



COMUNE DI
SANTA MARIA NUOVA
PROVINCIA DI ANCONA

VARIANTE AL

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettazione:

GRUPPO SUNESIS

Arch. Carlo Brunelli (responsabile)

Arch. Valeria Randelli

Arch. Mauro Tarsetti

dicembre 2016

Il Segretario Comunale

BRUNO BONELLI

Il Responsabile del Settore
Gestione del Territorio

DONATO CARBONARI

Il Sindaco

ALFREDO CESARINI

APPROVAZIONE DEFINITIVA

Delibera Consiglio Comunale n. ____ del _____

TITOLO I - Disposizioni Generali

Art.1 – Elementi costitutivi del Piano particolareggiato del centro storico

- Il Piano particolareggiato del centro storico di Santa Maria Nuova, che da ora in poi chiameremo per brevità P.P.C.S. è costituito dai seguenti elaborati:

Norme Tecniche di Attuazione

Tavole di progetto:

- Tav.1 Planimetria catastale e stralcio catastale
- Tav.2 Perimetrazione del Piano
- Tav.3 Analisi della struttura urbana
- Tav.4 Analisi delle emergenze architettoniche funzionali
- Tav.5 Quadro direttore degli interventi
- Tav.6 Progetto degli interventi edilizi
- Tav.7 Progetto di suolo

Album delle schede degli interventi diretti e preordinati a piano attuativo

- Sono parte integrante del presente piano, e ne costituiscono l'interpretazione, la relazione illustrativa completa dei seguenti elaborati:
 - Verifica degli Standard urbanistici
 - L'elenco catastale delle proprietà da espropriare o vincolare
 - La relazione sommaria di spesa

Art.2 – Contenuti e campo di applicazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico

- Il presente strumento urbanistico attuativo è redatto ai sensi dell'art.13 della L.1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni, dell'art.31 della L.R. n°34 del 2 giugno 1992, della L.R. n°17 del 20 aprile 2015 e del Regolamento Edilizio Comunale vigente
- Per quanto concerne i Piani di Recupero questi sono individuati ai sensi dell'art.28 della L. n°457 del 5 agosto 1978, Per i programmi complessi, quali Programmi di Recupero Urbano e Programmi integrati di Intervento si fa riferimento alla relativa normativa nazionale (L.179/92 e L.493/93);
- IL Piano Particolareggiato si applica al territorio del centro storico di Santa Maria Nuova come risulta dalla Tav.2 del presente piano e dalla perimetrazione del P.R.G. vigente. Il P.P.C.S. norma la modalità di conservazione, modificazione e trasformazione degli spazi aperti pubblici e privati, degli edifici, del centro storico, nonché il loro uso.
- Per quanto concerne gli edifici e i manufatti vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs.42/2004 e successive modificazioni) gli interventi dovranno seguire gli iter autorizzativi ivi previsti.

TITOLO II - Definizioni

Capo I – Termini specifici

Art.3 – Progetto di suolo

Per “progetto di suolo” si intende l’insieme dei progetti relativi al suolo pubblico che ne ridefiniscono il disegno e gli usi. Gli interventi previsti dal “progetto di suolo” consistono nella sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione e trattamento del terreno.

Essi comprendono la costruzione di infrastrutture, impianti e attrezzature in superficie e in profondità. In particolare sono interventi di sistemazione del suolo:

- Il rinnovo, la sostituzione, la distruzione e il nuovo impianto del manto vegetale superficiale;
- Il rinnovo, la sostituzione, la distruzione e la nuova posa dei materiali (anche sciolti) che costituiscono il manto di copertura del suolo
- Le recinzioni sia in manutenzione che in nuova costruzione.

Art.4 – Progetto quadro

Per “progetto quadro” si intende un insieme di criteri e prescrizioni, corredato da uno o più schemi grafici, che sintetizzano gli scopi dei singoli interventi di trasformazione previsti dallo “schema direttore” con la sigla PR n°. Esso indica il principio e la regola insediativa da osservare nonché la quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi, nonché le quantità edilizie eventualmente previste dai relativi P.R.U.

Art.5 – Schema direttore

Per schema direttore si intende l’insieme dei principali interventi di trasformazione previsti dal Piano particolareggiato. Essi ridefiniscono la struttura insediativa urbana del Centro Storico. Lo schema direttore è rappresentato nella tavola n°5 – “Quadro direttore degli interventi”

Capo II – Indici e parametri edilizi

Art.6 – definizione degli indici e parametri

Per le definizioni dei termini, degli indici e dei parametri edilizi si fa riferimento a quanto riportato all’art.13 del Regolamento Edilizio Comunale.

Per le distanze si fa riferimento al codice civile, salvo diversa indicazione più restrittiva contenuta nelle schede, specifiche indicazioni contenute nelle previsioni planovolumetriche di gruppi di edifici e salvo quanto previsto in deroga all’interno delle zone A relativamente alla possibilità di mantenere le distanze esistenti tra pareti finestrate (art.9 DM 1444/68).

TITOLO III - Attuazione del piano

Capo I – Articolazione degli interventi

Art.7 – Attuazione del Piano Particolareggiati del Centro Storico

Il presente Piano si attua:

- per intervento diretto ai sensi degli articoli 18,19 delle presenti N.T.A.;
- per interventi organici d'iniziativa pubblica su complessi edilizi o all'interno del perimetro dei singoli Piani di Recupero;
- per interventi organici d'iniziativa privata su complessi edilizi o all'interno del perimetro dei singoli Piani di Recupero;
- per progetti di suolo di iniziativa pubblica degli assi viari e piazze che s'intendono rivitalizzare ed individuati nella Tav. n°7 del presente Piano;

Art.8 – Procedure di Attuazione dei Piani di Recupero urbano

La perimetrazione dei singoli Piani di Recupero viene definita dal presente P.P.C.S., ai sensi del Titolo IV della Legge 457/78

Nelle aree interessate dai singoli Piani di Recupero, prima dell'approvazione degli stessi, sono consentite i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Nel caso di immobili vincolati o di pregio sono sempre consentite opere di restauro e risanamento.

- I Piani di Recupero d'iniziativa sia pubblica che privata dovranno essere redatti ed approvati ai sensi della legge 457/78, titolo IV e dell'art.31 della L.R.34/92;
- Per i complessi d'importanza storico architettonica individuati dal P.P.C.S. dovranno essere redatti progetti unitari di restauro con valenza di P.d.R. in cui dovranno essere definiti anche gli ambiti minimi d'intervento edilizio;
- I progetti di suolo individuati dal P.P.C.S. dovranno essere redatti come progetti unitari ed attenersi alle prescrizione progettuali previste dal presente piano nella Tav. n°7 e secondo gli indirizzi dell'art.19 delle N.T.A. del vigente P.P.A.R., il progetto preliminare avrà la valenza di Piano di Recupero.

Le aree individuate per tale trasformazione sono:

- Progetto di suolo piazza Magagnini/XXV Aprile (vedi tavola n°7);
- Progetto di suolo piazza Mazzini (vedi tavola n°7);
- Progetto di suolo piazza del Torrione (vedi tavola n°7);
- Progetto di suolo con servizi Giardini di via Morichini (vedi tavola n°5/6);
- Complesso di piazza Grazie, ambito 1 (vedi tavola 5/6);
- Complesso del torrione abbattuto ambito 1a(vedi tavole n°5/6)
- Complesso di via Porta Lombarda-via Morichini ambito 2 (vedi tavola 5/6);
- Area di Recupero dell'isolato urbano della chiesa di S.Antonio da Padova – via Morichini, ambito 2 (vedi tavole n° 5/6)
- Complesso via Garibaldi ambito 3 (vedi tavola n°5/6);
- Area di Recupero del margine urbano via Morichini ambito 4 (vedi tavole n°5/6);
- Area di Recupero dell'isolato urbano via IV Novembre ambito 5 (vedi tavole n°5/6);

I Piani di Recupero Urbano individuati - in presenza di finanziamenti Nazionali, Regionali, Comunitari - potranno anche essere attuati come:

- Programmi di Recupero Urbano (anche contratti di quartiere) – art. 11 L.493/93;
- Programmi integrati d'intervento – art.16 L. 179/92;
- Programmi complessi d'intervento derivanti da normative nazionali o regionali assimilabili a quelli di cui ai precedenti punti;

nei casi come sopra descritti i Piani di Recupero individuati dal presente P.P.C.S. saranno adottati e attuati con le modalità prescritte dalla normativa di riferimento

Art.9 – Piani di Recupero Urbano d'iniziativa privata

Le aree, gli edifici ed i complessi edilizi da ripristinare come Piani di Recupero Urbano d'iniziativa privata su Aree Prevalentemente Costruite (APC) o su Aree Prevalentemente Libere (APL) sono:

APC:

- Complesso del torrione abbattuto ambito 1°(vedi tavole n°5/6);
- Complesso di via Porta lombarda-via Morichini ambito 2 (vedi tavola 5/6);
- Complesso di via Garibaldi ambito 3 (vedi tavole n°5/6);

APL:

- Area di Recupero del margine urbano Via Morichini ambito 4 (vedi tavole n°5/6);
- Area di Recupero dell'isolato urbano della chiesa di S.Antonio da Padova ambito 2 (vedi tavole n° 5/6)
- Area di Recupero dell'isolato urbano via IV Novembre ambito 5 (vedi tavole n.5/6);

La definizione dei Piani di Recupero Urbano relativi alle zone prevalentemente costruite (APC) è demandata alla redazione di un progetto architettonico unitario che ne stabilisca le modalità di restauro e risanamento complessive, gli eventuali nuovi allineamenti delle linee di gronda, gli adeguamenti igienico sanitari, il ripristino o riordino delle bucature, le demolizioni di eventuali superfetazioni.

Art.10 – Piani di Recupero Urbano di iniziativa Pubblica o Pubblico privata;

Le aree, gli edifici ed i complessi edilizi da ripristinare come Piani di Recupero d'iniziativa pubblica sono:

APC:

- Complesso di Piazza Grazie, ambito 1 (vedi tavola 5/6);

Art.11 – norme da applicare in pendenza di attuazione dei piani di recupero

Per gli edifici interni a singoli Piani di Recupero Urbano in pendenza di attuazione del citato piano fa riferimento la normativa riportata nelle schede d'attuazione degli interventi diretti e comunque sono consentite le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e solo per alcuni casi il restauro e risanamento conservativo. Per la progettazione dei singoli piani di recupero fa riferimento la normativa e gli indirizzi progettuali riportati nelle relative schede d'attuazione. Qualora nella aree destinata a ristrutturazione edilizia o P.R.U. siano ricompresi edifici tutelati o vincolati si procederà come previsto dal "*Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art.1 della Legge 8 ottobre 1997, n°352*" di cui al D.Lgs.490/99.

Art.12 – Stipula di convenzioni

Per realizzare attrezzature pubbliche o di pubblico interesse e per la realizzazione di tutti i P.R.U. è

obbligatorio stipulare convenzioni tra i soggetti attuatori, privati L'Amministrazione Comunale ed eventualmente altri Enti, sia di diritto pubblico che privato. Queste, pur ribadendo la proprietà pubblica dei suoli eventualmente interessati o dei suoli privati assoggettati all'uso pubblico (standard) possono delegare, nel rispetto delle normative vigenti e delle N.T.A. del P.R.G. e del presente P.P.C.S., soggetti privati a costruire e/o gestire le opere previste dai singoli P.R.U.

Capo II – interventi sugli spazi aperti

Art.13 – Tipi di Intervento

Gli interventi su gli spazi pubblici sono definiti dalla Tav. n°7 Progetto di Suolo. In tale elaborato si individuano i vari interventi da effettuarsi sul suolo pubblico e privato, così come definito dall'art.3 delle presenti N.T.A., e se ne definiscono gli ambiti minimi d'intervento.

Per la realizzazione delle pavimentazioni si procederà di norma attraverso modalità di attuazione diretta da parte della Pubblica Amministrazione, nel rispetto delle norme sui materiali e sulle tecniche costruttive come definite nei successivi articoli.

In alcuni casi, data l'importanza dello spazio pubblico, si prevede la redazione di un progetto preliminare che definisca in dettaglio il disegno di suolo e le opere di arredo, computando in modo dettagliato i costi dell'intervento.

- Progetto di suolo Piazza Mazzini;
- Progetto di suolo Piazza Magagnini;
- Progetto di suolo Piazza del Torrione;
- Progetto di suolo della Corte (Attuazione con progetto preliminare plani volumetrico di iniziativa pubblica/privata)
- Riqualificazione area pubblica Giardini di via Morichini, con inserimento di un volume a servizi con SUL max =100 mq e h= 3 m. (Attuazione con progetto preliminare planivolumetrico)
- Riqualificazione area a verde privato d'uso pubblico P.R.U. Ambito 4 Via Matteotti – Via Morichini;
- Riqualificazione area a verde pubblico e parcheggi Via S.Sebastiano – via IV Novembre;
- Riqualificazione area a verde privato e corti ambito 2 Via Morichini – Via Porta Lombarda;
- Riqualificazione area a verde privato e corti P.R.U. Ambito 5 Via IV Novembre;
- Riqualificazione area a verde privato e corti P.R.U. Ambito 3 Via Garibaldi e map. 404e 403.

In pendenza di approvazione del suddetto progetto preliminare saranno possibili sul suolo pubblico le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria o quelle ritenute di indifferibili ed urgenti.

Appare necessario, al fine di consentire una adeguata sequenzialità dei lavori procedendo dal sottosuolo al manto superficiale, che l'amministrazione comunale si doti quanto prima di un progetto dell'illuminazione generale corredato da verifica illuminotecnica e da una rilevazione il più possibile precisa dei sottoservizi presenti eventualmente corredata dal loro stato di manutenzione, e sulla base di questa rilevazione prevedere gli interventi necessari da effettuare per la manutenzione, razionalizzazione e integrazione degli stessi, per la redazione di detto elaborato si dovrà fare riferimento alla Direttiva della Presidenza del Consiglio – Dipartimento delle Aree Urbane - *Razionale sistemazione del sottosuolo degli impianti tecnologici* (G.U. 11 marzo 1999. A tal fine, se ritenuto opportuno dal Dirigente Comunale del Servizio preposto, potrà essere convocata una conferenza di servizio, di cui agli art.10 e 11 della citata Direttiva del Dipartimento delle Aree Urbane e all'art.14 della L. 241/90 e successive modificazioni, tra il competente Servizio Comunale, e le Aziende erogatrici dei vari pubblici servizi (Enel, Telecom, Italgas, Acquedotto,

ecc.) al fine di prevedere tutti gli interventi propedeutici alla realizzazione delle nuove pavimentazioni stradali. Il progetto così redatto andrà inoltre adottato con le procedure sopra descritte dal Consiglio Comunale così come previsto dal Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".

Art.14 – Destinazioni d'uso;

Le destinazioni d'uso pubblico e collettivo degli spazi aperti sono definite nel "Progetto di suolo", Tav. 7 e, per i diversi "piani di recupero", nelle specifiche schede d'ambito.

Art.15 – Superamento delle barriere architettoniche

Il requisito del superamento delle barriere architettoniche si intende soddisfatto se sono rispettate le seguenti prescrizioni:

- disposizioni di Legge 9/01/1989 n°13 e regolamento di attuazione;
- negli spazi esterni, comuni e aperti al pubblico i collegamenti verticali ed orizzontali devono avere le dimensioni prescritte dai requisiti di sicurezza.

Art.16 - Alberature e strutture a verde

Nelle aree a verde dovranno essere collocate essenze arboree locali nella misura minima dell'80% del totale. E' consentito lo spostamento delle alberature in loco sulla base di un progetto di riassetto. Inoltre:

- debbono essere conservate le alberature aventi diametro del tronco superiore a cm.20 rilevato a ml.1 dal colletto;
- le potature debbono essere eseguite a regola d'arte; - gli interventi nei parchi o nei giardini esistenti che rivestono carattere di significato storico, architettonico, ambientale, debbono tendere alla conservazione ed al ripristino delle caratteristiche originali;
- gli scavi per la posa in opera degli impianti tecnologici interrati (gas, acqua, luce, telefono, fognature, ecc.) debbono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali; in generale la realizzazione di impianti deve evitare interazioni con la fisiologia delle piante.
- È vietato l'uso delle aree di pertinenza delle alberature per depositi di materiale di qualsiasi tipo o per attività artigianali in genere;
- È vietato rendere impermeabili con pavimentazioni o altre opere le aree di pertinenza delle alberature.

Capo III – Interventi diretti sull'edilizia esistente

Art.17 – Modalità di intervento

Gli interventi diretti di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti conformemente a quanto previsto dall'Art.31 della L.457/78, e dall'art.3 D.P.R. n°380 del 6 giugno 2001 e dal Titolo II° articoli 8,9,10,11,12 del Regolamento edilizio del Comune di Santa Maria Nuova :

- Interventi di manutenzione ordinaria;
- Interventi di manutenzione straordinaria;
- Interventi di restauro e risanamento conservativo;
- Interventi di ristrutturazione edilizia;
- d1. Interventi di demolizione e ricostruzione;
- e. Interventi di nuova edificazione
- e1. Interventi di sopraelevazione;

e2. Interventi di ampliamento

f. Interventi di ristrutturazione urbanistica;

Le definizioni dei suddetti interventi nel caso di modificazione normative sovra comunale, saranno automaticamente adeguate.

Negli edifici ed aree vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, in quelli compresi nelle zone di recupero individuate ai sensi dell'art.27 della legge 457/1978, Gli interventi edilizi sono sempre soggetti a rilascio permesso di costruire ed al rispetto delle specifiche disposizioni delle suddette leggi al fine di garantire la salvaguardia delle originarie caratteristiche costruttive.

Oltre a quanto definito nel REC, per il P.P.C.S. valgono le seguenti specificazioni e prescrizioni.

Negli interventi di manutenzione ordinaria:

E' contemplata la pulitura e il ripristino degli intonaci e dei rivestimenti purchè non si modifichino preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti. Le opere devono in ogni caso riguardare gli interi prospetti degli edifici;

E' consentita l'installazione di pompe di calore destinate alla produzione di acqua e di aria calda, come estensione dell'impianto idro-sanitario già in opera, ai sensi dell'art.5 L.308/82, sempre che ciò non comporti la realizzazione di volumi esterni od incongrui;

Negli interventi di manutenzione straordinaria:

E' consentito l'adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;

La realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici non devono comportare modifiche dell'organismo edilizio;

La demolizione e ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti dovrà avvenire senza modifiche dei materiali a vista, operando con eventuale consolidamento interno;

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo:

Nella modificazione di elementi della struttura resistente, da effettuare nel rispetto del comportamento statico complessivo dell'organismo edilizio, è anche ammessa la variazione delle quote interne dei solai di calpestio per adeguamenti igienici e funzionali sempre nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio.

E' consentito l'inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal vigente Regolamento Edilizio) senza alterazione delle strutture resistenti;

Per quanto riguarda gli edifici individuati nella tav. 04 come "edifici di interesse architettonico da tutelare" valgono le seguenti prescrizioni:

- è vietata di norma la demolizione delle strutture portanti e dei solai di tipo tradizionale, delle volte (strutturali o incannucciate) ed elementi costruttivi significativi.
- La conservazione ed il restauro delle facciate e delle superfici esterne andranno realizzati sulla base di una valutazione analitica delle tecniche, dei materiali e delle loro successive trasformazioni ed evoluzioni. Il ripristino generalizzato dell'intonaco su superfici in pietra o in laterizio a vista, appartenenti ad edifici anteriori al XIX° secolo, è consentito solo se rispondente all'esigenza di un restauro filologico rigoroso e sarà eseguito secondo tecniche e materiali

tradizionali. La rimozione degli intonaci antichi o tradizionali è, di norma, vietata. Per stabilire le coloriture su edifici monumentali, pur non vincolati ai sensi degli artt.10 e 12 del D.Lgs. n. 42/04, ci si atterrà comunque ad una metodologia scientifica, con possibilità di eseguire anche saggi stratigrafici ed indagini iconografiche-storiche. In mancanza di dati significativi relativi alle coloriture originarie ci si atterrà quantomeno a tinte proprie delle terre naturali nella gamma degli ocra (vedi abaco dei colori allegato alle schede normative), da realizzare a latte di calce, previa campionature in situ che saranno valutate dall'UTC comunale.

- La manutenzione il restauro ed il ripristino delle coperture devono essere eseguiti in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali, estese alla conservazione degli elementi accessori o decorativi (comignoli, pinnacoli, gronde, doccioni), fatti salvi gli adeguamenti necessari alla loro impermeabilizzazione o coibentazione, con esclusione di modifiche delle quote di imposta, di gronda, di colmo e delle pendenze, se non dovute ad eventuali adeguamenti necessari per coibentazione e/o motivi strutturali, ivi compresi i miglioramenti sismici, da valutare di volta in volta in base alle caratteristiche storico-architettoniche dell'edificio. Sono comunque esclusi tetti ventilati, non coerenti con tipologie tradizionali di copertura, e sopraelevazioni superiori a 20 cm.

- Il rifacimento o la manutenzione dei manti di copertura devono essere eseguiti, di norma, con l'impiego di tecniche e di materiali tradizionali ad eccezione dei casi in cui sia dimostrabile l'esistenza di manti o rivestimenti diversi. Nel caso di manto di copertura in coppi di tipo tradizionale, dovranno essere preferibilmente utilizzati coppi vecchi di recupero almeno per la porzione estradossale, o quantomeno coppi di laterizio di coloriture proprie dei luoghi. Anche i comignoli saranno realizzati con tecniche e materiali propri della tradizione locale. In corrispondenza delle coperture non è consentita la realizzazione di altane, abbaini, finestre, balconi, terrazzi a tasca o "a vasca". E' fatto salvo il mantenimento di piccoli abbaini o altri elementi esistenti e storicizzati, nonché la possibilità di realizzare finestre "filo-falda" di dimensioni contenute ad un "passo d'uomo" (nel limite massimo di cm.60 x 80), nel numero massimo di 1 per ciascuna unità immobiliare, comprensive di opportune funi "salvavita". Non è consentita, altresì, l'apposizione di pannelli fotovoltaici e di tegole/coppi fotovoltaici. L'apposizione di pannelli solari termici è consentita solamente in quei casi ove siano completamente occultati da visuali panoramiche e/o su pubbliche vie o piazze ecc...

- Non è consentita la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti che comportino un'alterazione delle facciate prospettanti su spazi pubblici o che abbiano caratteristiche incongrue, per dimensioni e tipologia degli infissi, rispetto all'edificio stesso e agli edifici immediatamente circostanti. Resta ferma la possibilità di realizzare interventi volti al ripristino, filologicamente documentato, di aperture preesistenti. Il rinnovo degli infissi e dei serramenti esterni è subordinato all'obbligo di impiegare materiali, tecniche e modelli riconducibili alla tradizione locale e al divieto di adoperare materiali plastici, sintetici, alluminio anodizzato o leghe metalliche in genere. I portoni, portoncini, cancellate, inferriate ed altri elementi di chiusura o protezione di aperture o vani, espressione della tradizione locale, devono essere conservati e restaurati. Laddove siano irre recuperabili dovranno essere realizzati con tecniche e materiali uguali o simili agli originali. L'installazione di tende o velari è consentita a condizione che gli stessi non occultino elementi architettonici o decorativi di pregio, siano inseriti all'interno dell'imbotte del vano d'apertura e non comportino un'alterazione estetica delle facciate.

- Le pavimentazioni esterne (acciottolati, lastricati, ammattonati) e gli elementi di recinzione o delimitazione (muri, staccionate, barriere) che siano espressione della tradizione locale vanno mantenuti, restaurati e ripristinati della loro estensione e consistenza materiale, di struttura, di disegno, escludendo interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non riconducibili alla tradizione locale.

- Per gli impianti tecnologici è ammesso il loro adeguamento e l'inserimento a servizio degli edifici o delle costruzioni, purché non ne alterino o ne peggiorino l'aspetto esteriore o la struttura e sia adottato ogni accorgimento utile a mitigarne la percezione e l'ingombro.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia

La riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari, con modifica degli elementi strutturali, deve avvenire di norma senza alterazione dei volumi e delle superfici se non diversamente prescritto dalla relativa scheda;

E' di norma consentito l'adeguamento dell'altezza dell'edificio per portare l'altezza interna dei locali alla misura di 2,70m. qualora siano in origine di altezza inferiore. Tale possibilità non è ammessa nella porzione urbana dell'antico castello, salvo esplicita prescrizione riportata nella specifica scheda edilizia

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono da considerarsi quelli che comportano la scomparsa di un qualsiasi manufatto edilizio e la sua ricostruzione anche senza variazione di volume, di pianta e distribuzione ed anche se essa avviene utilizzando gli stessi materiali del manufatto originario. Si distinguono in:

- demolizione totale e costruzione di un nuovo edificio analogo a quello preesistente per tipo, volume e funzione (sostituzione);
- totale demolizione e costruzione di un nuovo edificio totalmente difforme da quello preesistente.

Negli interventi di nuova edificazione

- Sopraelevazione

Si definisce sopraelevazione l'aggiunta di un ulteriore piano abitabile posto al di sopra di un edificio esistente. La sopraelevazione comporta sempre un aumento di superficie utile lorda (SUL) ma non un aumento di Superficie coperta (Sc).

Tali lavori sono sempre soggetti a permesso di costruire, ed oltre ai normali elaborati previsti è obbligatorio corredare il progetto di:

- Ridisegno dei prospetti principali in stato di fatto e di progetto allargati almeno ai due edifici più prossimi a destra e a sinistra dell'edificio in oggetto.
- Fotomontaggio con inserimento del progetto al fine di verificare il corretto inserimento dell'edificio nel contesto urbano.

Per la nuova altezza dell'edificio si farà riferimento a quanto specificato nella relativa scheda di intervento. In linea generale la nuova altezza fa riferimento ad una delle quote di gronda degli edifici contigui.

- Ampliamento

Si definisce ampliamento l'aumento di superficie coperta (Sc) e superficie utile (Sul) di un edificio esistente. Tale obiettivo è ottenibile sia tramite l'aggiunta di una nuova porzione di edificio che tramite demolizione e ricostruzione dello stesso. Ogni intervento d'ampliamento è soggetto a Permesso di costruire.

La possibilità di ricorrere alla demolizione dell'edificio esistente deve essere specificata nella relativa scheda d'intervento.

Nei casi individuati dal P.P.C.S. nella Tav.6 si prevede un intervento di "riordino dei fronti interni" delle cortine edilizie, in modo da eliminare superfetazioni, aggetti e sovrastrutture, migliorando l'abitabilità degli immobili. Il riordino prevede il riallineamento del fronte interno di ciascun edificio fino al limite della superfetazione o dell'aggetto con un massimo di 2 m. Il riallineamento di un prospetto comporta sempre l'aumento di superficie coperta (Sc) e superficie utile e (Sul) dell'edificio esistente.

Al fine di posizionare correttamente le nuove linee dell'edificio si dovrà preliminarmente alla richiesta di concessione presentare una richiesta di "Nuovo allineamento" unitamente ai seguenti elaborati:

- rilievo plano-altimetrico allargato agli edifici a destra e a sinistra di quello interessato.
- prospetti dello stato di fatto allargati agli edifici a destra e a sinistra di quello interessato
- rilievo fotografico d'insieme;
- due viste prospettiche contrapposte;
- particolari architettonici significativi;

Art. 18 – livelli di intervento

Le possibilità di attuare le diverse modalità intervento diretto negli edifici del Centro Storico di Santa Maria Nuova danno luogo a 5 livelli di intervento in relazione al grado di trasformabilità.

(DRR) Intervento diretto di restauro e risanamento conservativo

(DBT) Intervento diretto a bassa trasformabilità

(DMT) Intervento diretto a media trasformabilità

(DAT) Intervento diretto ad alta trasformabilità

(DPU) Intervento diretto secondo progetto unitario

Le modalità di intervento consentite per ciascun livello sono eventualmente integrate e completate per ciascun edificio nell'Album delle schede degli interventi.

(DRR) Interventi diretti di restauro e risanamento conservativo

Sono consentite di norma le seguenti modalità di intervento:

- Interventi di manutenzione ordinaria;
- Interventi di manutenzione straordinaria;
- Interventi di restauro e risanamento conservativo;

(DBT) Interventi diretti a bassa trasformabilità

Sono consentite di norma le seguenti modalità di intervento:

- Interventi di manutenzione ordinaria;
- Interventi di manutenzione straordinaria;
- Interventi di restauro e risanamento conservativo;
- Interventi di ristrutturazione edilizia;

(DMT) Interventi diretti a media trasformabilità

Sono consentite di norma le seguenti modalità di intervento:

- Interventi di manutenzione ordinaria;
 - Interventi di manutenzione straordinaria;
 - Interventi di restauro e risanamento conservativo;
 - Interventi di ristrutturazione edilizia;
- d1. Interventi di demolizione e ricostruzione;
- e1. Interventi di sopraelevazione;
- e2. Interventi di ampliamento;

(DAT) Interventi diretti ad alta trasformabilità

Sono consentite di norma le seguenti modalità di intervento:

- Interventi di manutenzione ordinaria;
- Interventi di manutenzione straordinaria;
- Interventi di restauro e risanamento conservativo;

- Interventi di ristrutturazione edilizia;
- d1. Interventi di demolizione e ricostruzione;
- e1. Interventi di sopraelevazione;
- e2. Interventi di ampliamento;
- f. Interventi di ristrutturazione urbanistica;

Art.19 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso relative agli edifici ed alle aree del P.P.C.S. sono riportate nelle scheda d'abito allegate al presente Piano e sono conformi a quanto stabilito dal vigente P.R.G. nella relativa scheda d'ambito IR1, per i Piani di Recupero le relative destinazioni sono riportate nelle relative schede d'intervento.

Capo IV – Norme sulle tecniche costruttive e sui materiali

Art. 20 – Norme specifiche sui materiali e sulle componenti edilizie

Rispetto alle opere consentite per le singole modalità di intervento definite all'articoli 18 e 19 delle presenti norme, che rimandano ai contenuti del REC, il P.P.C.S. impone particolari requisiti sulle tecniche costruttive e sui materiali da utilizzare prescrivendo, in alcuni casi, anche specifici atti autorizzativi.

Art.20a - Manto di copertura

- In caso di intervento diretto di restauro e risanamento conservativo (DRR) e di Intervento diretto a bassa trasformabilità (DBT) è consentito il solo utilizzo del manto di copertura tradizionale in coppi. I materiali usati dovranno prevedere la conservazione del cromatismo derivante dall'invecchiamento dei materiali; si prescrive il massimo riutilizzo dei materiali di recupero ancora validi e l'utilizzo dei coppi nuovi solo nello strato inferiore. Nel caso in cui sia necessaria la fornitura di coppi di nuova fabbricazione, anche industriale, si prescrive che colore, dimensione e forma siano il più possibile simile a quelli da sostituire.
- Intervento diretto a media trasformabilità (DMT) e Intervento diretto ad alta trasformabilità (DAT) è consentito, oltre all'uso dei coppi tradizionali, anche l'utilizzo di tegole del tipo portoghese, olandese.
- L'uso di marsigliesi o coperture in lamiera aggraffata è consentito in specifici casi individuati specificamente dalle schede.

Art.20b - Cornicioni

- In caso di intervento diretto di restauro e risanamento conservativo (DRR) e di Intervento diretto a bassa trasformabilità (DBT) e media trasformabilità (DMT) si prescrive il recupero o la ricostruzione con tecniche e materiali tradizionali.
- In caso di Intervento diretto ad alta trasformabilità (DAT), si dovrà riproporre il disegno e le tecniche originarie dei cornicioni preesistenti e fatta particolare attenzione alla corretta proporzione degli stessi rispetto all'edificio.
- Qualora il cornicione esistente sia costruito con materiali non idonei o fosse stato realizzato con evidenti sgrammaticature e sproporzioni si potrà ricostruirlo su nuovo disegno, facendo riferimento a disegni e tecnologie tradizionali. A tal fine dovrà essere presentata in sede di progetto, idonea documentazione.

Art.20c – Canali di gronda, discendenti, pluviali

- Per tutti i livelli di intervento (DRR, DBT, DMT, DAT, DPU) si prescrive la sostituzione e il ripristino di discendenti con elementi a sezione circolare; è escluso l'utilizzo di sezioni differenti quali quadrate, rettangolari ecc. Vanno sempre conservati o riproposti particolari quali gocciolatoi o altri elementi decorativi eventualmente esistenti. Particolare cura va fatta nel corretto posizionamento di canali e discendenti nel rispetto della struttura compositiva del prospetto, evitando di posizionare i discendenti al centro della facciata o in prossimità di finestre o articolari partiti architettonici. Va inoltre limitato l'uso dei discendenti a quello strettamente necessario allo smaltimento delle acque meteoriche. I materiali da utilizzare sono il rame o alluminio color rame per gronde e discendenti ed eventualmente la ghisa per i terminali d'attacco a terra; in particolare per gli elementi d'ancoraggio quali cicogne od anelli è consentito anche l'uso di ferro brunito.

Art.20d – Terrazze incassate in falda

- In caso di intervento diretto di restauro e risanamento conservativo (DRR), di Intervento diretto a bassa trasformabilità (DBT) e di Intervento diretto a media trasformabilità (DMT) non sono ammesse.
- In caso di intervento diretto ad alta trasformabilità (DAT) sono ammesse.

Art.20e – Soppalchi e sottotetti

E' consentita la realizzazione di soppalchi interni agli edifici purché realizzati con strutture in legno o ferro leggero e reversibili nel tempo. La realizzazione dei soppalchi deve dare luogo a spazi rispondenti alle caratteristiche di abitabilità dettate dal vigente regolamento edilizio e di igiene.

Art.20f – Abbaini e lucernai

Abbaini

- Per tutti i livelli di intervento (DRR, DBT, DMT, DAT, DPU) non sono ammessi.

Lucernai

- Per tutti i livelli di intervento (DRR, DBT, DMT, DAT, DPU) non è ammesso l'uso di cupolini. Relativamente ai lucernai piani non dovranno essere estradossati oltre i 10 cm. rispetto al filo esterno del manto di copertura; non si introducono restrizioni riguardo ai materiali. Per quanto riguarda gli edifici individuati nella tav. 04 come "edifici di interesse architettonico da tutelare" è consentita la realizzazione di massimo 1 lucernaio a tetto esclusivamente per le opere di manutenzione. Per quanto riguarda le dimensioni e il loro posizionamento dovranno essere posizionati preferibilmente in linea seguendo gli allineamenti verticali delle bucaure di facciata.

Art.20g – Canne fumarie, estrattori ed antenne

Canne fumarie ed estrattori

Non è ammesso l'uso di canne fumarie/estrattori nelle "facciate principali" (vedi Tav. 6).

- In caso di intervento diretto di restauro e risanamento conservativo (DRR) e di Intervento diretto a bassa trasformabilità (DBT) si prescrive la conservazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive tradizionali e, nel caso di ricostruzione per documentata irrecuperabilità, la riproposizione delle forme e delle tecniche costruttive preesistenti. E' inoltre consentito l'inserimento di terminali antivento e/o parapigioggia, purché non in acciaio inox. In particolare si possono prevedere variazioni della posizione e delle dimensioni se motivate da esigenze funzionali; nel caso di nuovo posizionamento è consigliabile la collocazione ad una distanza, dal filo di gronda, non inferiore alla rispettiva altezza

emergente dal tetto; vanno comunque rispettate le disposizioni relative previste dalla L.46/90. Nel caso di nuovo posizionamento di più comignoli, è consigliabile il loro raggruppamento e comunque non vanno collocati lungo i prospetti prospicienti le vie e gli spazi pubblici. Non è ammessa la costruzione di canne fumarie in aderenza a facciate prospicienti spazi pubblici. Per le ristrutturazioni di comignoli in laterizio da lasciare a vista vanno preferibilmente usati mattoni di recupero e mattoni di nuova fabbricazione per gli elementi da intonacare. Anche per i coppi di coronamento di comignoli e canne fumarie vanno usati elementi di recupero. Le canne fumarie, comignoli, gli esalatori, se intonacati, saranno dipinti dello stesso colore della facciata. Il rifacimento o realizzazione ex novo verrà effettuata utilizzando le tecniche tradizionali relative alle costruzioni di murature in mattoni a vista o in laterizio intonacato.

- In caso di intervento diretto a media trasformabilità (DMT) e Intervento diretto ad alta trasformabilità (DAT) non ci sono particolari restrizioni in merito a tipologie e materiali; si possono prevedere variazioni della posizione e delle dimensioni se motivate da esigenze funzionali; nel caso di nuovo posizionamento è consigliabile la collocazione ad una distanza, dal filo di gronda, non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto; vanno comunque rispettate le disposizioni relative previste dalla L.46/90. Nel caso di nuovo posizionamento di più comignoli, è consigliabile il loro raggruppamento e comunque non vanno collocati lungo i prospetti prospicienti le vie e gli spazi pubblici. Non è ammessa la costruzione di canne fumarie in aderenza a facciate prospicienti spazi pubblici. Le canne fumarie, comignoli, gli esalatori, se intonacati, saranno dipinti dello stesso colore della facciata.

Antenne

Per tutti i livelli di intervento (DRR, DBT, DMT, DAT), relativamente alle antenne per ricezione televisiva o radioamatoriale, comprese quelle paraboliche, oltre alle previsioni di cui all'art. 67 del R.E.C., queste dovranno essere centralizzate e posizionate in prossimità del colmo dei tetti; sono sempre vietate le installazioni in facciata e sui balconi.

Art.20h – Superfici intonacate e in muratura

Per questo tipo di intervento il PPCS individua due aree di intervento:

- l'ambito del Castello (ambito 1)
- la restante parte del Centro Storico (ambiti 2,3,4,5 e 6)

all'interno del Castello gli interventi sulle superfici esterne sono limitati alle seguenti tipologie:

- muratura faccia a vista: questa soluzione dovrà essere adottata su murature antiche che hanno sufficiente omogeneità nella qualità dei mattoni e dei giunti. Questa soluzione va utilizzata dove gli edifici sono stati concepiti con il faccia a vista (es. palazzo Frontini) e sul perimetro delle mura castellane e dei torrioni. Relativamente alle superfici in muratura faccia a vista sono sempre consentiti i lavori di restauro o ripristino, la pulitura, la stuccatura o stilatura dei giunti, la riparazione di lacune e l'eliminazione di aggiunte di corpi estranei alla tessitura originaria della muratura, che non si siano integrati e stratificati con il complesso edilizio. Va tutelato il naturale cromatismo delle murature facendo particolare attenzione nelle operazioni di pulizia e lavaggio a non rimuovere la patina e il naturale colore delle fugature e dei giunti nelle lavorazioni di integrazione mediante cuci-scuci e stilatura del faccia a vista. In particolare vanno sempre utilizzati se possibile mattoni di recupero o, in difetto, laterizi simili agli originali per dimensione, forma e colore per integrare le lacune del paramento murario.
- muratura faccia vista con velatura. L'uso della velatura consistente nel trattamento a pennello della superficie in muratura con latte o grassello di calce.

- intonaci a base di grassello di calce. E' raccomandato l'uso di intonaci a base di grassello di calce o leganti tradizionali quali le calce aerea proveniente da pietre calcaree naturali, ricche di carbonato di calce, calce idraulica naturale, sabbia a grana media o fine a seconda dello strato di intonaco da stendere.

E' consentito anche l'uso di intonachino a velo colorato in pasta e l'uso di intonaci areanti macroporosi ed osmotici in presenza di umidità, inoltre si esclude l'uso di leganti cementizi, malta cementizia, malta a base di calce idraulica artificiale, intonaci plastici perché tendenzialmente impermeabili agli scambi gassosi tra esterno ed interno. Nel caso di recupero statico di murature in pietra o in mattoni è consentita la possibilità di armare le stesse con rete elettrosaldata anche da entrambi i lati del muro e successivamente intonacare con cemento.

Vanno sempre salvaguardate le modellazioni decorative come zoccolature, bugnature, cornici marcapiani, cornici orizzontali o riquadrature di finestre, lesene, paraste, capitelli.

Nel caso in cui le finiture esistenti siano realizzate in materiali impropri o per superfici incongrue (rivestimento fino al primo piano della facciata, porzioni di rivestimento in mattonelle o altro) in tutti i casi il recupero della facciata deve ripristinare materiali e modalità proprie dell'edilizia storica.

Negli ambiti esterni al castello nei livelli di intervento di ristrutturazione - recupero e bassa trasformabilità (DRR, DBT) valgono le stesse norme indicate per il castello, nei livelli di intervento di media ed alta trasformabilità (DMT, DAT) oltre ai trattamenti di cui sopra è concessa la possibilità di uso di intonaci pronti o premiscelati. In caso di rifacimento di cornici o decorazioni di facciata oltre all'intonaco è consentito l'uso di cemento.

Art.20i – Tinteggiature

Gli interventi previsti sono il recupero, l'integrazione e il rifacimento del manto pittorico dell'edificio. Va sempre riproposto un effetto di disomogeneità evitando la compattezza del colore della nuova superficie pittorica. La riproposizione dell'effetto di compattezza ed omogeneità è invece richiesto per le nuove tinteggiature da realizzare sull'edilizia del Novecento.

Va sempre mantenuta la differenziazione cromatica tra i particolari architettonici sporgenti, realizzati in intonaco sagomato (cornicioni, cornici di porte e finestre, timpani, fasce marcapiano, zoccolature, lesene, bugne angolari, mensole, ecc.) e la superficie muraria.

E' raccomandato l'uso di tinteggiature tradizionali a base di latte di calce e terre coloranti. E' altresì ammesso negli ambiti esterni al castello l'uso di prodotti industriali purché rispondenti ai requisiti sopra descritti e l'uso di tinteggiature a base di silicati con contenuto di resine non superiore al 3%.

Non sono ammesse pitture lavabili o a base di resine epossidiche, poliuretaniche o acriliche né vernici al quarzo plastico perché non permeabili al vapore. E' vietato l'uso della tecnica di stesura a spatola quali i sovra intonaci plastici. L'uso di graffiati o arricciati è ammesso solo in caso di documentata preesistenza.

Per le colorazioni delle tinteggiature si fa riferimento alla tabella colori legata al presente piano, che prevede la limitazione dei colori da utilizzare all'interno del Castello ad una serie di colori delle terre a partire da un colore base indicato come colore neutro, da utilizzare preferibilmente per la fascia delle mura castellane e nei torrioni.

Art.20l – Infissi

Gli interventi riguardano porte, portoni, porte di bottega con o senza vetrina, vetrine, serramenti esterni quali finestre, porte finestre, sportelli, sportelloni, persiane.

In tutto il Centro Storico vanno sempre salvaguardati gli infissi storici, di particolare pregio, da sottoporre, nel caso di documentata irrecuperabilità, ad interventi di rigorosa ricostruzione. In generale è preferibile il restauro o ripristino con le stesse caratteristiche del preesistente, purché questo avvenga nel rispetto delle caratteristiche storico/tipologiche dell'edificio escludendo quindi modelli di infissi e ferramenta del tipo all'inglese o comunque estranei alla tradizione locale; in caso di sostituzione è ammesso l'utilizzo di infissi in legno, PVC o alluminio purché con caratteristiche dimensionali e formali degli infissi in legno. I colori degli infissi saranno di norma il bianco, il grigio, il marrone e il color legno.

Sono consentite variazioni dello spessore del telaio, esistente o nuovo, per l'inserimento di vetro-camera, vetri di sicurezza o antisfondamento. Non è consentito il montaggio a filo esterno della facciata dell'infisso o il montaggio di doppie finestre.

Per le vetrine delle attività commerciali è ammesso l'uso di infissi in acciaio o altre leghe metalliche. E' sempre vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato color argento e oro o rivestiti in plastica. Inoltre non sono mai ammessi vetri colorati fumé o a specchio.

E' altresì sempre vietato l'uso degli avvolgibili, siano essi di legno, plastica o alluminio; relativamente alle serrande poste a protezione di negozi è consentito il solo uso di avvolgibili in metallo a maglie aperte; è sempre vietato l'uso di serrande composte da fascioni chiusi di lamiera zincata.

Per le colorazioni si utilizzeranno sia le tinte tradizionali verde scuro e marrone che il grigio chiaro fino al bianco.

Art.20m – Apertura e chiusura di accessi

E' ammessa l'apertura di porte e finestre murate a condizione che ne sia dimostrata l'integrità degli elementi costitutivi (cornici, architravi, stipiti, finiture varie, ecc.) dell'antica apertura e/o che l'intervento di ripristino non deteriori il valore storico generale dell'edificio.

L'intervento deve preliminarmente verificare che non si creino problemi statico-strutturali; che vi sia una richiesta unanime di tutti i proprietari del complesso edilizio anche nel caso in cui l'apertura dovesse essere utilizzata da un solo condomino.

Art.20n – Terrazzi e Balconi

E' vietata la costruzione di nuovi balconi, aggettanti e non, su vie pubbliche in costruzioni di qualsiasi tipo. E' consentita la realizzazione di piccoli terrazzini di dimensioni inferiori a 4 mq. ricavati su sporgenze murarie già consolidate, in arretramento delle coperture o nei retri degli edifici purché la realizzazione degli accessi non comporti alterazioni dei caratteri tecnico-morfologici dell'edificio.

Nelle zone soggette a P.R.U., tale normativa dovrà essere appositamente regolamentata nel rispetto dei principi di cui sopra.

Art.20o – Ascensori

E' ammessa la realizzazione di ascensori all'interno degli edifici del centro storico laddove esistano condizioni di spazio e funzionalità e laddove il loro inserimento non contrasti con le caratteristiche storico-architettoniche dell'edificio e non comporti rilevanti mutamenti funzionali e strutturali.

La realizzazione di ascensori all'esterno dei parametri murari va valutata di volta in volta dalla Commissione Edilizia e può essere concessa solo per l'installazione di ascensori per l'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla L13/89 e successivo Decreto d'attuazione se richiesto da persone portatrici di Handicap.

Art.20p – Opere in ferro

Oggetto di questi interventi sono grate, ringhiere, cancelli, cancellate, ferma imposte, ferri battuti, ecc. Materiali: ferro, ghisa stampata.

In tutto il Centro Storico le opere previste sono la pulitura, la riparazione, la tinteggiatura e integrazione, il rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, il restauro, il ripristino, e l'eliminazione di aggiunte incongrue.

I materiali saranno la ghisa o il ferro utilizzando possibilmente verniciatura opaca di protezione che evidenzii la colorazione naturale degli elementi di ferro o di vernici colorate in caso di ferro zincato. I colori dovranno limitarsi alle tonalità del bianco, grigio, nero, ferro battuto naturale, brunito, bronzo.

Qualora si preveda il rifacimento di strutture esistenti realizzate con materiali incongrui (parapetti in muratura, strutture miste ferro/vetro, alluminio anodizzato, ecc.) questi dovranno essere sostituiti con i materiali sopradescritti.

Art.20q – Vettrine, insegne, cartelli pubblicitari

La cartellonistica e le insegne di interesse pubblico quali quelle riguardanti le indicazioni di monumenti, degli uffici pubblici, delle attrezzature turistico ricettive, e di attività commerciali ed artigianali, dovranno rispettare quanto previsto dal R.E.C. Tali insegne dovranno inoltre avere carattere informativo e non pubblicitario, dovranno essere uniformate per colore, materiale e formato e fare parte di un progetto unitario dell'arredo urbano nel suo complesso predisposto dall'Amministrazione comunale.

Le insegne pubblicitarie da collocare sulle facciate degli edifici oltre a rispettare il disposto del citato regolamento dovranno, in via preferenziale essere poste all'interno delle bucatore originarie o in caso di provata impossibilità, sovrapposte a queste con analoga dimensione. Vanno comunque evitate tutte quelle insegne che coprono particolari architettonici degli edifici di pregio e con vincolo della facciata, così come segnalati nella tavola n°6 (Quadro degli interventi edilizi), e tutti i tipi di insegne in aggetto (tipo bandiera), salvo i casi previsti da specifica normativa (farmacia, ecc.).

Le insegne di cui sopra potranno essere realizzate in ferro, ottone eventualmente retro illuminate.

Le vetrine vanno sempre inserite all'interno delle aperture esistenti evitando aggetti o sporgenze dal filo della facciata

Tale articolo non si applica nel caso di edifici di recente costruzione, nel qual caso sono consentiti insegne e/o vetrine in aderenza alla facciata su presentazione di un progetto unitario dell'intero prospetto dell'edificio.

Nell'Ambito o nella prossimità di beni ambientali di cui all'art.138 della D.Lgs. 29 ottobre 1999 n°490 è vietato collocare cartelli e altri mezzi pubblicitari così come prescritto dall'art.157 del citato D.Lgs. 490/99.

Art.20r – Bioedilizia, risparmio energetico e impianti di climatizzazione

Cappotto esterno:

All'interno del perimetro castello non è ammesso nelle pareti prospettanti gli spazi pubblici;

Nel resto del centro storico è ammesso anche nelle pareti prospettanti gli spazi pubblici purché venga mantenuto l'allineamento originario delle facciate

Tetto ventilato:

Su tutto l'ambito del Centro Storico sono, di norma, esclusi tetti ventilati non coerenti con tipologie tradizionali di copertura

Fotovoltaico:

Su tutto l'ambito del Centro Storico non è consentita, di norma, l'apposizione di pannelli fotovoltaici e di tegole/coppi fotovoltaici.

Solare termico:

Su tutto l'ambito del Centro Storico, l'apposizione di pannelli solari termici potrà essere consentita solamente in quei casi ove siano completamente occultati da visuali panoramiche e/o pubbliche vie o piazze ecc.

impianti di climatizzazione:

nel Centro Storico è fatto divieto di installare condizionatori/climatizzatori sulle pareti esterne degli edifici prospettanti sugli spazi pubblici. Gli apparecchi di climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili, adottando soluzioni tecniche compatibili con le caratteristiche architettoniche e funzionali dell'edificio per l'immissione e l'espulsione di aria.

Le unità esterne d'impianti di condizionamento o climatizzazione andranno quindi preferibilmente collocate soltanto sui retri degli edifici prospettanti su corti private e secondo le seguenti modalità:

- opportunamente schermate su terrazze o lastrici solari, addossate o all'interno di tetti o volumi tecnici emergenti o all'interno di parapetti in muratura o ringhiere schermate allo scopo di non procurare emergenza visiva;
- all'interno di vani affacciati su corti interne o prospetti secondari, in assenza di vani è possibile inserire gli apparecchi di piccole dimensioni in nicchie realizzate nelle murature o esterne ed opportunamente schermate con grigliato metallico nei colori previsti per le opere in ferro, previo assenso del condominio e valutazione dell'aspetto statico, energetico ed estetico dell'intervento;

Gli interventi relativi al tetto ventilato e impianti fotovoltaici, potranno essere autorizzati solo sugli edifici non vincolati, previa acquisizione di parere favorevole preventivo, espresso dalla Soprintendenza.

TITOLO IV - Indirizzi progettuali per il Centro Storico di Santa Maria Nuova

Capo I – Elementi e tecniche costruttive relative agli spazi aperti

Art.21 – Paracarri e Dissuasori del traffico

E' consentita la riproposizione di paracarri e dissuasori di traffico, anche a scomparsa, purché all'interno di un progetto complessivo di recupero e riordino degli spazi pubblici.

Art.22 – Reti tecnologiche

Relativamente ai contatori di gas acqua ed energia elettrica si fa riferimento all'art.74 del vigente R.E.C. previa valutazione dell'aspetto statico, energetico ed estetico dell'intervento; si suggerisce, ove possibile, il posizionamento dei contatori in allineamento con le bucatore esistenti (es. finestre, bocche di lupo).

Gli scarichi civili ed artigianali relativamente alle acque nere dovranno essere preliminarmente depurati in fossa biologica. La relativa fossa biologica dovrà essere sempre collocata all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato, qualora questo non fosse possibile, è facoltà del Gestore del Servizio Idrico Integrato poter concedere il diretto innesto nel collettore fognario pubblico delle acque nere.

Art.23 – Pavimentazioni

Le pavimentazioni esistenti degli spazi pubblici del centro storico di Santa Maria Nuova non

presentano apparentemente particolarità architettoniche tali da poter prevedere la conservazione od il ripristino di parti consistenti di queste, sono generalmente asfaltate mentre alcune parti sono realizzate in blocchetti di arenaria. Fa eccezione la pavimentazione del sagrato della chiesa di S.Giuseppe, da considerare parte integrante della facciata dell'edificio, e come tale da sottoporre a tutela.

Allo stato attuale va comunque segnalato che le pavimentazioni in asfalto potrebbero essere state realizzate su preesistenti pavimentazioni lapidee. In tutti questi casi, il relativo progetto di ripavimentazione di cui al capo II delle presenti n.t.a, previo saggi in sito, dovrà valutare la possibilità di ripristinare o recuperare le pavimentazioni esistenti o eventualmente ritrovate.

I progetti di ripavimentazione degli assi stradali del centro storico indicati nella tavola n°7 "progetto di suolo" dovranno prevedere l'uso dei seguenti materiali:

- l'arenaria locale in blocchetti o in lastre da preferire sempre a l'uso del porfido in quanto estraneo tradizione locale;
- acciottolato da usare unitamente ai blocchetti e allelastre di cui sopra da realizzare con ciottoli di fiume lavati e cemento impastato con sabbia scura di fiume;
- è anche consentito l'uso per parti di pavimentazioni e ricorsi di laterizio con colorazione rossa e realizzato "in vasella" e non del tipo estruso in quanto quest'ultimo non ha adeguate caratteristiche di antigelività ed estetiche;
- è consentito anche l'uso per porzioni di pavimentazione in pietra chiara tipo travertino o il trani anche con trattamenti a "martellinato o sabbiato" anche per ricorsi, cordoli ecc...

Per le scale e le rampe l'alzata dovrà essere rimarcata preferibilmente con l'uso di cordoli in pietra chiara o elementi allungati in pietra arenaria.

Al fine di evidenziare l'impronta originaria del castello si prevede l'inserimento in pavimentazione di una striscia pietra levigata, anche con superficie martellinata o sabbiata, tipo travertino, trani o altra pietra calcarea compatta e di colore chiaro (vedi tav.7)

TITOLO V - Norme finali

Capo I – Disposizioni finali e transitorie

Art.24 – Disposizioni transitorie

Con l'entrata in vigore del presente P.P.C.S. tutti gli elementi architettonici, decorativi e costruttivi non conformi alle norme di cui sopra verranno tollerati purché regolarmente autorizzati al momento della loro costruzione. Ogni qualvolta si venga ad operare su edifici con elementi non conformi, con le tipologie d'intervento previste dalle presenti N.T.A. si dovrà provvedere all'adeguamento degli stessi alla normativa di cui sopra.

Relativamente alla normativa nazionale introdotta alla data di adozione del presente piano e più precisamente:

- D.Lgs. 6 giugno 2001, n°380;
- Legge 21.12.20001 n°443;

Che le disposizioni del presente piano qualora in contrasto con i dispositivi legislativi di cui sopra si intendono adeguate alla legge vigente. Più specificatamente, quando la schede dei singoli fabbricati prevedono il ricorso alla concessione edilizia, questa potrà essere sostituita da progetto presentato con Denuncia Inizio Attività così come specificato nell'art.1, comma 6° Legge 443/2001. Relativamente agli edifici sottoposti ad ampliamento, riallineamento dei prospetti, si specifica che il piano in oggetto non rientra per queste tipologie di opere nei casi di cui alla lettera c, comma 6° legge 443/2001 e quindi dovranno essere sottoposti ai procedimenti previsti dal presente piano.

Art.25 – Misure di salvaguardia

Le misure di salvaguardia sono regolate dall'art.39 della legge regionale n°34 del 5 agosto 1992 e successive modifiche ed integrazioni.

Con l'entrata in vigore del presente P.P.C.S., sono fatti salvi tutti gli interventi edilizi già assentiti con specifici titoli abilitativi ed i Piani di recupero vigenti, fino alla loro naturale validità.