

## **Titolo I - NORME GENERALI**

### **Art. 1 – Generalità**

Il Comune individua, nell'ambito dello strumento urbanistico generale, la zona del centro storico (Zona "A"), il cui perimetro è delimitato negli elaborati grafici del vigente P.R.G. (ELAB. 3), come zona di recupero, e pertanto, come previsto dal 1° comma dell'art. 27 della Legge n° 457 del 5/8/1978, come zona ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Detta zona di recupero comprende singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Tutti gli interventi su edifici, manufatti ed opere ricadenti all'interno del perimetro del piano particolareggiato della zona di recupero devono essere conformi alle prescrizioni delle presenti norme e degli elaborati di piano.

Per edificio si intende una costruzione coperta, funzionalmente unitaria, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano senza soluzione di continuità e aperture che consentano collegamenti dalle fondamenta ai tetti, che disponga di uno o più ingressi, e possa avere una o più scale autonome.

### **Art. 2 – Individuazione sottozone**

Il Centro Storico come individuato dal vigente P. R. G. è suddiviso ai soli fini delle presenti Norme Tecniche di Attuazione in due zone.

**Zona "1<sub>A</sub>":** area del castello, e strade ed edifici di rilevante interesse storico-architettonico, tipologico e documentario, oggetto di rilievo di dettaglio in scala 1:200 (Tav. 1-2-3-4-5);

**Zona "2<sub>A</sub>":** la rimanente parte del Centro Storico, ivi compresi i fronti stradali prospicienti l'intero margine esterno.

### **Art. 3 – Elaborati del piano particolareggiato**

#### ***I - RILIEVO PLANI-ALTIMETRICO del Castello di Grottazzolina e degli edifici prospicienti.***

TAV. 1 – Planimetria quotata – Scala 1:200

TAV. 2 – Planimetria quotata con indicazione puntuale delle reti – Scala 1:200

TAV. 3 – Prospetti edifici appartenenti al castello – Scala 1:200

TAV. 4 – Prospetti edifici appartenenti all'anello esterno al castello – Scala 1:200

TAV. 5 – Prospetti delle emergenze architettoniche – Scala 1: 100

#### ***II- LINEE GUIDA***

LG.01.- Linee Guida per la salvaguardia dell'edilizia tradizionale del Centro Storico dei Borghi e delle case rurali

LG.02 – Allegati fotografici  
LG.03 – Indicazioni specifiche di Intervento  
LG.04 – Rilievo Fotografico delle unità Immobiliari

### **III – ELABORATI DI PROGETTO**

ELAB. 1 - Relazione Illustrativa  
ELAB. 2 - Norme Tecniche di Attuazione  
ELAB. 3 – Inquadramento generale – Scala 1: 2.000  
ELAB. 4 - Individuazione edifici pubblici – Scala 1:500  
ELAB. 5 - Rilievo delle pavimentazioni – Scala 1:500  
ELAB. 6 - Rilievo Fotografico delle pavimentazioni esistenti  
ELAB. 7 - Categorie d'intervento – Scala 1:500

Tutti gli elaborati elencati fanno parte integrante del Piano Particolareggiato.  
In particolare hanno valore prescrittivo e prevalgono in caso di incongruenze i seguenti elaborati:  
LG.03 – Indicazioni specifiche di Intervento  
ELAB. 2 - Norme Tecniche di Attuazione  
ELAB. 7 - Categorie d'intervento – Scala 1:5.000

## **Titolo II - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **Art. 4 – Modalità di intervento privato**

Il Piano Particolareggiato si attua direttamente mediante la richiesta, da parte dei privati proprietari degli immobili, di Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività e Denuncia di Inizio attività Edilizia, a firma di tecnico abilitato, preferibilmente architetto, corredato della seguente documentazione:

#### **a) Rilievo dello stato di fatto che comprenda i seguenti elaborati:**

- piante ai vari piani scala 1:50
- prospetti delle fronti esterne ed interne in scala 1:50
- sezioni longitudinali e trasversali in scala 1:50
- particolari architettonici costruttivi in scala 1:20
- rilievo e indicazione di ogni altro elemento esterno qualificante gli spazi aperti
- (muri, dislivelli, pavimentazioni) in scala 1:50
- dati metrici relativi allo stato di fatto
- documentazione fotografica dello stato di fatto.

#### **b) Progetto esecutivo che comprende i seguenti elaborati:**

- individuazione del tipo d'intervento sulla base della normativa di piano
- relazione con le indicazioni delle operazioni che si intende eseguire dal punto di vista architettonico strutturale, distributivo e di scelta dei materiali
- piante ai vari piani scala 1:50
- prospetti delle fronti esterne ed interne in scala 1:50
- sezioni longitudinali e trasversali in scala 1:50
- particolari architettonici costruttivi in scala 1:20 (mensole, decorazioni esterne, davanzali)
- sistemazione degli spazi aperti

### **Art. 5 – Procedure di intervento comunale**

L'intervento comunale può avvenire attraverso:

- a) la progettazione e la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere previste dal piano;
- b) il vincolo di immobili, attraverso piani per l'edilizia economica e popolare (piani di zona), l'esproprio e la successiva rassegnazione degli immobili compresi in tali piani, ai sensi dell'art. 35 della Legge n°865 e secondo criteri che privilegino i proprietari espropriati e gli inquilini;
- c) acquisizione degli immobili, da ristrutturare e mettere a disposizione come immobili di rotazione;
- d) il vincolo e l'acquisizione di immobili, anche con la procedura di cui all'art. 27 della Legge n° 865, da assegnare in diritto di superficie preferibilmente a negoziati od artigiani associati, nelle forme di legge e nell'ambito delle previsioni del presente piano e del piano comunale del commercio;
- e) invito alle ditte proprietarie perché elaborino e pongano in attuazione progetti di iniziativa privata per l'esecuzione delle opere previste dal piano, anche ai sensi dell'art. 20 della Legge 17/08/42 n° 1150;
- f) nel caso di inerzia dei proprietari degli immobili, il Comune può sostituirsi al privato con le procedure previste dagli artt. 20 e 23 della Legge 17/08/42 n° 1150;

#### **Art. 6 – Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

le strade residenziali, gli spazi di sosta e parcheggio, le fognature, la rete idrica, le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione, gli spazi per il verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

gli asili nido, le scuole materne, le scuole elementari e medie dell'obbligo, le scuole medie superiori, i centri civici, le attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, religiose, ricreative, commerciali, il verde ed i giardini pubblici, gli impianti sportivi ed ogni altro servizio pubblico necessario alla vita di quartiere.

### **Titolo III - PREVISIONI DEL PIANO:**

#### **Art. 7 – Categorie di zonizzazione relative ad edifici ed aree**

Le aree e gli immobili del Centro Storico sono suddivise secondo categorie di zonizzazione mediante la seguente classificazione:

- categoria “**A**”: edifici monumentali o di rilevante valore storico artistico ed ambientale, da sottoporre a restauro (“**A1**”), con destinazione d'uso analoga all'originaria, o consolidata storicamente, od anche senza nessuna destinazione (come mura urbane) ed aree con tessuto edilizio ed urbanistico di valore storico ed ambientale, da sottoporre a risanamento conservativo (“**A2**”);

- categoria “**B**”: edifici da sottoporre a manutenzione straordinaria (edifici oggetto di precedenti interventi di ristrutturazione).
- categoria “**C**”: tessuto edilizio ed urbanistico da riqualificare e da sottoporre ad intervento di ristrutturazione edilizia;
- categoria “**D**”: (trasformazione) edifici da sottoporre ad interventi di demolizione e ricostruzione;
- categoria “**E**”: aree libere di interesse pubblico;
- categoria “**F**”: aree libere di interesse privato;
- categoria “**G**”: demolizione senza ricostruzione.

### **Art. 8 – Categoria “A”: restauro e risanamento conservativo**

In generale, sono interventi di **restauro e risanamento conservativo** gli interventi edilizi rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino (nel rispetto del criterio filologico) e il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio (D.P.R. n. 380/2001 – T. U. Edilizia).

Sono soggetti a **restauro** (“**A1**”) gli immobili, i complessi monumentali, le emergenze architettoniche, vincolati - ma anche non vincolati - dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le Marche, che sono i portatori dei maggiori valori architettonici e urbanistici del nucleo storico. A questa categoria appartengono anche i manufatti ed i reperti di valore storico monumentale quali le mura, le porte, i torrioni e altri elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l’identità del centro storico.

Gli interventi di restauro (“**A1**”) riguardano le seguenti opere:

**a)** consolidamento e/o ricostruzione filologica qualora demoliti o crollati, delle murature, delle volte, dei solai compresi quelli di copertura, delle scale, dei balconi ricorrendo a materiali e tecniche costruttive nel rispetto di materiali e tecniche costruttive tradizionali;

**a1)** nel caso di edifici demoliti o crollati, la ricostruzione filologica delle murature delle volte, dei solai, delle scale, dei balconi è consentita esclusivamente sulla scorta di documentazione fotografica preesistente, in presenza di crolli parziali che consentano una lettura generale delle strutture danneggiate. In tal caso si procederà, in via prioritaria, al recupero della struttura originaria con interventi di consolidamento e restauro integrando le parti mancanti con materiali che, in ogni caso, consentiranno la riconoscibilità dell’intervento di ricucitura; \*

**b)** ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impaginato architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini e orti) e quindi da eliminare. Saranno conservate, invece, quelle aggiunte o modificazioni che – pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario – sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;

**b1)** le superfetazioni o manomissioni, prima di essere eliminate dovranno essere attentamente valutate, in quanto i manufatti risalenti a più di cinquanta anni fa, di proprietà privata, sono tutelabili ai sensi dell' art. 10, comma 3, del D.Lgs. 42/2004 e, pertanto, gli elementi pensili, gli abbaini, le tettoie, i particolari tecnologici ..., possono costituire documenti interessanti legati alle varie condizioni di vita e di tecnologie; \*

**c)** ricostruzione filologica di parti dell'edificio e di alcuni elementi fatiscenti od eventualmente demoliti o crollati;

**d)** riqualificazione igienica e funzionale attraverso l'inserimento di elementi accessori ed impianti richiesti dalle esigenze d'uso (quali nuovi servizi igienico-sanitari illuminati ed aerati artificialmente; servizi di cucina con sistemi di ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed aerazione naturali; impianti di risalita meccanica quali ascensori sempre che non comportino la variazione del profilo planivolumetrico dell'immobile al netto delle superfetazioni, installazione di impianti tecnici quali riscaldamento, condizionamento, ecc.) nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo architettonico.

**d1)** la riqualificazione igienica e funzionale dovrà essere attuata nel rispetto delle preesistenze soprattutto se richiedono la demolizione delle strutture orizzontali. Non è consentita la demolizione, anche se parziale, di volte e solai di pregio.\*

Nel caso di cambio di destinazione dovrà essere attribuita una destinazione d'uso compatibile con quella originaria, dunque rispettosa della morfologia e tipologia dell'organismo architettonico, evitando qualsiasi stravolgimento della distribuzione interna.

Sono soggetti a **risanamento conservativo** ("A2") gli edifici che costituiscono il tessuto edilizio maggiormente rappresentativo del centro storico (edilizia di base), sia per i rapporti urbanistici, sia per gli aspetti tipologici che per gli aspetti costruttivi ed architettonici. Per tali edifici è prescritta una conservazione degli elementi superstiti della morfologia, dei caratteri architettonici, della distribuzione, della tipologia edilizia, dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di salvaguardare i valori storico-ambientali del tessuto edilizio tradizionale. Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le seguenti opere:

**a)** consolidamento e/o ricostruzione filologica degli elementi costruttivi caratterizzanti l'edilizia di base, quali murature, volte, solai (compresi quelli di copertura), scale, balconi ricorrendo a materiali e tecniche nel rispetto di materiali e tecniche costruttive tradizionali;

**a1)** nel caso di edifici demoliti o crollati, la ricostruzione filologica delle murature delle volte, dei solai, delle scale, dei balconi è consentita esclusivamente sulla scorta di documentazione fotografica preesistente, in presenza di crolli parziali che consentano una lettura generale delle strutture danneggiate. In tal caso si procederà, in via prioritaria, al recupero della struttura originaria con interventi di consolidamento e restauro integrando le parti mancanti con materiali che, in ogni caso, consentiranno la riconoscibilità dell'intervento di ricucitura; \*

**b)** eliminazione delle superfetazioni, qualora non autorizzate, che compromettono la lettura storica dell'edificio, compresi tamponamenti o ingombri che impediscono la comprensione di logge, porticati, cortili, scale chiostrine, ecc.;

**b1)** le superfetazioni o manomissioni, prima di essere eliminate dovranno essere attentamente valutate, in quanto i manufatti risalenti a più di cinquanta anni fa, di proprietà privata, sono tutelabili ai sensi dell' art. 10, comma 3, del D.Lgs. 42/2004 e, pertanto, gli elementi pensili, gli abbaini, le tettoie, i particolari tecnologici ..., possono costituire documenti interessanti legati alle varie condizioni di vita e di tecnologie; \*

**c)** conservazione e/o ricostruzione filologica delle fronti esterne ed interne che presentino unità formale e caratteri architettonici distintivi dell'edilizia tradizionale. Nel caso di fronti prive di valore perché manomesse con modifiche - quali ad esempio sostituzioni, ricostruzioni, ... - si dovrà intervenire per attribuire loro dignità formale purché ciò avvenga in continuità e nel rispetto dei caratteri architettonici delle fronti degli edifici contigui. Dovranno essere conservate tutte le aperture originarie superstiti, eliminando quelle di costruzione più recente; là dove ciò non sia possibile, si dovranno adeguare nelle dimensioni, nelle forme e nei materiali le stesse a quelle originarie. Tale disposizione vale anche per serramenti, inferriate, infissi, canali di gronda, trattamenti superficiali di murature a faccia-vista, intonaci, tinteggiature, manti di copertura che siano in contrasto con quelli originari. Si ammette la possibilità di inserire nuove aperture su fronti cieche secondarie, solo quando è necessario garantire illuminazione ed aerazione di servizi igienici, purché ciò avvenga nel rispetto di dimensioni, forme e materiali impiegati nelle aperture originarie dei fronti principali;

**c1)** le tinteggiature dovranno assumere i colori delle terre locali individuabili nei mattoni dei paramenti murari a vista; le facciate complanari e continue non potranno subire contrastanti passaggi di tono; gli edifici isolati, di proprietà varie, dovranno assumere un'unica tonalità; in presenza di lacerti di intonaco e di tinteggiature dovranno essere effettuati saggi stratigrafici da un restauratore qualificato, ed eventualmente procedere al consolidamento e al restauro degli stessi. Tale attenzione va estesa a tutti gli edifici risalenti a più di cinquant'anni fa.

Si richiede la demolizione degli intonaci cementizi esterni in favore di quelli a base di calce, miscelati ai colori delle terre locali;

**d)** conservazione e/o ricostruzione filologica delle unità edilizie tradizionali nel rispetto dei caratteri architettonici, della tipologia, dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. In particolare dovrà essere garantita la conservazione della distribuzione interna e dei collegamenti verticali e orizzontali con possibilità di inserimento di scale, ascensori ed impianti tecnologici che non compromettano la morfologia e la tipologia dell'edificio. E' ammessa l'aggregazione di due unità edilizie purché ciò avvenga in continuità e nel rispetto del consolidato processo storico di rifusione riscontrato nella tradizione edilizia locale **e a condizione che i prospetti esterni mantengano l' individualità persistente, senza alterare le superfici delle singole unità immobiliari.\*** Si esclude la possibilità di realizzare volumi eccedenti rispetto alle coperture preesistenti. E' ammessa la possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;

**e)** riqualificazione igienica e funzionale attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze d'uso (quali nuovi servizi igienico-sanitari illuminati ed aerati artificialmente; servizi di cucina con sistemi di ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed aerazione naturali; impianti di risalita meccanica quali ascensori sempre che non comportino la variazione del profilo planivolumetrico dell'immobile al netto delle superfetazioni, installazione di impianti tecnici quali riscaldamento, condizionamento, ecc.) nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo architettonico.

La destinazione d'uso prevalente dovrà essere quella residenziale. I piani terra potranno essere utilizzati per le attività artigianali, commerciali e per i servizi compatibili con la residenza.

**f)** nel caso di edifici demoliti o crollati, la ricostruzione filologica delle murature delle volte, dei solai, delle scale, dei balconi è consentita esclusivamente sulla scorta di documentazione fotografica preesistente, in presenza di crolli parziali che consentano una lettura generale delle strutture danneggiate. In tal caso si procederà, in via prioritaria, al recupero della struttura originaria con interventi di consolidamento e restauro integrando le parti mancanti con materiali che, in ogni caso, consentiranno la riconoscibilità dell'intervento di ricucitura.

#### **Art. 9 – Categoria “B”: manutenzione straordinaria**

Sono le opere e le modifiche necessarie per *rinnovare* e *sostituire* parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e **non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.**

Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione, debbono mantenere, ricostituire nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.

Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione

straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la totale sostituzione degli stessi, rispettando materiali e tecniche costruttive tradizionali, ma solo quando è dimostrata la loro inefficienza strutturale, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.

I servizi igienico-sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.

In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, sono da attuare nel rispetto dei materiali, degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, e non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro, riguardano:

- a)** il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale nel rispetto di materiali e tecniche costruttive tradizionali;
- b)** il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo) nel rispetto di materiali e tecniche costruttive tradizionali;
- c)** la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, nel rispetto di materiali e tecniche costruttive tradizionali;
- d)** la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, nel rispetto di materiali e tecniche costruttive tradizionali;
- e)** il consolidamento, la demolizione e la successiva ricostruzione di tramezzi, nel rispetto di materiali e tecniche costruttive tradizionali;
- f)** l'inserimento ex-novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni, coerenti e compatibili con quelli tradizionali;
- g)** l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino (eseguito con criterio filologico) delle preesistenze;
- h)** il rifacimento del manto di copertura con materiali ed elementi rispettosi della tradizione costruttiva locale;
- i)** il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggiature esterne nel rispetto di materiali e tecniche costruttive tradizionali;
- j)** la sostituzione di infissi esterni nel rispetto di materiali e tecniche costruttive tradizionali, ammettendo la possibilità dei doppi infissi, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali;
- k)** l'inserimento di vespai, di isolamenti termoacustici e di altre impermeabilizzazioni;
- l)** le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come le recinzioni, purché ciò avvenga nel rispetto di materiali e tecniche costruttive tipiche della tradizione locale;
- m)** la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari, purché ciò avvenga nel rispetto della tipologia edilizia, dunque, del sistema distributivo interno.



## **Art. 10 – Categoria “C”: ristrutturazione edilizia**

Sono interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (D.P.R. n. 380/2001).

Nel caso di demolizione e ricostruzione come sopra specificato, il nuovo organismo edilizio dovrà sintonizzarsi con il lessico e la sintassi architettonica riscontrati nella tradizione costruttiva locale (conformazione delle coperture, forma e dimensioni delle aperture, cornici marcapiano o marcadavanzale, trattamenti superficiali, serramenti, ringhiere, inferriate, ecc.).

Sono soggetti a ristrutturazione edilizia le aree su cui insistono gli edifici dissonanti dal tessuto edilizio di base del centro storico, derivati da interventi di demolizione e ricostruzione, o semplicemente di ristrutturazione che non hanno tenuto conto delle caratteristiche tipologiche o architettoniche del contesto urbano. **Le demolizioni parziali o totali sono ammesse solo nel caso di interventi di recente fattura (meno di cinquant'anni), per le strutture fatiscenti dovrà essere dimostrata l' impossibilità del ripristino.\***

La classe “C” comprende, tra l'altro, le seguenti opere:

- a)** rifacimento dell'ossatura portante sia orizzontale che verticale con variazioni planimetriche ed altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
- b)** demolizione e costruzione di nuovi solai, coperture, scale, muri portanti, fondazioni;
- c)** demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche dei sistemi statici o con spostamenti;
- d)** demolizione e ricostruzione di solai, con conservazione della superficie lorda di calpestio, e possibilità di variare le quote dei solai, esclusa la copertura, per una traslazione verticale non eccedente i 30 cm e comunque nella misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime interne dei piani abitabili, sempre che siano salvaguardate nel caso di costruzioni a cortina le ricorrenze preesistenti e fermo restando l'andamento dei tetti; risulta possibile variare parzialmente i caratteri distributivi al fine di cambiare la destinazione d'uso dei vani, con la conseguente variazione del sistema di accessibilità orizzontale e verticale;
- d)** mantenimento degli spazi liberi con l'obbligo di ripristino della sistemazione originaria mediante pavimentazione o sistemazione ad orto oppure giardino;

e) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti alterazione dell'andamento e dell'inclinazione delle falde del tetto. E' consentito l'inserimento di aperture complanari al piano di copertura, nella misura non superiore complessivamente al 15 % della superficie dell'intero piano di calpestio del livello di sottotetto da utilizzare; ciascuna apertura, potrà essere realizzata sia in modo da formare un terrazzo completamente incassato nella linea di falda, sia chiusa con lucernario.

f) demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione purché ciò avvenga nel rispetto delle volumetrie consentite, ma anche degli allineamenti e delle altezze rispetto al contesto dell'immediato intorno, oltre che dei caratteri architettonici, costruttivi e materiali degli edifici contigui e non muti l'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito;

g) riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune;

h) possibilità di inserimento, per le facciate alterate o che non abbiano una unità formale compiuta, di nuove aperture a livello stradale e di finestre con dimensioni, forme e materiali rispettosi dei caratteri architettonici degli edifici contigui.

i) esclusivamente per l'edificio che attualmente ospita l'Ufficio Postale, in Via Roma, è consentito un ampliamento volumetrico del piano terra, lungo il porticato esistente, con l'ingombro massimo individuato nelle planimetrie di intervento (porzione contraddistinta da un asterisco); l'ampliamento dovrà essere realizzato con caratteristiche di finitura e di materiali analoghe a quelle dell'edificio esistente.

### **Art. 11 – Categoria “D”: trasformazione**

Sono interventi che riguardano la demolizione e ricostruzione di edifici, autorizzati prima dell'entrata in vigore delle presenti norme tecniche, con conservazione della superficie utile lorda di calpestio e del numero di livelli ammettendo un'altezza media interna per ciascuno di essi pari a 2,70 m, purché ciò avvenga nel rispetto dei materiali, delle tecniche e dei caratteri costruttivi della tradizione locale.

### **Art. 12 - Categoria “E”: Aree libere di interesse pubblico**

#### 1. Aree per la viabilità

Sono le aree destinate alla conservazione, ampliamento ed alla creazione ex novo di spazi per la circolazione pedonale ed automobilistica.

#### 2. Verde pubblico

Sono le aree destinate a parchi naturali, ad attrezzature per il gioco, il riposo e la pratica sportiva. E' ammessa la realizzazione di piccoli manufatti a carattere precario, solo da parte della pubblica amministrazione

#### 3. Aree pubbliche o con servitù pubblica

Sono le aree libere comprese all'interno del tessuto edilizio, destinate ad integrare la viabilità pedonale. E' vietato qualsiasi tipo di costruzione, intesa come struttura che comporti l' aumento della superficie utile lorda. Si considerano ammissibili, **previo parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche\***, le seguenti tipologie di manufatti:

pensiline a sbalzo

gazebo

pergolati

tende da sole

scale esterne metalliche

Gazebo

Si definiscono gazebo i manufatti posti in maniera isolata nelle corti di pertinenza delle residenze, di edifici commerciali e /o di pubblici esercizi.

Tali manufatti, da realizzare in struttura smontabile leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

h. max esterna = ml 3,00 all'estradosso della copertura;

superficie coperta massima = 1/3 della superficie della corte di pertinenza con un massimo di 20,00 mq;

distanza dai confini di proprietà = ml 1,50;

la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o ferro (tipo battuto a mano) a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata, può essere invece coperta con materiali leggeri deformabili di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in tessuto leggero di fibra naturale e con colorazione monocromatica secondo le indicazioni previste per gli intonaci all'art. 19. Comma 5 delle N.T.A., cannicciata e stuoie. Possono essere ancorati al suolo mediante fissaggi metallici.

Pergolati

Si definiscono pergolati i manufatti posti in aderenza a pareti dell'edificio principale ed a servizio della residenza, e/o di edifici commerciali e/o pubblici esercizi.

Tali manufatti, da realizzare in struttura smontabile leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

h. max esterna= ml 3,00 all'estradosso della copertura;

superficie coperta massima = 1/3 della superficie disponibile della corte;

oggetto massimo rispetto all'edificio principale = ml 2,50;

distanza dai confini di proprietà = ml 1,50;

la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o ferro (tipo battuto a mano) a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata, può essere invece coperta con materiali leggeri deformabili di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in tessuto leggero di fibra naturale e con colorazione monocromatica secondo le indicazioni previste per gli intonaci all'art. 19, comma 5 delle N.T.A., cannicciata e stuoi. Possono essere ancorati al suolo mediante fissaggi metallici.

#### Pensiline

Si definiscono pensiline i manufatti posti in aderenza alle abitazioni, e/o di edifici commerciali e/o pubblici esercizi sostenuti da montanti orizzontali e/o inclinati a sbalzo e con copertura rigida, posta completamente in aggetto rispetto alla facciata dell'edificio.

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

h. max esterna= ml 3,00 all'estradosso della copertura;

superficie coperta massima = 1/4 della superficie disponibile della corte;

aggetto massimo rispetto all'edificio principale = ml 1,50;

la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o ferro (tipo battuto a mano) a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da formare un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione; Il manto di copertura potrà essere realizzato in coppi di recupero secondo quanto previsto all'art. 18 comma 2 delle N.T.A.

#### Tende da Sole

Si definiscono tende da sole i manufatti posti in aderenza alle abitazioni, e/o di edifici commerciali e/o pubblici esercizi sostenuti da montanti orizzontali e/o inclinati a sbalzo con struttura in ferro tipo battuto a mano e con copertura in materiali leggeri deformabili di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in tessuto leggero di fibra naturale e con colorazione monocromatica secondo le indicazioni previste per gli intonaci all'art. 19. Comma 5 delle N.T.A.,

aggetto massimo rispetto all'edificio principale = ml 2,50.

#### Scale esterne

Si definiscono scale esterne i manufatti posti in aderenza alle abitazioni sostenuti da montanti orizzontali e/o inclinati e verticali, posta completamente in aggetto rispetto alla facciata dell'edificio;

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

larghezza massima rampa = ml 0,90;

la struttura deve essere costituita da montanti e travi in ferro (tipo battuto a mano) a formare intelaiature e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da formare un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione;

la pedata può essere realizzata in grigliato metallico con le stesse caratteristiche della struttura o rivestita con piastrelle di recupero.

(La realizzazione di scale e balconi, rappresentando modifiche prospettiche, siano consentite nel rispetto dell'articolato del Piano adottato).

#### 4. Parcheggio

Sono le aree destinate allo stazionamento dei veicoli. In sede di progetto esecutivo potranno essere apportate variazioni agli schemi riportati dalle planimetrie di piano: ma dovranno essere evitate sensibilmente alterazioni all'andamento naturale del terreno.

### **Art. 13 – Categoria “F” : aree libere di interesse privato**

#### 1. Verde privato

Sono le aree destinate a difendere integralmente il verde esistente nelle ville, nei giardini e negli orti privati. E' vietato qualsiasi tipo di costruzione, intesa come struttura che comporti l' aumento della superficie utile lorda. Si considerano ammissibili le tipologie di manufatti descritte al precedente art. 12.

Sono consentite recinzioni esclusivamente con ringhiera in ferro battuto a mano, dello stesso tipo riportato negli allegati fotografici LG.02 alla fig. 110, con trattamento superficiale trasparente opaco, la quale può essere montata su basamento, di altezza non superiore a cm. 30, in muratura di mattoni di recupero trattati a faccia vista, purché con altezza complessiva non superiore al ml 1,20 rispetto al piano di calpestio.

#### 2. Aree di pertinenza di più unità edilizie.

Sono i cortili e le aree libere su cui prospettano diverse unità edilizie. E' vietato qualsiasi tipo di costruzione, intesa come struttura che comporti l' aumento della superficie utile lorda e la suddivisione con muri di cinta o con recinzioni di altri tipo.

Tutte le superfetazioni e gli elementi aggiunti contrastanti con le unità edilizie devono essere demoliti, fatta eccezione dei casi per i quali sia stata rilasciata regolare concessione edilizia in sanatoria.

Per le aree scoperte, in alternativa, ma solo in via subordinata alla sistemazione a giardino, è consentita la pavimentazione con acciottolato, oppure con arenaria a piccola pezzatura, oppure con ammattonato utilizzando elementi di recupero di colore giallo-rosato. **Si dovrà tener conto delle preesistenze circostanti e delle tonalità prevalenti.\***

#### **Art. 14 – Categoria “G”: demolizione senza ricostruzione**

Si definiscono interventi di demolizione senza ricostruzione quelli rivolti all’abbattimento totale di un edificio senza ricostruzione o modifica edilizia, al fine di eliminare un manufatto incongruo, che non ha nessuna attinenza con il contesto.

#### **Art. 15 – Interventi di manutenzione ordinaria**

Sono interventi di manutenzione ordinaria, consentiti per tutte le categorie di edifici, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, tra l’altro, riguardano:

- a) Il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino e anche la sostituzione integrale, purché con ugual materiale e senza modificare la volumetria delle coperture;
- b) La riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi sia interni sia esterni;
- c) il rifacimento di intonaci, tinteggi, rivestimenti, pavimenti, infissi, all’interno delle unità immobiliari anche con caratteristiche diverse oppure all’esterno delle unità immobiliari con le stesse caratteristiche dei precedenti;
- d) la riparazione o sostituzione di canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
- e) la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento ed impermeabilizzazione;
- f) la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
- g) il restauro o il rifacimento di pozzi o cisterne all’interno o cisterne all’esterno delle proprietà private;
- h) la riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per i servizi igienici e tecnologici;
- i) ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso del fabbricato.

#### **Art. 16 – Risalita meccanizzata alla zona “Castello”**

L’area individuata nella planimetria Categorie di intervento, è destinata alla realizzazione della risalita meccanizzata alla Zona Castello, intervento necessario per rendere più fruibile una parte del Centro Storico non raggiungibile con autoveicoli e difficilmente praticabile da persone con ridotta capacità motoria quali anziani e portatori di handicap.

La struttura dovrà essere progettata in modo da integrarsi con il contesto in cui è ubicata, acquisendo preventivamente il parere della Soprintendenza ai Monumenti di Ancona.

### **Titolo IV – DESTINAZIONI D’USO**

#### **Art. 17 – Generalità sulle destinazioni d’uso**

Nell'area soggetta a piano particolareggiato sono consentite le seguenti destinazioni, fatte salve le diverse prescrizioni previste per le singole aree:

- a) residenza;
- b) attività artigianali di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- c) commercio al dettaglio;
- d) amministrazione pubblica;
- e) amministrazione privata;
- f) autorimesse pubbliche e private;
- g) pubblici esercizi quali alberghi, pensioni, ristoranti, osterie, bar, tabaccherie, sale per spettacoli;
- h) attrezzature civiche (sale riunioni, circoli, biblioteche);
- i) attrezzature religiose;
- l) istruzione pubblica e privata;

Sono da escludere le industrie, i laboratori molesti con rumorosità superiore ai 70 decibel, caserme, carceri, ed i magazzini di deposito, fatta eccezione per i magazzini annessi ad una attività commerciale od artigianale localizzata nel centro storico, e comunque con superficie non superiore al 1/3 della superficie coperta dall'area di intervento unitario.

La destinazione al piano terra ad autorimesse private, ad uso esclusivo dei residenti, è consentita nei casi in cui ciò non comporta sensibili alterazioni delle facciate e trasformazioni strutturali nelle murature portanti.

In ogni caso la superficie destinata ad autorimessa non potrà superare il 40% della superficie coperta, eventualmente conteggiabile anche rispetto all'intera area di intervento unitario.

**Non sono ammessi interventi demolitivi di ampie porzioni murarie, per la realizzazione di garage e rimesse. \***

## **Titolo V – ARREDO URBANO**

### **Art. 18 – Coperture ed aree scoperte**

#### **1. Configurazione delle coperture**

Fermi restando i criteri generali di salvaguardia, negli edifici di interesse storico, architettonico, tipologico e/o documentario si applicano le ulteriori prescrizioni di seguito indicate.

E' prescritta la conservazione delle coperture esistenti di carattere tradizionale ed è vietato sostituirle con altre di diversa geometria. Qualora sia indispensabile procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita nella stessa geometria, mantenendone il carattere tradizionale.

Le limitazioni di cui al punto precedente non si applicano nel caso di coperture già trasformate, cioè che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere

dell'edificio o del contesto. Solo in tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

Saranno ammesse modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro geometria, solo quando non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto.

**Le falde di copertura potranno essere munite di terrazzini a tasca solo se non visibili dalle strade.\***

## **2. Manti di copertura**

I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati.

Nel caso di risistemazione dei manti di copertura tradizionali è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire:

- con materiale di recupero dello stesso tipo, dimensioni e cromia di quello non reimpiegabile;
- mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi elementi dello stesso materiale, tipo, pezzatura e colore di quelli non recuperabili.

Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo è suggerita la sostituzione della reintegrazione incongrua che dovrà avvenire rispettando le modalità di cui al punto precedente.

Per la realizzazione di sfiati è in genere da evitare l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura. Ove ciò non risulti possibile la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura che si ispiri ai comignoli della tradizione costruttiva locale.

I moderni sistemi e strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione, per i quali è ammesso un incremento minimo dello spessore del sottomanto finalizzato ad un maggior *comfort* termo-acustico, dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alla conclusione delle linee di coronamento, e ad eventuali linee di gronda e profili di falda.

Nel caso di edifici di recente costruzione e privi di interesse storico-architettonico o documentario dichiarato, i manti di copertura che, per quanto originari, siano realizzati con materiali e tecniche estranee alla tradizione potranno essere modificati e sostituiti con tradizionale manto che, per materiale e colore, si inserisca opportunamente nel contesto.

## **3. Comignoli, torrini esalatori e canne fumarie**

La conservazione ed il restauro dei *comignoli* esistenti di interesse storico, architettonico, tipologico e/o documentario è obbligatoria.



Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostituiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive procedendo, ove possibile, al reimpiego, seppure parziale, degli elementi originali.

Quindi, sono oggetto di salvaguardia tutti gli originali comignoli in muratura. Nel caso di nuovi inserimenti e/o posizionamenti, dovranno essere impiegati comignoli che si ispirino a forme, materiali e cromie ricorrenti nella tradizione costruttiva locale.

La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura a faccia-vista, eventualmente intonacati e tinteggiati dello stesso colore della facciata, qualora questa fosse intonacata e tinteggiata, e conclusi da copertura ad elementi posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del centro storico.

Ove, per i caratteri dell'edificio e del contesto, sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto, in via del tutto eccezionale può essere ammessa la realizzazione dei nuovi comignoli utilizzando condotte esclusivamente in lamiera zincata, capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici.

Per i *torrini esalatori* valgono, in generale, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali devono riproporre le forme ed i materiali. In ogni caso è vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento od altro materiale estraneo alla tradizione nonché di torrini con forme inusuali di qualsiasi materiale essi siano.

Le *canne fumarie* devono essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli ed i torrini esalatori.

Quando, per motivi ampiamente giustificati e documentati, non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali, queste saranno in via del tutto eccezionale ammesse quando posizionate su pareti posteriori o laterali non visibili dalla pubblica via.

Nei casi di cui al punto precedente, le dimensioni dovranno essere comunque le più contenute possibile in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, senza compromettere il carattere unitario della facciata. A tale scopo s'intende accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata posteriore dell'edificio, lontana dalla facciata principale ed estranea alla visione prospettica stradale. Tutte le eventuali soluzioni alternative dovranno essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.

La canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura a faccia

vista, oppure intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce, nel caso in cui questa fosse intonacata e tinteggiata.

Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio od altro materiale nonché con caratteri difformi da quelli prescritti ai punti precedenti, saranno ammesse nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici; in tali casi le canne fumarie dovranno comunque essere tinteggiate del medesimo colore della facciata, qualora questa fosse intonacata e tinteggiata, o di un colore compatibile nel caso di muratura a faccia vista.

In ogni caso è di norma vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque a spazi di uso pubblico.

In alternativa a quanto ora enunciato, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, e qualora sia ampiamente dimostrata l'inapplicabilità delle soluzioni meno invasive di cui ai punti precedenti, potrà essere ammessa l'apposizione esterna di lamiera zincata.

#### **4. *Discendenti pluviali, canali ed aggetti di gronda***

I *discendenti pluviali* e i canali di gronda dovranno essere realizzati in lamiera zincata, che è un materiale capace di invecchiare con i tempi ed i ritmi dei materiali storici, purché essi siano in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio. E' auspicabile, laddove esistano già canali di gronda e discendenti pluviali in lamiera zincata, la loro conservazione.

E' escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata verniciata.

Inoltre, tali elementi funzionali dovranno sempre avere sezioni rispettivamente circolare e semicircolare, escludendosi l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari.

Le parti terminali dei discendenti pluviali, dovranno essere in ghisa, secondo la tradizione locale.

Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. I discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi s'inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi.

In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo, rispettando in ogni caso l'allineamento verticale.

Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di discendenti pluviali ed eventuali canali ed aggetti di gronda, ove presenti, dovranno essere conservati e restaurati gli eventuali elementi accessori e decorativi tipici.

Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele impiegando materiali rispettosi della tradizione costruttiva locale (lamiera zincata non verniciata), e riproponendo i caratteri tipici.

Nel caso di eventuali *canali ed aggetti di gronda* di rilevante ed autonomo interesse storico-artistico sono ammessi i soli interventi di conservazione oppure, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica attraverso il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecniche tradizionali.

La modifica di eventuali canali ed aggetti di gronda è consentita solo in corrispondenza di sopraelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria oppure, ove ciò non fosse possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

In ogni caso è vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione.

##### ***5. Impianti tecnologici (antenne e parabole riceventi e trasmittenti, pannelli solari e fotovoltaici, pompe di calore ed altri impianti tecnologici)***

Le *antenne e parabole riceventi della rete televisiva* debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura.

Possono invece essere ammesse collocazioni alternative, in giardini o cortili su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine interne all'edificio, quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

Le antenne e parabole riceventi della televisione devono essere posizionate non prospicienti la pubblica via. In particolare è ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alle linee di coronamento in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

Quando, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal punto precedente e si debbano pertanto installare antenne e

parabole riceventi su aree prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dalle linee di coronamento comunque sufficiente a non renderle visibili dalla via o piazza interessata.

Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio, comunque di diametro inferiore al metro; tali apparecchiature, inoltre, devono essere assolutamente prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

Le antenne e parabole riceventi della rete televisiva che rispondano alle prescrizioni di cui ai punti precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti dell'art. 1-ter della legge 8 agosto 1985, n. 431 e pertanto per le medesime non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 151 del D. Lgs. 490/99. In tal caso la loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore, congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90 e segg.

Alle prescrizioni di cui ai punti precedenti, in ogni caso, non potrà assolutamente derogarsi. Eventuali casi del tutto eccezionali ampiamente motivati con specifica e puntuale documentazione, dovranno sempre essere affrontati mediante la diretta supervisione del competente Ufficio Tecnico Comunale.

Per quanto attiene le antenne e parabole riceventi della televisione, è stabilita la loro immediata conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.

L'installazione di nuovi impianti o *antenne funzionali della telefonia mobile* sugli edifici di cui all'articolo 20, comma 5, delle presenti Norme Tecniche e che avverrà nel rispetto delle prescrizioni del vigente Piano per la Telefonia Mobile di cui alla delibera del C.C. n° 48 in data 21/12/2006, sarà ammessa solo a seguito della presentazione all'Amministrazione Comunale, da parte dei soggetti gestori interessati, di un piano complessivo da sottoporre al parere della Commissione Urbanistica che preveda l'indicazione generale dei nuovi punti di installazione e sia corredato da atti e certificazioni rilasciati dagli enti preposti alla tutela della salute dei cittadini. La progettazione, installazione e collaudo di detti impianti o antenne, in ogni caso, dovrà risultare conforme alle generali prescrizioni di legge, ed il relativo impatto visivo essere in linea alle intenzioni della presente regolamentazione.

Non è consentito installare impianti tecnologici a vista, quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili, se non nei modi di seguito indicati.

Simili installazioni potranno essere ammesse solo nel caso in cui la copertura, per sua originaria conformazione presenti parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà in genere ammissibile:

- quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti, ove necessario ed in conformità alla normativa vigente, in muratura od altro materiale armonicamente accostabile al contesto, quale il rame, il metallo verniciato, delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità. Tali manufatti dovranno essere addossati alle eventuali murature emergenti dalla copertura piana e tinteggiati dello stesso colore delle medesime, qualora quelle fossero intonacate e tinteggiate; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità e garantirne il migliore e più organico inserimento nell'ambiente circostante;
- quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori e quando questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o su spazi completamente interni all'edificio;
- quando collocati in corrispondenza di murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alle linee di coronamento in misura sufficiente a non renderli visibili dal basso, comunque a condizione che siano schermati da appositi manufatti, come già specificato realizzati in muratura, in metallo verniciato, tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.

Alle indicazioni di cui ai punti precedenti non potrà assolutamente derogarsi, salvo eventuali casi del tutto particolari e motivati con specifica e puntuale documentazione che sarà valutata dal competente Ufficio Tecnico Comunale con priorità al fine di tutela di cui al punto 1.1 delle Linee-Guida.

Le installazioni di pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici che rispettino le prescrizioni di cui alle presenti Norme Tecniche sono subordinate ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti, pertanto, la conformità dell'opera alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90, e succ.

## **6. Aree scoperte**

Le aree scoperte che rivestono valore storico-artistico, tipologico o documentario, come slarghi, cortili e simili, non potranno essere frazionate fisicamente, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia, quale ad esempio quella del tipo a paletti metallici e rete a maglia sciolta.

Ogni eventuale frazionamento non storicizzato dovrà essere eliminato, quindi, l'area scoperta dovrà essere complessivamente riportata alla situazione originaria.

Le pavimentazioni esterne originarie o di valore storico, tipologico e/o documentario, quindi degne di tutela, dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

Non sono ammessi materiali estranei alla tradizione costruttiva locale.

Inoltre, è prioritario l'obbligo in qualsiasi intervento che interessi l'area scoperta nella sua interezza di procedere alla rimozione delle pavimentazioni incongrue con posa in opera di nuove pavimentazioni coerenti con i caratteri dell'edificio e del contesto e rispondenti alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche.

Analogo obbligo sussiste anche nel caso di pavimentazioni esistenti che, seppur con caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino comunque diverse ed incompatibili alle tipologie ormai storicizzate e, quindi, incongrue con l'interezza dei caratteri dell'edificio e del contesto.

Il materiale ammesso è esclusivamente quello dettato dalla tradizione architettonica locale, limitatamente a ciottoli di fiume, mattoni, arenaria, tradizionalmente utilizzati nella posa in opera di basolati e pavimentazioni in genere. Resta escluso, quindi, ogni altro tipo di materiale quale il porfido, il grès, porcellanato o meno, il klinker, la ceramica, il conglomerato cementizio gettato in opera, l'asfalto e simili.

## **7 . Pavimentazioni stradali**

L'attuale situazione delle pavimentazioni delle vie e delle piazze del Centro Storico, è riportata attraverso apposita campitura, negli ELAB. 5 e 6.;

In linea generale dovranno essere mantenute o ripristinate tutte le pavimentazioni stradali originarie, qualora ancora visibili e si dovrà procedere a sostituire materiali impropriamente utilizzati nel corso degli anni, quali asfalto, cemento a vista e porfido con materiali appartenenti alla tradizione locali quali pietra arenaria, ciottoli di fiume, laterizio di colore giallo rosato, con posa in opera da valutare a seconda della zona, in fase di progettazione esecutiva.

Per la Zona Castello, attualmente in cemento a vista è già in fase di esecuzione un intervento di rifacimento con pavimentazione in laterizio con trama a corsi paralleli e ciottoli di arenaria con

disegno a terra delle riquadrature degli edifici demoliti per crolli, riprese dalle planimetrie catastali storiche.

L' eventuale posa in opera di "blocchetti" lapidei non dovrà realizzarsi con cerchi concentrici, archi contrastanti, soda di pavone o ventaglio, i "blocchetti" dovranno risultare in arenaria disposti a file parallele, come nella tradizione locale.

Tale tipologia di pavimentazione, comunque da sottoporre a progettazione esecutiva da valutare di volta in volta dovrà essere impiegata anche per il piazzale libero su Piazza Osvaldo Licini, attualmente non oggetto di intervento.

Per il vicolo chiuso, dietro casa "Pupilli" attualmente in cemento a vista e in pessime condizioni di conservazione, si prescrive il rifacimento con pavimentazione in ciottoli, prendendo a riferimento il viottolo ancora esistente alla particella 230 del foglio 7.

Tutti i marciapiedi vanno pavimentati in arenaria.

Tutte le pavimentazioni attualmente in porfido (Piazza Marconi, via Roma, Piazzale antistante il Teatri E. Novelli, Scalette di Via Leopardi) dovranno progressivamente essere sostituite da pavimentazione in pietra arenaria , eventualmente con porzioni in laterizio di colore giallo rosato, da sottoporre a progettazione di dettaglio

Per Via Parco della Rimembranza, Largo IV Novembre e la strada di previsione ad esso adiacente si prevede la pavimentazione in arenaria con trama da valutare in sede di progettazione esecutiva .

## **Art. 19 – Superfici di facciata**

### **1. Composizione architettonica delle facciate**

Ogni intervento che incida sulla *composizione architettonica delle facciate* non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico, artistico, tipologico e/o documentario.

Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non potranno interessare le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici, né direttamente né indirettamente, con tramezzi, solai od altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici del prospetto.

A tal fine i solai che venissero realizzati in un locale finestrato, sia ex novo che modificando la quota di imposta di elementi orizzontali preesistenti, dovranno essere mantenuti ad una quota di imposta fissata ad un'altezza dall'estradosso degli architravi delle finestre pari allo spessore del muro esterno.

La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi ed ogni altra variazione che interessi la facciata potrà essere ammessa solo per gli eventuali edifici ricadenti nel centro storico che non abbiano rilevanza storico-artistica, tipologica o documentaria quando comunque pienamente compatibili e coerenti con la composizione architettonica della medesima. In tutti gli altri casi è fatto assoluto divieto di deroga alle prescrizioni dettate dei presenti indirizzi.

## **2. Elementi architettonici e decorativi**

Gli *elementi architettonici e decorativi* ormai storicizzati, come *mensole, cornici, bassorilievi* e simili, devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

A tal fine è prescritto che detti elementi siano oggetto:

- di periodica manutenzione, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne o rallentarne il degrado;
- di restauro, ogni qualvolta detto degrado si evidenzi in misura non più controllabile con la semplice manutenzione.

La **pulitura** degli elementi in cotto o in pietra naturale lavorata, oppure in cemento (manufatti di gusto *liberty* o *deco*), è in genere finalizzata alla rimozione di incrostazioni e degli altri depositi, di varia natura e consistenza, che inevitabilmente si formano sulle parti esterne degli edifici, specie se a rilievo.

Qualsiasi operazione di pulitura su elementi in cotto o in pietra oppure in cemento (manufatti di gusto *liberty* o *deco*) di valore storico-architettonico o tipologico deve rispondere ai seguenti requisiti:

- il processo deve essere controllabile in ogni sua fase, graduale e selettivo;
- non deve produrre materiali dannosi per la conservazione dei materiali (quali, ad esempio, i sali solubili);
- non deve produrre microfratture, abrasioni od aumento della porosità superficiale del materiale pulito.

Le puliture ammesse sono:

- 1 - La pulitura con spray d'acqua a bassa pressione (P= 2,5-4 atm) con l'ausilio di spazzole di saggina o nylon, eventualmente combinando il getto d'acqua con getto di vapore saturo e umido;
- 2 - La pulitura con acqua nebulizzata;
- 3 - La pulitura con acqua atomizzata, le cui goccioline hanno una capacità solvente ed emolliente nei confronti delle croste nere. In questo caso l'azione meccanica è ridotta al minimo (limitata al solo ruscigliamento sottostante la zona in via di pulitura);



- 4 - La pulitura con ultrasuoni (usati per croste nere molto spesse). L'uso è complementare all'impiego di acqua atomizzata. In questo caso si può ricorrere a strumenti dentistici con emettitore a spatola che agisce sulla crosta attraverso una pellicola d'acqua;
- 5 - La pulitura chimica con: a) tensioattivi (saponi neutri e acqua aggiunti allo spray d'acqua); o con sali (bicarbonati, i bifloruri di sodio o ammonio, i complessioni E.D.T.A.) sciolti in acqua o mescolati a polveri inerti (cellulose, argille, amido). In quest'ultimo caso la rimozione avverrà con spatole, seguita da lavaggio con acqua ed uso di spazzole di saggina o nylon;
- 6 - La pulitura mediante l'uso di argille speciali: Sepiolite o Attapulgite.
- 7 - La pulitura meccanica con strumenti di precisione, quali spatole, raschietti, scalpelli.

Preliminarmente si elimineranno eventuali trattamenti superficiali con solventi (acetone).

Seguiranno una spruzzatura con acqua distillata, una stesura a pennello di una sospensione acquosa di argilla, un'applicazione dei fanghi con spatole (s= 2-3 cm) che verranno rimossi con spatole e lavaggio.

Sono da escludersi:

- a - La pulitura con acqua ad alta pressione (P= 60-120 atm);
- b - La pulitura mediante sabbiatura non controllata e con abrasivi grossolani;
- c - La pulitura mediante acidi, alcali, detergenti vari (quali: acido cloridrico, fluoridrico, fosforico, acetico);
- d - La pulitura con abrasivi meccanici (carta vetrata).

Deve procedersi al consolidamento superficiale del materiale ogni qualvolta siano evidenti fenomeni di degrado superficiale quali scagliature, esfoliazioni, piccoli distacchi, sfarinamenti e simili.

Il consolidamento è un trattamento per migliorare coesione e adesione del materiale. Esso deve aumentare la resistenza a trazione e compressione e ridurre la possibilità di accesso all'H<sub>2</sub>O e alle soluzioni saline. Inoltre, esso deve aumentare la resistenza ai processi di gelo-disgelo, cristallizzazione-dissoluzione.

Il consolidante dovrà evitare, nel tempo, il formarsi di prodotti nocivi.

L'efficacia del trattamento dipende dal prodotto, dal metodo di applicazione e dal materiale.

La buona riuscita dipende dalla profondità di penetrazione del prodotto e dalla sua distribuzione all'interno del materiale.

Il trattamento in situ potrà prevedere l'applicazione a pennello o l'applicazione a spruzzo.

L'operazione di **consolidamento superficiale** degli elementi in cotto, in pietra, oppure in cemento (manufatti di gusto *liberty* o *deco*) di valore storico-architettonico, tipologico o documentario deve, pertanto, rispondere ai seguenti requisiti:

- il processo deve migliorare le proprietà meccaniche degli strati superficiali del materiale ed arrestarne il degrado;
- non deve comportare la formazione di prodotti dannosi per la conservazione del materiale oggetto d'intervento;
- non deve indurre discontinuità nella struttura del materiale, né aumento della sua porosità superficiale.

Dovrà essere eseguito un consolidamento di profondità sugli elementi in cotto o in pietra naturale di valore storico-architettonico, tipologico o documentario che, per l'avanzato stato di degrado, risultino mobili, suscettibili di divenire tali o che comunque si presentino in precarie condizioni di stabilità.

Il consolidamento di profondità degli elementi in cotto o in pietra di valore storico architettonico o tipologico dovrà garantire la stabilità e la conservazione dell'elemento senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

Dovrà procedersi alla stuccatura superficiale del materiale laterizio, lapideo oppure in cemento (manufatti di gusto *liberty* o *deco*) ogni qualvolta il medesimo presenti lacune o discontinuità superficiali che possano favorire la penetrazione di acqua o l'adesione di depositi aggressivi. E' sempre prescritta la stuccatura superficiale quando siano stati eseguiti incollaggi o consolidamenti di profondità.

La stuccatura degli elementi in cotto, in pietra, oppure in cemento (manufatti di gusto *liberty* o *deco*) di valore storico-architettonico, tipologico o documentario dovrà consentire il ripristino della continuità superficiale del materiale oggetto d'intervento senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

Dovrà procedersi a trattamenti protettivi sulla superficie esterna del materiale ogni qualvolta la medesima presenti assorbimenti di acqua eccessivi e pregiudizievoli per la buona conservazione del materiale.

Il trattamento protettivo degli elementi in cotto, in pietra, oppure in cemento (manufatti di gusto *liberty* o *deco*) di valore storico-architettonico, tipologico o documentario sarà finalizzato a ridurre la penetrazione di acqua nella struttura porosa del materiale d'intervento, riducendo l'entità dei numerosi fenomeni alterativi legati alla presenza di acqua nel materiale, senza comportare alcuna apprezzabile alterazione del suo aspetto esteriore.

Nel caso di elementi laterizi, lapidei, in graniglia cementizia, oppure in cemento (manufatti di gusto *liberty* o *deco*) con disposizione aggettante, come davanzali, cornicioni, mensole e simili, è prescritta la regolarizzazione delle facce superiori che presentino discontinuità, avvallamenti ed irregolarità superficiali suscettibili di favorire il ristagno di acqua ed il suo assorbimento da parte del materiale oggetto d'intervento.

Nel caso in cui la posizione e conformazione dell'elemento in cotto, in pietra, oppure in cemento (manufatti di gusto *liberty* o *deco*) od il suo stato di conservazione, siano tali da far ragionevolmente ritenere che la semplice regolarizzazione non sia sufficiente a garantire la conservazione del materiale, è prescritto che la faccia superiore del mattone, della pietra, oppure in cemento (manufatti di gusto *liberty* o *deco*) sia protetta da lamine di piombo appositamente sagomate e lavorate.

Nel caso di elementi laterizi, lapidei, oppure in cemento (manufatti di gusto *liberty* o *deco*) con caratteristiche scultoree o con lavorazione particolarmente complessa non è consentito reintegrare le eventuali parti che siano andate perdute, né mediante tassellatura né mediante ricostruzione con altri materiali, anche se nelle esatte forme originarie.

Inoltre, è categoricamente vietato procedere alla sostituzione di detti elementi, qualsiasi sia il loro stato, con altri di nuova lavorazione o di recupero.

Reintegrazioni, ripresa di lacune ed anche integrali sostituzioni sono invece ammissibili per elementi in cotto o lapidei di lavorazione elementare e che non presentino specifico ed autonomo valore storico-artistico.

Le eventuali sostituzioni dovranno essere eseguite impiegando elementi dello stesso tipo, finitura e lavorazione dell'elemento sostituito.

Tutti gli interventi devono essere preceduti da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato, preferibilmente laureato in architettura, che assicuri il rispetto di quanto indicato. Per gli edifici tutelati ai sensi del Dlgs. 42/2004, gli interventi devono essere preventivamente approvati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici, e per il Paesaggio per le Marche ed essere eseguiti da ditte specializzate ed ufficialmente abilitate a tale tipologia d'interventi.

### **3. Trattamenti delle murature a "faccia-vista"**

Le superfici architettoniche in muratura a faccia-vista devono essere mantenute e conservate nel carattere e nella finitura, originari o storicizzati.

A tal fine, nel caso di interventi di pulitura e/di consolidamento, sono indicate le medesime operazioni già descritte all'articolo 21, comma 2.

Per i paramenti murari a vista dell'edilizia tradizionale è ammessa la reintegrazione e/o la sostituzione di singoli elementi in cotto, solo se in avanzato stato di degrado, con altri di recupero o, laddove non fosse possibile, con elementi di nuova lavorazione dello stesso materiale, delle stesse dimensioni, della stessa cromia, della stessa finitura superficiale di quelli esistenti, rispettando lo stesso tipo di stuccatura (giunti verticali e giunti orizzontali) con malta a base di calce aerea e sabbia di fiume. Per le emergenze monumentali è ammessa la reintegrazione e/o la sostituzione di singoli elementi in cotto, solo se in avanzato stato di degrado, con elementi di nuova lavorazione dello stesso materiale, delle stesse dimensioni, della stessa cromia, rispettando

lo stesso tipo di stuccatura, ma garantendo a distanza ravvicinata la riconoscibilità dell'integrazione attraverso un particolare trattamento superficiale, con l'accortezza di non creare evidenti dissonanze e garantire l'unità figurativa.

Come già segnalato all'articolo 21, comma 2, tutti gli interventi devono essere preceduti da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato, preferibilmente laureato in architettura, che assicuri il rispetto di quanto indicato. Per gli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, gli interventi devono essere preventivamente approvati per le emergenze architettoniche dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le Marche ed essere eseguiti da ditte specializzate ed ufficialmente abilitate a tale tipologia d'interventi.

#### **4 Intonaci**

Ogni intervento sulle facciate rivestite da intonaco dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.

Le integrazioni che si rendessero necessarie, a causa di localizzati stati di degrado, dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.

Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati e mantenuti, mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.

Nel caso di totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.

Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto, sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico-tipologica, a seconda del tipo di edificio, si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria:

- l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile;
- l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature.

In particolare, mentre è tollerata l'utilizzazione della malta bastarda in luogo della malta di calce, in qualsiasi caso di rifacimento parziale o totale di intonaci è invece categoricamente vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento così come la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere.

In ogni caso l'esecuzione dei nuovi intonaci dovrà avvenire previa bagnatura della superficie da intonacare sino a rifiuto.

In nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali quali archi, piattabande, travi in legno e simili che non fossero originariamente a vista, ad eccezione di scelte che siano frutto di ricerche storiche o iconografiche

che abbiano prodotto risultati assolutamente attendibili. E' da escludersi, in ogni caso, l'evidenziazione di archi, piattabande, architravi in legno, qualora dovessero rimanere in "sottosquadro" rispetto al piano dell'intonaco.

E' prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista. A tale prescrizione di carattere generale potrà farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.

Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, compresi i comignoli, le canne fumarie, le porzioni emergenti dalla copertura ed in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate. Detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci in conformità alle prescrizioni di cui al successivo comma 5, non essendo mai consentito il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.

### **5. Tinteggiature**

Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate, quali facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie ed altro, devono essere tinteggiate.

La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili alla tradizione locale, con particolare attenzione alle indicazioni seguenti.

Si considerano rispondenti alla prescrizione di cui al punto precedente, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura a calce; è consentito, inoltre, l'impiego di coloriture ai silicati, purché stese a velatura e non coprenti.

Sono invece categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili, anche se traspiranti, e gli acrilici in genere, nonché i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco, quali gli intonaci plastici, graffiati e simili.

Le tinteggiature incongrue devono essere rimosse e sostituite con tinteggiature di tipo tradizionale. Il materiale e la tecnica da impiegare, ovviamente tra quelle ammesse, ed i colori ed i toni della tinteggiatura dovranno essere analoghi a quelli originari o storicizzati.

In totale assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori ed i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura locale e tali da ben armonizzarsi con il contesto [a titolo indicativo si elencano i seguenti possibili colori: giallo-rosato assimilabile al colore del mattone (tipo Sikkens E8.14.79); rosato (tipo Sikkens D7.09.82); giallo tenue (F1.14.81); sabbia (tipo Sikkens F6.08.77); avorio (tipo Sikkens F1.07.83); grigio-perla (tipo Sikkens NN.00.83)], riportati in maniera del tutto esemplificativa nell'allegata tabella.

In ogni caso la scelta della tinteggiatura dovrà essere preventivamente autorizzata, dal competente Ufficio tecnico, anche mediante saggi e prove di colore in situ.

Nel caso di edifici accorpati o frazionati, si procederà sulla base dei seguenti criteri:

- quando l'edificio accorpati sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale, come i diversi allineamenti orizzontali delle finestre, il differente assetto dei piani terra, la diversa altezza dei fabbricati, si interverrà di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;
- viceversa, anche quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.

Tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate dovranno prevedere la lieve diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi quali lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra, ed aggetti di gronda, utilizzando tinte armoniosamente accordate con quelle principali d'insieme.

Qualsiasi intervento di tinteggiatura dovrà assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali decorazioni pittoriche originarie o storicizzate quali finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi, lesene ed altro. Quando tali decorazioni presentino lacune si dovrà, di norma, procedere alla loro integrazione impiegando le stesse tecniche, forme e colori. Quando le lacune siano particolarmente estese ed interessino gran parte dell'apparato decorativo, il rifacimento delle parti mancanti sarà consentito solo quando sia possibile ricostruire con assoluta certezza la porzione dell'apparato medesimo.

Nel caso di edifici intonacati e tinteggiati che non presentino allo stato attuale riquadrature od altre decorazioni pittoriche, ma che per tipologia, epoca di costruzione ed inserimento nel contesto rimandino all'uso di simili decorazioni, potrà essere ammessa la realizzazione di un semplice apparato decorativo costituito da fasce marcapiano, fasce marca-davanzale e riquadri a porte e finestre.

Nel caso di tinteggiature trasformate o comunque sostituite sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la tinteggiatura originaria o, nel caso in cui quest'ultima non sia documentabile, una tinteggiatura consona ai caratteri dell'edificio e del contesto.

#### **6. Campanelli, citofoni, videocitofoni cassette postali**

L'apposizione di *campanelli, citofoni e videocitofoni* deve avvenire, in genere, negli sguinci dei portali a lato del portone d'ingresso.

Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi,

oppure direttamente sullo stesso portone purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.

Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su mostre in materiale laterizio o lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.

Qualora il portone consenta l'accesso a più unità immobiliari, la pulsantiera deve essere unica, quindi, in essa devono essere riuniti ed ordinati tutti i campanelli delle varie unità che hanno accesso dal portone interessato.

Pulsantiere, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo e, per quanto compatibile con le loro funzioni, dovranno tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati. Sono consentite coperture lievemente aggettanti, per un massimo di cm. 5, a protezione degli apparecchi installati in facciata e non altrimenti protetti.

Le apparecchiature in questione dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città storica quali, ad esempio, l'ottone. Pertanto, sono in ogni caso esclusi apparecchi con finitura superficiale in alluminio od in materiale plastico.

Le *cassette postali* potranno trovare opportuna collocazione in nicchia. E' ammessa la collocazione a rilievo, purché le cassette siano in ghisa prive di ogni eccessiva decorazione a rilievo, di colore "canna di fucile" (del tipo di quella installata in corrispondenza dell'unità immobiliare contraddistinta al Foglio 7, P.IIa 203 – Pag 143 degli allegati fotografici) e di dimensioni non superiori a  $l \times h \times p = 25 \times 40 \times 5$  cm (cfr. *Linee Guida - Allegati fotografici, fig. 98*).

Quando non sia possibile adottare la soluzione di cui al punto precedente può, in via del tutto eccezionale, essere ammessa la formazione di buche per lettere direttamente in facciata, a fianco del portone e nella stessa posizione adottata per la campanelliera. In tali casi sull'esterno dell'edificio dovranno essere visibili le sole buche, ordinatamente posizionate, sia tra loro che rispetto alla campanelliera, e contornate da una cornice adeguata alla facciata su cui si inseriscono. Le relative cassette postali dovranno essere apribili esclusivamente dall'interno dell'edificio.

Infine, può essere ammessa l'installazione di apparecchiature che raggruppino varie funzioni quali il citofono, il videocitofono, i campanelli e la cassetta delle lettere, preferibilmente realizzati in nicchia nelle stesse posizioni e con gli stessi criteri già disposti per i singoli componenti.

## **7. Serramenti esterni**

I "serramenti esterni" si distinguono in:

- a) *serramenti d'oscuramento* (cfr. *Linee Guida - Allegati fotografici, figg. 92-94*);
- b) *finestre e porte finestre* (cfr. *Linee Guida - Allegati fotografici, figg. 91-92*);
- c) *porte e portoni* (cfr. *Linee Guida - Allegati fotografici, figg. 01-82*);
- d) *vetrine* (cfr. *Linee Guida - Allegati fotografici, figg. 83-90*).

a) Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei *serramenti d'oscuramento* caratteristici della tradizione locale.

Si considerano tipici della tradizione locale i seguenti tipi di serramento di oscuramento:

- persiane con apertura ad ante, prive di telaio fisso, nelle varianti con e senza gelosie (in gergo, "sportelletti");
- scuretti apposti direttamente sulla parte interna dell'infisso vetrato, con particolare riferimento agli edifici di più antico impianto;
- sportelloni ad ante privi di telaio fisso.

Il materiale ammesso è esclusivamente il legno, con verniciatura nel colore tradizionale grigio-perla (tipo Sikkens NN.00.83 – Tabella ) per quanto attiene alle persiane, i relativi infissi e gli eventuali scuretti, mentre con impregnante trasparente opaco, per gli sportelloni ed i relativi infissi. Si vieta l'impiego di serramenti di oscuramento diversi da quelli di cui ai punti precedenti ed estranei alla tradizione quali: veneziane, persiane in alluminio anodizzato o verniciato, avvolgibili in pvc od alluminio e simili. Analogamente, è vietato sostituire i serramenti di oscuramento originari con altri che, seppur indicati come ammissibili dalle presenti Linee-Guida, presentino foggia diversa da quella originaria e risultino incongrui con i caratteri architettonici della facciata.

Nel caso necessiti assolutamente procedere alla sostituzione di serramenti di oscuramento non più recuperabili di cui ai punti precedenti, i nuovi serramenti dovranno mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa.

Quando i serramenti di oscuramento sono costituiti da sportelloni, questi nella tradizione costruttiva locale sono a doppia imposta costituiti da due strati di tavole tra loro incrociati e chiodati legati da bandelle metalliche. Sono privi di controtelaio e collegati con cardini direttamente al muro. Sono costituiti da doppio strato di tavole - orizzontali sul lato interno con incastro a battente scorniciato e verticali giuntate a filo piano sul lato esterno.

Il mantenimento di sportelloni difforni da quanto indicato al punto precedente è tollerato fino al momento in cui si procede alla loro sostituzione o ad interventi di manutenzione che interessino la facciata nella sua interezza. In tali casi è sempre obbligatorio sostituirli con altri del tipo ammesso.

In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà inoltre procedere alla rimozione dei serramenti di oscuramento incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche.

Analogo obbligo sussiste anche nel caso in cui i serramenti di oscuramento, seppur di caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.

Per tutti i tipi di serramenti di oscuramento la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.



Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste, nel caso di persiane con i relativi infissi, potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del grigioperla.

Tutti i serramenti di oscuramento della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le indicazioni già impartite all'articolo 21, comma 5 per le tinteggiature.

E' vietato installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico, tipologico o documentario che siano stati originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno della finestra.

Le prescrizioni di cui ai punti precedenti trovano applicazione anche per quanto attiene la ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta che, quando non riutilizzabili, dovranno riprendere la forma e, soprattutto, la lavorazione di quelli tradizionali.

**b)** Ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle *finestre e porte finestre* che presentino i caratteri tipici della tradizione locale.

Si considerano tipiche della tradizione locale le finestre in legno, suddivise in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali fermavetro, anch'esse in legno.

Sono sempre esclusi gli infissi in alluminio, e quelli in pvc o in altri materiali plastici.

E' vietato l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.

In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione degli infissi incongrui ed alla loro sostituzione con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni delle presenti Linee-Guida.

Analogo obbligo sussiste anche nel caso di infissi che, seppur con caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.

Per tutti i tipi di finestra o porta finestra qualora i serramenti d'oscuramento fossero costituiti da sportelloni, la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco (olio paglierino e cera), escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

Per quanto attiene il colore, qualora i serramenti d'oscuramento fossero costituiti da persiane, questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del grigioperla, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente infissi

verniciati in determinato colore, purché tale condizione sia ampiamente documentata da ricerche che abbiano prodotto risultati certi ed attendibili.

In linea generale tutte le finestre e porte finestre della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartite all'articolo 21, comma 5 per le tinteggiature.

Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal punto precedente devono essere adeguatamente motivate da tecnico specificamente abilitato e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico-architettonica della costruzione.

In ogni caso, sono escluse innovazioni che comportino l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo inglese.

c) Ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle *porte* e dei *portoni* coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela nonché di quelli che siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di essere tutelato.

Si considerano tipici della tradizione locale i seguenti tipi di portoni:

- portoni a fodera semplice con traverse e montanti (cfr. Linee Guida – Allegati fotografici, figg. 01-06);
- portoni a specchi bugnati con o senza sopra luce e rostra (cfr. Linee Guida – Allegati fotografici, figg. 07-43);
- portoni a specchi bugnati e vetrati (cfr. Linee Guida - Allegati fotografici, figg. 44-50);
- portoni alla mercantile con o senza sopra luce e rostra (cfr. Linee Guida – Allegati fotografici, figg. 51-66; 71-79);
- portoni per fondi con con traverse e montanti (cfr. Linee Guida - Allegati fotografici, figg. 67-70).

Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali, i caratteri costruttivi, per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

Quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni di cui ai punti precedenti non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati i locali retrostanti, sarà ammissibile la loro sostituzione con infissi che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili per materiale, per forma, colore, finitura superficiale, con l'impostazione architettonica della facciata.

L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, sarà ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui sopra. Sono in ogni caso esclusi vetri a specchio o suddivisioni del tipo inglese.

In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con

nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche.

Per tutti i tipi di porta o portone la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco (olio paglierino e cera), escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste dovrà impiegarsi il colore che, tra quelli tradizionali, meglio si armonizza con la tinteggiatura ed il carattere della facciata. Nel caso di edifici di gusto liberty, quando non altrimenti documentato, dovrà impiegarsi un colore che sia coerente con i caratteri formali e cromatici della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse qualora l'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente infissi verniciati in un determinato colore.

Nel caso di portoni d'ingresso a magazzini e/o garage, dovranno essere conservati tutti quelli di carattere tradizionale. Nel caso in cui questi fossero particolarmente degradati, potranno essere sostituiti con nuovi portoni che ne ripropongono i caratteri materiali, costruttivi, formali e la finitura superficiale.

Porte e portoni potranno essere di foggia, materiale e colore diversi rispetto alle finestre e porte finestre della stessa unità edilizia, purché sempre armonicamente compatibili con la composizione d'insieme della facciata.

In corrispondenza delle aperture di facciata quali vetrine, ingressi e simili sono ammesse esclusivamente serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia (*cf. Linee Guida - Allegati fotografici, fig. 95*), verniciate in colori analoghi a quello dell'infisso retrostante, nel caso quest'ultimo fosse verniciato. In caso contrario, si adotta un colore grigio perla (tipo Sikkens NN.00.83).

Il mantenimento di serrande difformi da quanto prescritto al comma precedente è tollerato fino al momento in cui si proceda alla loro sostituzione o ad interventi di manutenzione, che interessino la facciata nella sua interezza. In tali casi è sempre obbligatorio sostituirle con altre del tipo ammesso.

Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole potranno essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata. Sono in ogni caso esclusi i cancelletti estensibili in lega leggera con finitura naturale.

**d)** E' prescritta la conservazione delle *vetrine* coeve agli edifici sottoposti al regime di tutela o comunque tipiche di determinati periodi storici nonché di quelle che facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.

Si considerano tipici della tradizione locale i seguenti tipi di vetrine:

- Vetrine fisse (*cf. Linee Guida - Allegati fotografici, figg. 83-85*);

- Vettrine ad ante (cfr. Linee Guida -Allegati fotografici, 86-90);

Per dette vetrine sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione. In caso di degrado particolarmente accentuato è ammessa la loro sostituzione con nuove vetrine che ne ripropongano i caratteri formali per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste dovrà impiegarsi il colore che, tra quelli tradizionali, meglio si armonizza con la tinteggiatura ed il carattere della facciata. Nel caso di edifici di gusto *liberty*, o *deco'*, quando non altrimenti documentato, dovrà impiegarsi un colore che sia coerente con i caratteri formali e cromatici della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse qualora l'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente infissi verniciati a corpo in un determinato colore. Per tutti i tipi di vetrine la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco (olio paglierino e cera), escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.

Le nuove vetrine dovranno essere arretrate rispetto al filo della facciata di almeno cm. 15 e dovranno impiegare materiali tradizionali e finiture consone ai caratteri dell'edificio secondo i criteri già prescritti per gli altri tipi di serramenti esterni.

Le prescrizioni di cui ai punti precedenti si applicano a tutti i tipi di serramento che pur non essendo propriamente definibili come vetrine sono comunque assimilabili alle medesime e degni anch'essi di tutela.

### **8. Impianti tecnologici di facciata**

Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile.

A tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai punti seguenti.

*I cavi della rete elettrica e telefonica* che debbano ancora essere posizionati sulla facciata degli edifici, in attesa della completa eliminazione delle linee aeree, devono essere posati in modo ordinato ed organico, al fine sia di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata che di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.

In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è indicato il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al punto precedente.

Si prescrive, comunque, che i cavi debbano essere preferibilmente posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei punti precedenti i cavi che risultino:

- disposti secondo linee verticali in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
- disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi;
- qualora si presentasse l'eventualità, disposti al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.

Inoltre, i cavi visibili dall'esterno dovranno essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che le nasconde.

In ogni caso i cavi dovranno garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni e testimonianze di valore storico-artistico in genere.

Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili debbono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno.

Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.

Qualora sia giustificata ed esaustivamente documentata l'inevitabilità della installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad una estremità della facciata e, quando possibile, poste in una apposita scanalatura oltre che convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa.

I contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.

Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata.

Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, se questa è intonacata e tinteggiata, armonizzandosi con la medesima e comportandone la minor alterazione possibile; inoltre, la verniciatura e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durabilità nel tempo. Nel caso la facciata sia in muratura di mattoni a faccia-vista la finitura superficiale degli sportelli dovrà essere realizzata con mattoni a faccia-vista. Per raggiungere tale scopo la struttura portante degli sportelli, che dovrà essere dissimulata, sarà di acciaio e sagomata in nicchia in modo tale da accogliere mattoni dello stesso tipo, dimensioni, cromia di quelli esistenti e posti in opera, rispettando la

complanarità con la facciata, ed il medesimo tipo di apparecchiatura esistente. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati. Non è assolutamente consentito apporre sulle facciate prospettanti la pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali *pompe di calore, unità motocondensanti e simili*. Simili installazioni saranno ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni delle presenti Norme Tecniche, solo su facciate secondarie, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici. Dette installazioni sono ammesse su terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità, come ad esempio quello della muratura cui devono essere addossati. Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà essere in via del tutto eccezionale ammesso solo quando il macchinario, perché completamente interno all'edificio o perché appositamente progettato, non arrechi assolutamente alcuna turbativa all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. Ciò potrà essere conseguito utilizzando aperture che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti dalle presenti Linee-Guida per i locali retrostanti, quali possono essere alcune grigliature già esistenti in facciata, gli spazi retrostanti a persiane da mantenere fisse, ed altro.

### **9. Targhe viarie, numeri civici ed altre finiture**

Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci o di trattamenti della superficie a faccia vista si dovrà avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative ed indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si dovrà inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e zoccolature, in pietra, marmo od altro materiale che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che risultino non pertinenti con l'impianto originario della facciata.

In particolare è prescritta la conservazione degli *elementi in ferro lavorato* esistenti a completamento e finitura degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui alle presenti Linee-Guida quando coevi con i medesimi o comunque risultino tipici di determinati periodi storici nonché quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.

Detti elementi assimilabili alle grate di finestre, alle ringhiere, ai cancelli e cancellate, alle rostre di sopraluci ed ai piccoli elementi di arredo come i ferma-imposte, ai ferri battuti in genere, non potranno essere rimossi e sui medesimi sono ammessi i soli interventi necessari per la loro manutenzione e conservazione. La loro sostituzione è ammessa solo con nuovi elementi che ne

ripropongano fedelmente i caratteri formali per foggia, materiale, colore e finitura superficiale, in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

Per i nuovi inserimenti è necessario attenersi ai materiali, ai caratteri formali, ai colori e alle finiture superficiali ricorrenti nell'edilizia tradizionale locale nel rispetto del partito architettonico della facciata.

Salvo casi particolari debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui ai punti precedenti dovrà essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione.

Per quanto attiene alle *targhe viarie*, sono da conservarsi quelle di forma rettangolare in maiolica con scritta blu su fondo bianco. Mentre dovranno essere rimosse quelle in materiale plastico (*cf. Linee Guida - Allegati fotografici, fig. 102*), o comunque tutte quelle realizzate con altro materiale diverso dalla maiolica. Per i nuovi inserimenti si prescrivono quelle in maiolica con scritta blu su fondo bianco di dimensioni e caratteri analoghi a quelli delle targhe preesistenti (*cf. Linee Guida - Allegati fotografici, fig. 100*).

Riguardo ai *numeri civici*, sono da conservarsi quelli esistenti in terracotta con cartiglio e caratteri incisi (*cf. Linee Guida - Allegati fotografici, fig. 99*). E' ammessa la conservazione dei numeri civici esistenti in marmo con scritta nera (*cf. Linee Guida - Allegati fotografici, fig. 101*). Mentre andranno rimossi quelli in materiale plastico, o comunque tutti quelli non coerenti con i materiali e i caratteri formali tradizionali. Per i nuovi inserimenti si prescrivono numeri civici in terracotta di dimensioni, fattura e caratteri formali analoghi a quelli preesistenti con cartiglio e caratteri incisi.

## **10. Tettoie, pensiline, tende**

Abrogato

## **11. Volte interne e balconi**

Tutti i solai a volta esistenti negli edifici od interni alle singole abitazioni vanno rigorosamente salvaguardati e, qualora pericolanti o lesionati, dovranno essere rinforzati in modo adeguato. E' obbligatorio il mantenimento dei balconi e dei ballatoi esistenti. E' vietato realizzare nuovi balconi sugli spazi pubblici come strade e piazze o comunque spazi di transito e di sosta. Sono vietati gazebo, pergolati, tettoie e strutture similari.

## **Art. 20 – Insegne**

### **a) Definizioni e localizzazione**

*Insegne di esercizio*: sono le iscrizioni in caratteri alfanumerici completate eventualmente da simboli o da marchi, luminose o non luminose, a carattere permanente esposte nella sede di esercizio in genere, che contenga il nome dell' esercente, la ragione sociale della Ditta, la categoria merceologica dell'esercizio, o l'attività in esso svolta, a cui l'insegna è strettamente legata.

Le insegne di esercizio dovranno essere installate esclusivamente in corrispondenza della sede dell'attività, o nelle sue pertinenze accessorie; non è consentito il loro posizionamento in luoghi distanti dalla sede di esercizio.

*Insegne generiche:* sono le iscrizioni riprodotte su porte, zerbini di ingresso, pavimenti, e sui cristalli delle vetrine sia in pittura che in vetrofanie.

*Cartelli temporanei:* sono i cartelli reclamizzanti le vendite straordinarie, conseguenti alle comunicazioni ai sensi delle leggi 80/1980, 130/1991 e loro modificazioni o integrazioni, ed i cartelli di "prossima apertura", ovvero quelli inerenti all'attività produttori messaggi relativi a propri servizi, ad iniziative, ad offerte, legati a particolari periodi dell'anno.

*Targhe professionali:* sono le targhe riferite ad un esercizio professionale poste a lato dell'ingresso dell'attività cui sono riferite. Sono consentite targhe di dimensioni non superiori ad  $l \times h = 40 \times 25$  cm.

*Apparecchi illuminanti* quelli da collocare su muro, a lato o sopra gli sporti degli esercizi.

#### *b) Zonizzazione e relativi divieti*

Nelle Zone "1<sub>A</sub>" e "2<sub>A</sub>", come definite al precedente Art. è assolutamente vietata l'installazione di *insegne* a bandiera orizzontali e verticali, fisse a parete o su pali, e l'installazione di insegne su tetti, terrazzi e balconi, è vietata altresì l'installazione di insegne su ringhiere e cancelli.

Per gli esercizi commerciali non sono ammesse bacheche espositive esterne.

L'installazione di insegne a cassonetto è consentita solo se le stesse sono collocate sui sovrapporta entro lo spessore dello sporto a loro totale riempimento e comunque in modo tale che non escano dai vani stessi.

Le *insegne a bandiera* orizzontali e verticali, fisse a parete o su pali, sono ivi ammesse nei casi, nelle forme e con caratteristiche idonee in relazione alle situazioni estetiche ambientali ed architettoniche degli edifici interessati purché rispettino i seguenti requisiti:

- la dimensione dell'insegna a bandiera verticale dovrà essere contenuta al massimo e non dovrà comunque mai superare in altezza il limite determinato dalle linee di coronamento dei lastrici solari o dalle linee di gronda nel caso di coperture a falde;
- la sporgenza massima dell'insegna a bandiera anch'essa dovrà essere contenuta al massimo e comunque non dovrà mai risultare superiore a 1/10 della larghezza stradale ivi compreso il telaio di supporto e le tenute a muro;
- l'altezza dal suolo, misurata dal punto inferiore dell'insegna a bandiera dovrà essere minimo di mt. 3,50 dal piano marciapiede purché il filo esterno dell'insegna sia arretrato di almeno cm. 50 rispetto al filo esterno del marciapiede, oppure minimo di mt. 4,50 negli altri casi;
- non sono ammesse insegne a bandiera verticali od orizzontali su file parallele. Per quanto riguarda l'installazione delle insegne a cassonetto è consentita solo se le stesse sono



collocate entro le sovrapporte degli sporti, a totale riempimento dei vani stessi. Qualora non dovesse esistere l'apposito vano (entro le sovrapporte degli sporti), l'installazione dell'insegna a cassonetto potrà avvenire in via del tutto eccezionale sul muro al di sopra dello sporto, purché la realizzazione si armonizzi con il carattere dell'edificio, i valori ambientali e paesaggistici nel rispetto dei seguenti basilari requisiti d'installazione:

- corrispondenza esatta per larghezza al sottostante sporto, compreso l'eventuale prolungamento esterno delle mazzette;
- altezza non superiore a cm. 50 e sporgenza massima di cm. 12 dal filo del muro, senza interessare le strutture perimetrali dello sporto;
- altezza di posizionamento, misurata dal punto inferiore dell'insegna a muro al livello marciapiede, mai inferiore a mt. 2,30.

### *c) Norme, limitazioni e divieti generali*

Si premette che le seguenti fattispecie d'installazione non necessitano di domanda e conseguente autorizzazione (tranne il caso in cui interessino edifici sottoposti a vincoli di tutela artistica e architettonica per i quali naturalmente non può essere autorizzata la collocazione di insegne, comunque denominate, se non previo consenso della Soprintendenza):

- insegne all'interno dei negozi, sullo zerbino, sul pavimento e sul basamento della vetrina;
- insegne sui cristalli delle sovrapporte del negozio;

L'installazione, sugli edifici ricadenti nel Centro Storico ( Zona "A1" delle Linee Guida) e sugli spazi e vie adiacenti ( Zona "A2" delle Linee Guida), di targhe ed altri mezzi d'indicazione di materiale e stile compatibili con le caratteristiche architettoniche consolidate e dell'ambiente nel quale sono inseriti è autorizzata previo parere della Commissione Consiliare Consultiva in materia di Urbanistica e Centro Storico.

L'intera gamma tipologica d'insegne luminose e non luminose ammesse dovrà essere realizzata in materiale avente le caratteristiche di consistenza, durezza, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

I supporti costituenti i nuovi elementi, quindi, dovranno essere realizzati solo in ferro battuto.

Le eventuali strutture di sostegno devono essere calcolate per resistere alla spinta del vento, quindi, saldamente realizzate ed ancorate, sia globalmente che nei singoli elementi.

Le insegne devono avere sagoma regolare che in ogni caso non può essere quella di disco, triangolo o comunque tale che nell'insieme debba confondersi con quella dei segnali stradali; devono inoltre essere collocate in modo tale da non ostacolare la visibilità dei segnali stradali stessi.

A tal fine particolare cura deve essere adottata nell'uso dei colori.

In tutta la zona omogenea "1<sub>A</sub>" è assolutamente vietata la collocazione di insegne che per eccessive dimensioni, in rapporto allo sporto, per colori e materiali non idonei in rapporto all'edificio, per impatto luminoso eccessivo in relazione al contenuto architettonico, determinino turbativa all'ambiente o al paesaggio.

In particolare le insegne non potranno comunque essere installate in modo da coprire gli elementi decorativi degli edifici quali fregi e riquadri di porte, finestre e balconi, cornici marcapiano o marcadavanzale e cantonali.

L'installazione delle insegne è consentita unicamente alle attività situate in corrispondenza dei piani terreni degli edifici.

Per le attività svolte ai piani superiori si potranno utilizzare insegne o targhe a lato dell'ingresso, e vetrofanie o insegne interne ai vetri delle finestre del corrispondente piano, purché tali installazioni rispettino nel complesso le disposizioni già evidenziate ai commi precedenti.

Nello specifico caso in cui a lato dell'ingresso si dovessero collocare due o più insegne o targhe, queste dovranno essere contenute in un porta targhe e risultare tra loro uniformi.

#### *d) Sistemi d'illuminazione delle insegne*

Il sistema d'illuminazione dei vari tipi d'insegna potrà essere realizzato a luce diretta, indiretta o riflessa e comunque in conformità alla legge 46/90 e succ.

Si vieta categoricamente l'installazione di insegne con illuminazione ad intermittenza o a variazione di colore, a fasci luminosi o raggi laser proiettati o rivolti su strada, marciapiede o altro.

Le insegne luminose potranno essere realizzate attraverso la collocazione di piccoli fari ovvero tramite l'utilizzo di lettere retro-illuminate con tubi fluorescenti di diametro non superiore a mm. 30; all'uopo è vietato l'uso di colori accesi o comunque non in armoniosa corrispondenza con quelli utilizzati nel prospetto.

Pertanto, è assolutamente inibito l'uso esterno di luci al neon e di scatolati in policarbonato.

L'installazione d'insegne a lettere luminose singole a parete dovrà essere realizzato in modo che l'eventuale sottostante telaio si armonizzi, per colore e materiale, con l'edificio interessato.

Gli eventuali apparecchi illuminanti dovranno essere collocati in modo tale che il punto più basso si venga a trovare ad un'altezza di almeno 2,50 mt dal piano marciapiede o stradale.

Non è consentita l'installazione di qualsiasi fonte d'illuminazione accentuatamente pittoresca ed incompatibile con il contesto architettonico del Centro Storico.

### **Art. 21 – Prescrizioni Generali**

Per quanto non espressamente indicato nelle presenti norme, tutti gli interventi su edifici all'interno del perimetro della Zona A, dovranno essere realizzati ponendo particolare attenzioni alle prescrizioni contenute nel parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici della Marche di Ancona Prot. n° 5335 in data 27/05/2010, di seguito riportate:

- Le costruzioni, dovranno tenere conto dei valori paesaggistici e monumentali dei siti e delle aree tutelate ai sensi del Decreto Legislativo n°42/2004 e ss.mm.ii, nonché dall'attuale morfologia del territorio, che dovrà essere godibile anche da punti di osservazione più distanti;
- I progetti per il recupero di edifici di un certo rilievo architettonico, dovranno privilegiare la riproposizione e il richiamo all'impiego, per la caratterizzazione dei prospetti, di materiali da costruzione tipici dei luoghi (scapoli di pietra, cortina laterizia) con ricorso in caso di intonacatura delle pareti a malte non cementizie ecc.;
- esclusione nelle tinteggiature delle pareti con intonaco di quarzo plastico e similari si indica invece come opportune, il ricorso a tinte a base di latte di calce e terre naturali nella gamma degli ocra, cromaticamente affini alle costruzioni limitrofe;
- nelle coperture , si dovranno utilizzare materiali (coppi, marsigliesi, ecc.) di recupero o, in alternativa, di produzione artigianale;
- i prospetti nelle zone interessate dai lavori non dovranno subire variazioni, in particolar modo dovranno rimanere inalterate le dimensioni e la conformazione delle aperture, con i relativi infissi in legno;
- dovrà essere previsto il restauro di finestre, persiane, porte e portoni, con interventi che preservino le caratteristiche e le forme originarie e recuperino tutte le ferramenta presenti;
- i serramenti, i portoni, tutti gli infissi esterni, compresi gli ingressi ai garages, dovranno realizzarsi in legno, prevedendo, per quelli a notevole dimensione, aperture a più ante, escludendo comunque l'uso di manufatti metallici (avvolgibili, basculanti, ecc...);
- si dovranno salvaguardare le tipologie, i disegni, ricorrenti in alcune vie, che lasciano intravedere le pavimentazioni storiche, ancora presenti realizzate con lastricati e selciati di pietra o con più materiali;
- l'eventuale posa in opera dei "blocchetti", lapidei non dovrà realizzarsi con cerchi concentrici, archi contrastanti, coda di pavone o ventaglio, i "i blocchetti" dovranno risultare in arenaria disposti a file parallele, come nella tradizione locale.

Tutti gli interventi su edifici all'interno del perimetro della Zona A, dovranno essere realizzati ponendo particolare attenzioni alle prescrizioni contenute nel parere del Servizio Interventi Sismici, Idraulici e di Elettricità, Protezione Civile della Provincia di Fermo espresso con determinazione del dirigenziale n.° 60 in data 14/06/2010, di seguito riportate:

- Di acquisire in sede di progettazione esecutiva di ogni eventuale singolo intervento da realizzare, degli studi di carattere geologico e geotecnico necessari per la scelta ed il dimensionamento delle strutture di fondazione e/o altro, nonché per una puntuale

valutazione della eventuale risposta sismica el terreno, redatto ai sensi delle Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni emanate con Decreto del 14 gennaio 2008 e Circolare 2 Febbraio 2009, n° 617 C.S.LL.PP.

- Nella Zona di Via Mazzini, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di restauro conservativo che prevedono il rifacimento o il consolidamento delle fondazioni degli edifici, si faccia uso di fondazioni tipo palo trivellato o in alternativa micropali;
- Di richiedere il nulla osta al competente ufficio del Genio Civile, per le eventuali aree ricadenti negli ambiti di tutela sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3627/23.

#### NOTE

*\*Comma aggiunto in accoglimento del Parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche, Prot. n° 11104 del 21/07/2014.*

## INDICE

### TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 – Generalità	Pagina 1
Art. 2 – Individuazione sottozone	Pagina 1
Art. 3 – Elaborati del Piano particolareggiato	Pagina 1

### TITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 4 – Modalità di intervento privato	Pagina 2
Art. 5 – Procedure di intervento comunale	Pagina 2
Art. 6 – Opere di urbanizzazione	Pagina 3

### TITOLO III - PREVISIONI DEL PIANO

Art. 7 – Categorie di zonizzazione relative ad edifici ed aree	Pagina 3
Art. 8 – Categoria “A”: restauro (“A1”) e risanamento conservativo (“A2”)	Pagina 4
Art. 9 – Categoria “B”: manutenzione straordinaria	Pagina 6
Art. 10 – Categoria “C”: ristrutturazione edilizia	Pagina 8
Art. 11 – Categoria “D”: trasformazione	Pagina 9
Art. 12 – Categoria “E”: aree libere di interesse pubblico	Pagina 9
Art. 13 – Categoria “F”: aree libere di interesse privato	Pagina 10
Art. 14 – Categoria “G”: demolizione senza ricostruzione	Pagina 10
Art. 15 – Interventi di manutenzione ordinaria	Pagina 11
Art. 16 – Risalita meccanizzata alla zona castello	Pagina 11

### TITOLO IV - DESTINAZIONI D'USO

Art. 17 – Generalità sulle destinazioni d'uso	Pagina 11
---	-----------

### TITOLO V - ARREDO URBANO

Art. 18 – Coperture ed aree scoperte	Pagina 12
1. <i>configurazione delle coperture</i>	
2. <i>manti di copertura</i>	
3. <i>comignoli, torrini esalatori e canne fumarie</i>	
4. <i>discendenti pluviali, canali di gronda ed aggetti di gronda</i>	
5. <i>impianti tecnologici (antenne e parabole riceventi e trasmettenti, pannelli solari, pompe di calore ed altri impianti tecnologici)</i>	
6. <i>aree scoperte</i>	
Art. 19 – Superfici di facciata	Pagina 20
1. <i>composizione architettonica delle facciate</i>	

2. *elementi architettonici e decorativi*
3. *trattamenti delle murature a faccia-vista*
4. *intonaci*
5. *tinteggiature*
6. *campanelli, citofoni, videocitofoni, cassette postali*
7. *serramenti esterni*
8. *impianti tecnologici di facciata*
9. *targhe viarie, numeri civici ed altre finiture*
10. *tettoie e pensiline*
11. *volte interne e balconi*

**Art. 20 – Insegne**

- a) *definizioni e localizzazioni*
- b) *zonizzazioni e relativi divieti*
- c) *sistemi d'illuminazione delle insegne*

**Art. 21 – Prescrizioni Generali**

Pagina 36