo sportello interno (detto "scuro"). Potranno però essere previste persiane alla romana, in particolari casi come ad esempio facciate particolarmente esposte alle intemperie, a condizione che siano rientranti rispetto alla facciata di cm 15. Sono escluse tapparelle od altri elementi non tradizionali.

Le porte d'ingresso agli edifici, dovranno essere inserite all'interno delle aperture esistenti per una profondità di almeno cm 20 e saranno anche esse di legno trattato con sostanze trasparenti opache. Le forme saranno in funzione della destinazione d'uso degli immobili, distinti in residenziali e non residenziali, esclusivamente dei tipi indicati nell'allegata scheda dell'abaco.

VETRINE

Art. 34

Le vetrine dei negozi dovranno essere inserite all'interno delle aperture esistenti per una profondità di almeno cm 20 ed essere realizzate esclusivamente in legno o in alternativa in ferro a giorno, non decorato.

Gli elementi di finitura quali mostre, mazzette, ecc. dovranno attenersi a quanto specificato negli articoli precedenti.

INSEGNE ESTERNE

Art. 35

Le insegne dovranno essere realizzate allineate ed al di sopra delle aperture, di larghezza minore o uguale ad esse (lato maggiore dell'insegna), direttamente sull'intonaco in rilievo rispetto alla facciata, tinteggiato con fondo bianco e colori a base di calce, o in alternativa inserite nei vani d'ingresso esistenti, in ferro o altro materiale dipinto purché non luminescenti, sono vietate le insegne sporgenti a bandiera (vedi scheda dell'abaco allegata).

ELEMENTI TECNOLOGICI

Art. 36

E' vietato il montaggio all'esterno degli edifici di:
caldaie, condizionatori, serbatoi idrici, pannelli solari, cavi, tubature di ogni genere e ogni altro tipo di elemento tecnologico.

Le antenne televisive, dovranno essere centralizzate, poste esclusivamente sui tetti e posizionate in modo tale da non essere visibili dalle strade. Per quanto riguarda le antenne paraboliche, vale quanto detto sopra e dovranno essere esclusivamente del tipo di metallo traforato e di colore antracite, o rosso mattone se poste sul manto di copertura.

Le canne fumarie dovranno essere posizionate all'interno degli edifici. Nei casi in cui esistano comprovati ostacoli derivanti dall'attraversamento di altre proprietà, è consentito il passaggio all'esterno, purché rivestite ed intonacate, come specificato nell'allegata scheda.

RINGHIERE E PARAPETTI

Art. 37

Le ringhiere dovranno essere esclusivamente, per forma e dimensioni, del tipo indicato nell'abaco, con la sola variante

per la sezione degli elementi verticali (circolare o quadrata). La verniciatura sarà effettuata con vernici del tipo antichizzante di colore antracite. I parapetti in muratura a protezione degli sbalzi nelle strade, piazze e spazi esterni vari, dovranno essere esclusivamente, per forma e dimensioni, del tipo indicato nell'abaco.

INFERRIATE

Art. 38

Le inferriate a protezione delle finestre, devono essere esclusivamente composte con elementi metallici a sezione circolare di diametro \varnothing 20 mm, a maglia quadrata (circa cm 20 x cm 20) privi di ogni decorazione. L'attacco al muro dovrà essere diretto, senza cornici metalliche, oppure su un telaio in legno, completamente incassato nella muratura. Esse saranno poste esclusivamente ai piani terra o seminterrati. Non è consentito il montaggio sulle porte d'ingresso.

In alternativa è consentito l'impiego di un grigliato in legno, con morali a sezione quadrata di almeno cm 5 di lato (vedi scheda dell'abaco allegata).

Le schede allegate dell'abaco, formano parte integrante delle presenti norme.

SOLAI

Art. 39

I solai all'interno degli edifici, compresi i solai di copertura, dovranno essere realizzati esclusivamente in legno. Sono tollerati all'interno delle strutture in legno, al solo scopo di consolidare strutture compromesse dal punto di vista statico, o per luci particolarmente rilevanti, singoli elementi in metallo (travi o tiranti). Tale articolo si applica a tutte le categorie di edifici.