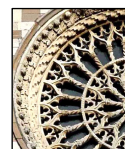


Massimo Fiori
ARCHITETTO

Via Isonzo, 128 - 60124 ANCONA
Tel/ Fax 071-2076156 - e-mail arch.fiori@tiscalinet.it
P.I. - 02012170425 C.F. - FRI MSM 52L24 E975E



REGIONE MARCHE



PROVINCIA
DI MACERATA



Comune di
Montelupone
il borgo ideale



del Touring
Club
Italiano

Piano di Recupero del Centro Storico Capoluogo (RIADOZIONE CON ADEGUAMENTI 2018)



NORME TECNICHE DI INTERVENTO
(ELABORATO ADEGUATO ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE)

Committente: Comune di Montelupone

Progettista: Architetto Massimo Fiori

Elaborato	Archivio	Data	Aggiornamento
B RIADOZIONE 2018	MC/64	Febbraio 2018	Luglio 2018

COMUNE DI MONTELUPONE
PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO CAPOLUOGO
E DELLA FRAZIONE DI SAN FIRMANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SOMMARIO

Le presenti norme hanno validità all'interno del Piano di Recupero nell'ambito territoriale corrispondente al Centro Storico del Comune di Montelupone (provincia di Macerata) e alla frazione di San Firmano, perimetrati come da riferimenti cartografici richiamati all'art. 2 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione (di seguito indicate come N.T.A.).

La normativa tecnica stabilisce le norme generali e le modalità d'attuazione del Piano di Recupero stabilendo altresì in ogni unità di riferimento, per gli interventi di Piano, le operazioni consentite, vietate o prescritte.

La normativa è composta di cinque titoli suddivisi in dieci articoli.

Titolo I - NORME GENERALI

Definisce l'oggetto e i limiti del Piano di recupero, le sistemazioni edilizie a carico dei privati, le procedure coattive, la fascia di rispetto delle visuali (art. 1), i documenti di Piano (art. 2) e le unità di riferimento per gli interventi di Piano (art. 3); tale titolo ha valore prescrittivo.

Titolo II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Descrive le possibili tipologie di intervento pubblico e privato per l'attuazione del Piano (art. 4), gli elaborati richiesti per la presentazione dei progetti di iniziativa privata (art. 5), il contenuto della convenzione o atto d'obbligo per il rilascio del Permesso a Costruire (art. 6) e le Categorie di Intervento sugli edifici (art.7).

Tale titolo non ha valore prescrittivo; pertanto il Consiglio Comunale potrà provvedere al suo aggiornamento rispetto a future leggi, regolamenti o disposizioni nazionali, regionali o di enti locali sovra-ordinati senza che ciò comporti un procedimento di variante al Piano di Recupero.

Titolo III - UNITÀ DI RIFERIMENTO

Precisa le unità spaziali a cui riferirsi per l'attuazione degli interventi di Piano (art. 8); tale titolo non ha valore prescrittivo.

Titolo IV - NORMATIVA DI PIANO

E` composta da un elenco normativo unico suddiviso in tre parti che riportano le operazioni prescritte, vietate o ammesse, relative rispettivamente alle caratteristiche tipologico-funzionali e igienico-sanitarie, alle caratteristiche d'uso ed alle caratteristiche degli elementi strutturali e non strutturali (art.9).

A tale elenco si fa riferimento nella cartografia di progetto, al fine di precisare per ogni singola unità minima di intervento le operazioni di Piano.

Titolo V – METODOLOGIE E SPECIFICHE DEGLI INTERVENTI

E' a supporto della normativa di Piano ed è composto da un elenco normativo con i criteri e le linee guida generali degli interventi specificandone le possibili metodologie e operazioni.

Sotto questo profilo sono riportate anche indicazioni operative rivolte al miglioramento e/o adeguamento sismico, fatta salva l'applicazione delle deroghe e autorizzazioni in materia.

Si specifica che ogni intervento è consentito salvo diritto terzi e nel rispetto del quadro normativo, sia nazionale che locale, vigente.

Il presente sommario costituisce parte integrante alla normativa tecnica di attuazione.

TITOLO I - NORME GENERALI

art. 1 : Oggetto e limiti del Piano di Recupero

1.1 – OGGETTO E LIMITI DEL PIANO

Il Piano di Recupero di esecuzione ha come oggetto gli interventi urbanistici ed edilizi del centro storico e delle zone limitrofe e prevede la riqualificazione urbanistica ed edilizia del tessuto urbano esistente, con l'intento di valorizzare e potenziare le funzioni culturali e residenziali attraverso un insieme sistematico e differenziato di interventi individuati ai sensi dell'art. 28 della Legge n° 457/78.

L'area soggetta al Piano di Recupero è individuata e delimitata negli elaborati grafici di cui al successivo art. 2.

La disciplina urbanistica di questa area viene regolata dall'insieme degli elaborati di progetto del Piano di Recupero e dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

L'area interessata dal Piano di Recupero coincide con l'insieme delle zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico previste dall'art. 27 della Legge n. 457 del 05/08/1978.

In questa area, interna alla città murata (Capoluogo), vengono tra l'altro individuati gli edifici che versano in particolare stato di degrado, e per i quali la cartografia di piano (TAV.P05) li indica con apposito retino. Per questi immobili i proprietari dovranno provvedere ad eseguire i necessari lavori secondo le disposizioni riportate nel successivo comma 1.2. Tali disposizioni sono motivate dalle stesse ragioni del degrado, dall'importanza dimensionale, storico-artistica e ambientale degli immobili considerati, nonché da opportunità strategiche legate a fatti e situazioni di pubblica utilità.

Il Piano di Recupero si avvale inoltre di una fascia di territorio perimetrale alle mura urbane storiche del Capoluogo, fino ad un'ampiezza di circa metri 100,00, in cui sono indicate linee guida per la salvaguardia paesaggistico ambientale, tendenti a non compromettere con trasformazioni improprie i quadri visuali, percepibili dai punti di osservazione pubblica, situati sia all'esterno che all'interno del Centro Storico Capoluogo di Montelupone.

Le tavole di progetto sono redatte su base cartografica, rilevata mediante restituzione aerofotogrammetrica numerica diretta, con integrazione topografica, alla scala nominale 1:500 in uso presso l'Amministrazione al momento della stesura del Piano

In caso di contrasto tra misure reali e misure dedotte dalla mappa catastale fanno fede le aree e le misure effettivamente rilevate in situ.

In caso di eventuale non corrispondenza tra gli elaborati grafici a scale diverse, prevalgono le indicazioni contenute nei disegni a rapporti maggiori.

In caso di eventuale non corrispondenza tra elaborati grafici e la presente normativa, prevalgono le indicazioni contenute nella normativa.

Per quanto non contemplato nella presente normativa, valgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e nel Regolamento Edilizio Comunale.

1.2 – SISTEMAZIONI EDILIZIE A CARICO DEI PRIVATI. PROCEDURE COATTIVE.

Le unità d'intervento, di cui alla cartografia di piano (TAV.P.05), indicate in legenda come EDIFICI DEGRADATI-PIANO ESPROPRI con apposito retino, sono quelle per le quali i proprietari debbono provvedere alla realizzazione dei necessari lavori in riferimento agli artt. 20 e seguenti della legge urbanistica n°1150/42 e s.m.i..

Per le unità contrassegnate qualora dopo ventiquattro mesi, a far data dall'approvazione del presente piano, non vi sia stato l'avvio dei lavori è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere all'esproprio dei suddetti immobili. Tale termine, per motivate ragioni, potrà essere posticipato prima della scadenza, attraverso appositi accordi con l'Amministrazione Comunale.

1.2.1 – RIMOZIONE ELEMENTI IN CONTRASTO

Per elementi si intendono oltre gli elementi architettonici veri e propri in senso lato, quali volumi, corpi di fabbrica, parte di edifici ed edifici stessi, anche particolari architettonici, materiali costruttivi e di finitura, coloriture, superfici e trattamenti delle stesse, ecc.

E' imposta la rimozione degli elementi e delle situazioni in contrasto o che creino impatti visivi negativi con le caratteristiche architettonico-ambientali dei siti del Centro Storico (Capoluogo e Frazione di San Firmano).

Fatte salve le sanzioni previste dalla legge per i singoli tipi di atti abilitativi di carattere edilizio, ogni intervento che integri difformità alla disciplina del presente piano sarà sanzionata anche con la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, ai sensi dell' art. 27, comma 2 prima frase, del DPR 380/2001.

Per questi elementi e situazioni può essere prevista la ricostruzione in materiali, forme, dimensioni e disegno della tradizione, che non creino contrasti con l'edificato e con l'ambiente, anche ricorrendo alla loro delocalizzazione previa apposita progettazione di massima da sottoporre alle preventive autorizzazioni come disciplinato dal successivo art.5, oppure può essere prevista la demolizione senza ricostruzione se inseriti o determinati a seguito di lavori o iniziative prive della necessaria autorizzazione o comunicazione al Sindaco. Rimangono salve e impregiudicate le azioni sotto il profilo civile e penale che si rendessero necessarie intraprendere nel rispetto delle vigenti leggi.

E' facoltà dell'Amministrazione previa diffida ed inerzia, eliminare d'ufficio, addebitando i costi ai soggetti aventi causa di elementi e situazioni in contrasto, sempre fatte salve le azioni civili e penali imposte dalle leggi.

1.3 – FASCIA DI RISPETTO DELLE VISUALI

Nella fascia di territorio perimetrale alle mura urbane storiche del Capoluogo, fino ad un'ampiezza di circa metri 100,00, sono dettate le seguenti linee guida per la salvaguardia paesaggistico ambientale, non in contrasto con quelle del PRG vigente, tendenti a non compromettere con

trasformazioni improprie i quadri visuali, percepibili dai punti di osservazione pubblica, situati sia all'esterno che all'interno del Centro Storico di Montelupone:

- coloriture adeguate (per prodotti coloranti, tecniche d'impiego, cromatismi e trattamenti) delle superfici su preventive campionature da sottoporre all'esame dell'U.T.C.;
- sagome delle coperture con falde di pendenza non superiore al 35% e realizzate secondo i disegni della tradizione di semplici forme, fatta eccezione per gli eventuali terrazzi incassati;
- antenne ed altre apparecchiature tecnologiche non dovranno creare impatti visivi nei confronti dell'edilizia storica;
- materiali costitutivi e finiture architettoniche degli edifici intonate all'ambiente;
- assenza di sporti architettonici sulle linee di visuale (dall'interno e dall'esterno del centro storico Capoluogo) fatta eccezione per cornicioni, cornici, fasce marcapiano e altri decori di facciata ripresi dai disegni dalla tradizione costruttiva.

1.3.1 – NORMA AGGIUNTIVA (NB 8)

L'edificio isolato individuato al codice NB 8, in considerazione della sua particolare ubicazione a ridosso delle mura storiche del Capoluogo, è stato inserito all'interno della perimetrazione del Piano di Recupero, e per questo edificio, come stabilito anche dalle norme del P.R.G. vigente, valgono le norme del Piano di Recupero stesso con particolare riferimento a quelle indicate al punto 1.2.1 (RIMOZIONE ELEMENTI IN CONTRASTO).

Nello specifico si precisano inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni:

- le coloriture delle superfici esterne, trattate ad intonaco, dovranno essere realizzate con tinte tenui intonate all'ambiente, a base di prodotti tradizionali e applicate con tecniche tradizionali e concordate con l'ufficio tecnico comunale su campionature appositamente predisposte;
- i paramenti se realizzati in cotto a vista dovranno essere realizzati con mattoni simili per dimensioni e coloriture a quelli della tradizione locale, disposti con tessiture e disegni tradizionali;
- non potranno essere lasciate parti in calcestruzzo cementizio a vista, ancorchè se utilizzato per gli architravi;
- gli infissi dovranno essere di semplici forme sul tipo di quelli della tradizione, in legno lasciato a vista o verniciati con colori tradizionali, oppure per particolari motivazioni potranno essere in ferro.
- canali e discendenti dovranno essere in rame con sezioni e disegno tradizionale;
- il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi e cromie di tipo tradizionale.

1.4 – NORMA DI SALVAGUARDIA E PROTEZIONE DEI DISPOSITIVI DI DRENAGGIO DEL CENTRO STORICO CAPOLUOGO.

Oggetto della salvaguardia:

sistema dei dispositivi di drenaggio profondo mediante micro dreni che si dipartono dalle gallerie tecnologiche e opere connesse, realizzate per la bonifica ed il miglioramento della stabilità del Centro Storico Capoluogo;

sistema di monitoraggio, costituito da dispositivi di misura (piezometri, inclinometri, fessurimetri, capisaldi topografici, ecc) manuali o ad acquisizione automatica, e la relativa rete che concorrono alla salvaguardia dell'area urbana e delle relative opere.

Entrambi i sistemi: drenaggio e monitoraggio, devono essere difesi e curati nell'interesse generale.

Obiettivo della salvaguardia:

mantenimento della stabilità delle aree risanate attraverso la tutela delle opere realizzate per la bonifica e di quelle realizzate per il controllo delle condizioni di equilibrio ai fini della vigilanza e della protezione civile.

Salvaguardia

A tale scopo è indispensabile conoscere l'ubicazione, le caratteristiche costruttive ed i principi di funzionamento e realizzazione degli interventi di drenaggio e dei dispositivi di monitoraggio, al fine di evitare azioni in contrasto con gli stessi. Per questi motivi i progetti per gli interventi in Centro Storico Capoluogo che riguardino il sottosuolo debbono essere redatti anche con il supporto del professionista geologo regolarmente iscritto al proprio Albo Professionale.

In tali progetti, (per un intorno significativo non inferiore ai ml 10,00 alle zone in cui si interviene), vanno individuati i microdreni o le altre tipologie di drenaggio presenti nel sottosuolo, nonché i dispositivi di monitoraggio per poterli preservare conservandone la loro funzionalità nel tempo. Appositi elaborati grafici, da allegare come parte integrante del progetto, ne illustreranno la posizione planimetrica ed altimetrica rispetto agli interventi previsti nel progetto stesso ed in particolare ne illustreranno il rapporto con le opere in fondazione e con gli altri lavori con esse attinenti. Nella relazione tecnica di progetto si illustreranno nel dettaglio gli interventi che dovranno necessariamente essere eseguiti per migliorare il comportamento dell'insieme terreno-struttura; questi dovranno essere rispettosi della integrità e piena funzionalità dei sistemi sopra indicati, inibendo azioni o interventi che possano alterarne l'efficienza.

In linea di principio, dovendo agire in fondazione, le fondazioni dirette saranno da preferire a quelle profonde; le iniezioni di miscele consolidanti saranno eseguite a volume controllato ed a distanza di sicurezza dai dispositivi dei sistemi sopra indicati.

E' fatto inoltre obbligo di rilevare le grotte sottostanti o interagenti con le aree d'intervento.

Tutti gli interventi che interessino il sottosuolo del Centro Storico Capoluogo dovranno essere preventivamente sottoposti al parere dell'U.T.C.

art. 2 : Elaborati del Piano di Recupero

Il Piano si compone dei seguenti elaborati:

NORME TECNICHE DI INTERVENTO PER IL CENTRO STORICO CAPOLUOGO E PER LA FRAZIONE SAN FIRMANO:

- B norme tecniche di intervento contenenti in particolare:
- illustrazione degli obiettivi generali e particolari del Piano;
 - norme generali;
 - modalità di attuazione;
 - linee guida per gli interventi sull'edificato e sulle aree libere;
 - destinazioni d'uso previste;

CENTRO STORICO CAPOLUOGO

ELABORATI DESCRITTIVI DI ANALISI:

- A.1 Cartografia d'inquadramento e documentazione fotografica generale;
- A.2 Analisi storico-critica e morfologica del Centro Antico;
- A.3 Gli spazi urbani e la viabilità interna;
- A.4 Elenco degli edifici maggiormente significativi sotto il profilo storico, architettonico, urbano;
- A.5 Schede descrittive degli edifici di rilevante interesse storico-artistico;
- A.6 Abaco degli elementi costruttivi, architettonici e decorativi maggiormente significativi;

ELABORATI GRAFICI:

- TAV.P.01 stralcio di P.R.G. vigente;
- TAV.P.02 consistenza edilizia in copertura;
- TAV.P.03 individuazione degli edifici maggiormente significativi del Centro Storico;
- TAV.P.04 planimetria catastale;
- TAV.P.05 destinazioni d'uso e tipologie di intervento;
- TAV.P.06 articolazione spaziale della normativa tecnica;

CENTRO STORICO FRAZIONE SAN FIRMANO

ELABORATI DESCRITTIVI DI ANALISI:

A.SF Relazione illustrativa generale, contenente:

- A.1SF Cartografia d'inquadramento e documentazione fotografica;
- A.2SF Analisi storico – critica e morfologica del centro antico;
- A.5SF Scheda descrittiva dell'Abbazia di San Firmano;

ELABORATI GRAFICI:

- P.01SF Perimetrazione del centro storico Frazione San Firmano
- P.02SF Destinazioni d'uso di progetto e tipologie d'intervento
- P.03SF Articolazione spaziale della normativa tecnica

art. 3 Unità di riferimento per gli interventi di Piano

3.1 - UNITÀ MINIME D'INTERVENTO

L'area compresa nel Piano e soggetta alla sua disciplina coincide con la zona di recupero di cui all'art. 27 della Legge 457 del 05/08/1978.

Tale zona è suddivisa in unità minime d'intervento che costituiscono le più piccole unità di riferimento per l'attuazione delle operazioni indicate dal Piano di Recupero.

Per ognuna di tali unità, delimitate nella cartografia di progetto, è previsto un insieme di operazioni consentite, vietate o prescritte.

Tale insieme è stato determinato scegliendo, tra le operazioni riportate nell'elenco nominativo (art. 8), quelle più opportune; la scelta è avvenuta sulla base delle caratteristiche tipologiche funzionali intrinseche delle unità e del tipo di rapporti (ubicazionali e funzionali) esistenti tra unità e il restante tessuto edilizio.

L'Amministrazione può condizionare il rilascio di titoli abilitativi edilizi relativi a singole unità minime d'intervento alla presentazione di un progetto di massima, preferibilmente da tutti i proprietari della stessa unità minima d'intervento. Qualora esista comprovata inerzia da parte degli altri proprietari, anche un singolo proprietario potrà procedere notificando agli altri proprietari. Il progetto di massima deve dimostrare che l'intervento proposto non comprometta l'unitarietà architettonica, strutturale e socio-economica dell'intero isolato di cui fa parte l'unità minima d'intervento.

La delimitazione delle unità minime d'intervento è riportata nella tavola di Piano [P.05].

3.2 – EDIFICI DEGRADATI

Gli interventi previsti per alcune unità minime d'intervento sono riconosciuti urgenti dall'Amministrazione a causa dello stato tipologico-funzionale, statico-strutturale, igienico-sanitario e d'uso delle unità stesse, o della non occupazione permanente dell'edificio.

Per le unità soggette a tali interventi, definite "EDIFICI DEGRADATI", viene fatto esplicito invito ai proprietari di intervenire ai sensi dell'art. 28 della Legge 457/78, a meno di esproprio d'urgenza.

TITOLO II - MODALITA` D'ATTUAZIONE

art. 4 : Tipologia d'intervento pubblico e privato

L'esecuzione del Piano di Recupero avviene attraverso iniziative pubbliche comunali (dirette o indirette) approvate con Delibera Consiliare con i contenuti di cui ai successivi commi.

4.1 - INIZIATIVE PUBBLICHE INDIRETTE:

- a) scelta delle unità minime d'intervento e delle unità preferenziali d'intervento da inserire nei programmi pluriennali di attuazione di cui alla Legge 10/77;
- b) individuazione delle unità minime d'intervento per le quali redigere piani per l'edilizia economica e popolare secondo le prescrizioni delle Leggi n. 167/62 e n. 865/71;
- c) predisposizione dei progetti plano-volumetrici relativi alle unità tipologico-funzionali di particolare estensione e interesse pubblico;
- d) approvazione delle proposte di piano di recupero di iniziativa privata;
- e) individuazione delle unità immobiliari ai piani terra da acquisire o vincolare mediante l'applicazione dell'art. 27 della legge 865 e da assegnare in diritto di superficie ad artigiani, negozianti o altri operatori economici purché associati, secondo le forme di leggi vigenti;
- f) individuazione delle unità d'intervento (inserite o meno nei piani di cui ai punti a, b) per le quali è rivolto invito ufficiale ai proprietari di predisporre progetti di iniziativa privata, tra cui i progetti di comparto ai sensi degli artt. 20, 22, 23 della legge urbanistica del 1942 n. 1150 e progetto previsti dal Piano di Recupero di cui all'art. 28 della Legge 457/78;
- g) individuazione delle unità di intervento da espropriare o da acquisire con contrattazione benevola per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di altre attrezzature di interesse pubblico;
- h) definizione della convenzione-tipo con i contenuti di cui al successivo art. 6; indicazione dei criteri da seguire per il calcolo dei prezzi di vendita delle unità immobiliari, indicazione degli oneri di urbanizzazione articolati in funzione delle diverse aree interne al centro storico e del tipo di intervento (artt. 3 e seguenti del DPR 380/2001 e s. m. e i.);
- i) definizione degli incentivi e dei contributi finanziari da rendere disponibili per gli interventi previsti dal Piano, anche in rapporto alla utilizzazione dei fondi di cui all'art. 12 della Legge 10/91 e di cui al Piano decennale per l'edilizia residenziale della Legge 05/08/78 n. 457
- l) elaborazione dei piani settoriali (attrezzature, risanamento igienico, ecc.), di piani di assistenza domiciliare agli anziani, ecc.;
- m) delimitazione delle aree di particolare degrado in cui prevedere, secondo le prescrizioni della legge sull'equo canone, un indice relativo all'ubicazione 0,9 che riduce del 10% il prezzo base posto convenzionalmente come valore di un mq. di superficie edile edificata.

4.2 - INIZIATIVE PUBBLICHE DIRETTE:

- n) predisposizione di alcuni progetti plano-volumetrici relativi alle aree di ristrutturazione di iniziativa pubblica;
- o) progettazione di fronti unitari di interesse monumentale (mura castellane, ecc.);
- p) progettazione di massima e/o esecutiva relativa ad operazioni su unità d'intervento, la cui esecuzione potrà poi venire affidata ai privati secondo le indicazioni dell'art. 28 comma a. della Legge 05/08/78;
- q) progettazione di esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (privilegiando interventi igienico-sanitari di interesse collettivo, protezione dall'umidità, fognature, ecc.) e interventi di arredo urbano (piante, aree attrezzate, marciapiedi, ecc.);
- r) realizzazione degli interventi previsti nell'ambito del PPA in caso di inerzia dei proprietari;
- s) aggiornamento dell'anagrafe socio-urbanistica: rilevamento degli edifici, degli abitanti, delle attività economiche, ecc.;

4.3 - INIZIATIVA PRIVATA INDIRETTA:

- t) proposta di piano di recupero effettuata dai proprietari di immobili e aree comprese nelle zone di recupero, che rappresentano, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati (art.30 L. 457/78).

4.4 - INIZIATIVA PRIVATA DIRETTA:

- u) richiesta di Permesso di Costruire relativo ad una o più unità d'intervento, ai sensi del D.P.R. 6.06.2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i.. L'Amministrazione potrà concedere o meno la possibilità di intervento previa:
 - valutazione del progetto di massima (di cui al successivo art. 5) in cui si dimostri come le operazioni edilizie proposte non ledano l'unitarietà architettonica, compositiva, strutturale e funzionale dell'isolato di cui l'unità minima fa parte;
 - successiva approvazione del progetto esecutivo che preveda il rispetto, per l'unità in esame, delle modalità d'intervento riportate nella tavola P.06.

Entrambi i progetti dovranno avere i contenuti di cui al successivo art. 5.

Gli immobili soggetti ad intervento privato possono venire inclusi, anche in modo progressivo, nei Programmi Pluriennali di Attuazione; la loro attuazione è quindi obbligatoria e pertanto la mancata richiesta di titolo abilitativo entro il periodo di validità del P.P.A. comporta l'esproprio delle aree così come previsto dall'art. 13 della Legge 10/77. Il rilascio del titolo abilitativo previsto per gli interventi relativi alle unità inserite nel P.P.A. è subordinato alla corresponsione di un contributo sugli oneri di urbanizzazione a cui va

aggiunto un onere commisurato al costo degli interventi o, in alternativa, la stipula di una convenzione tra l'Amministrazione comunale e i proprietari delle aree degli immobili con i contenuti di cui al successivo art. 6. Gli interventi convenzionati fruiscono delle agevolazioni creditizie dell'art. 16 della Legge 05/08/78 per le quali si applicano le disposizioni di cui agli artt. 17, 19, 20, 21 della stessa legge.

4.5 – INCENTIVI AI PRIVATI PER OPERE DI SISTEMAZIONE ED ABBELLIMENTO DELLE FACCIATE SULLE PUBBLICHE VIE.

Con specifici atti la Giunta Comunale provvederà a definire incentivi, anche di natura economica, sulla base delle risorse previste (procedure accelerate - sgravi sull'occupazione di suolo pubblico per il cantiere – mutui a tassi agevolati – contributi a fondo perduto) a favore dei proprietari che effettueranno opere di sistemazione e abbellimento delle facciate sulle pubbliche vie mediante adeguate progettazioni tendenti in particolare a:

- ridefinire le tinteggiature e i paramenti eliminando materiali e coloriture in contrasto;
- rimuovere elementi in contrasto con particolare riferimento a balconi e sporgenze architettoniche;
- risistemazione degli infissi con altri della tradizione costruttiva;
- recupero, restauro e reintegro degli apparati decorativi di facciata appartenenti alla tradizione.

art. 5 : Elaborati del progetto di massima e del progetto esecutivo

5.1 - PROGETTO DI MASSIMA

Il Progetto di Massima, redatto al fine di ottenere il benestare dell'Amministrazione alla presentazione di un progetto esecutivo per la realizzazione di un intervento edilizio, potrà essere richiesto dall'Amministrazione, ogni qualvolta la complessità e le caratteristiche storico-architettoniche di un edificio lo rendano opportuno, o dai singoli titolari dell'intervento, quando gli stessi intendono utilizzare tale possibilità al fine di ricevere dalla Amministrazione un orientamento preventivo sulle possibilità concrete di intervento prima della redazione e presentazione del più oneroso progetto esecutivo.

Tale progetto di massima dovrà consistere in due gruppi di elaborati:

gruppo ①: si riferisce all'isolato di cui l'unità di intervento, in cui si intendono realizzare le opere, fa parte; gli elaborati relativi all'intero isolato di cui l'unità di intervento fa parte sono i seguenti:

a.

- a.1) documentazione fotografica dettagliata di tutti i prospetti e degli eventuali elementi decorativi, superfetazioni, ecc.;
- a.2) destinazione d'uso dei locali al piano terra;
- a.3) relazione sulle condizioni statiche, igieniche e abitative;
- a.4) schema di massima, in scala 1:100, che dimostri come l'intervento proposto non leda l'unitarietà architettonica e strutturale dell'unità tipologico-funzionale;

gruppo ②: si riferisce all'unità di intervento stessa; gli elaborati relativi sono i seguenti:

- b.1) elenco delle proprietà;
- b.2) planimetria stato attuale;
- b.3) relazione dettagliata sulle condizioni statiche, igieniche e abitative degli impianti di servizio;
- b.4) indicazione degli interventi previsti sia di conservazione che di trasformazione mediante planimetrie, prospetti e sezioni in scala 1:100.

5.2 - PROGETTO ESECUTIVO

Il Progetto Esecutivo, redatto ai sensi del D.P.R. 6.06.2001, n. 380 e s.m.i. dovrà obbligatoriamente consistere dei seguenti elaborati:

- 1) elenco delle proprietà immobiliari corredato da estratto di mappa (con evidenziata la zona interessata dall'intervento edilizio), visure e planimetrie catastali con dichiarazione di conformità firmata;

- 2) convenzione o atto d'obbligo (nei casi previsti dalle vigenti leggi);
- 3) estratto del P.R.G. vigente e del Piano di Recupero con evidenziata la zona interessata dall'intervento edilizio;
- 4) stralcio aerofotogrammetrico con evidenziata la zona interessata dall'intervento edilizio;
- 5) relazione tecnica illustrativa redatta a firma del tecnico progettista;
- 6) rilievo fotografico con la rappresentazione planimetrica dei punti di scatto;
- 7) conteggio analitico dei volumi e delle superfici (calcolati al lordo dei muri perimetrali e $\frac{1}{2}$ dei muri confinanti con altre unità immobiliari non interessate dall'intervento edilizio; il volume è calcolato come la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano per l'altezza dello stesso misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore, per l'ultimo piano l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano di copertura, per copertura a falde l'altezza media dell'intradosso relativa alla superficie lorda computata);
- 8) computo metrico estimativo delle opere edilizie da realizzare basato su prezziario regionale vigente;
- 9) relazione geologica/geotecnica (in caso di interventi strutturali);
- 10) planimetria generale dello stato attuale e futuro, scala max. 1:100, con specificatamente indicati l'andamento altimetrico dell'area, i confini di proprietà, le distanze dagli stessi, dagli edifici esistenti e dalle strade – indicandone la larghezza;
- 11) rilievo delle essenze arboree presenti, per interventi che interessano le sistemazioni esterne o le costruzioni su lotti liberi, e la dichiarazione del progettista che l'intervento non comporta abbattimento, modifica o pregiudizio alle essenze presenti ed al loro apparato radicale; in caso di interventi su essenze presenti tale rilievo dovrà essere redatto da un tecnico agronomo o perito agrario ed accompagnato da una relazione agronomica; in presenza di specie protette dovrà essere seguita la procedura di cui alla L.R. n. 9/05);
- 12) elaborati stato attuale e futuro scala 1:50 (piante quotate, prospetti quotati e sezioni con indicazione dell'andamento del terreno estese fino ai confini di proprietà);
- 13) elaborati stato futuro scala 1:100 (piante quotate, prospetti quotati e sezioni con indicazione dell'andamento del terreno sistemato e l'andamento del terreno originario estese fino ai confini di proprietà);
- 14) elaborati relativi agli interventi strutturali (demolizioni, ricostruzioni e individuazione degli elementi della struttura resistente e loro caratteristiche);
- 15) progetto del sistema di smaltimento delle acque luride e del loro trattamento prima della immissione nella rete comunale e parere preventivo allo scarico rilasciato dall'ASTEA s.p.a.;

- 16) relazione asseverativa ed elaborati grafici relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche redatti ai sensi delle L.13/1989 e L. 104/1992;
- 17) piano delle colorazioni e dei materiali utilizzati;
- 18) planimetria degli accessi carrai esistenti e di progetto (per questi ultimi va presentata specifica istanza);
- 19) progetto dell'impianto elettrico conforme a quanto disposto dal D.M. 22/01/2008 e s.m.i. (ex 46/90), in materia di sicurezza degli impianti;
- 20) progetto dell'impianto termico e certificazione energetica (nuove costruzioni) o qualificazione energetica (ristrutturazione e risanamenti) delle unità immobiliari ai sensi del D.L. 192/2005 e s.m.i., del D.Lgs. 311/2005 e s.m.i e del D.M. 26 Giugno 2015 e s.m.i. (o dichiarazione di deposito prima dell'inizio lavori o di non necessarietà)
- 21) Certificato Acustico Preventivo di Progetto (o dichiarazione di non necessarietà) redatto ai sensi del DPCM 5.12.1997 e della L.R. n. 28/2001 e s.m.i. avente per oggetto "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici";
- 22) eventuale Nulla Osta della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche con sede in Ancona

5.2 – PROCEDURE SEMPLIFICATE

Procedure semplificate per la realizzazione di opere possono essere effettuate, qualora ne ricorrano gli estremi, con comunicazione al Sindaco almeno quindici giorni prima dell'avvio dei lavori.

In particolare le procedure semplificate per la realizzazione di lavori si potranno adottare per l'installazione di impianti tecnologici (antenne, condizionatori e apparecchi simili, parabole ecc.) che rispettino le prescrizioni delle normative e dei regolamenti in vigore.

5.2.1 – INSTALLAZIONE DEGLI APPARATI DI RICEZIONE DELLE TRASMISSIONI RADIOTELEVISIVE SATELLITARI.

1) L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico del Centro Storico di Montelupone e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

2) Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie confinanti con l'immobile interessato. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via. Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano di strada e comunque rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo). Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale – Settore Urbanistica – le soluzioni più adeguate.

3) È vietata l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevanti valore storico – artistico, nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica, con particolare riguardo alle zone panoramiche; in tali casi è prescritto l'utilizzo di antenne paraboliche che si ripiegano su se stesse automaticamente quando non in funzione.

4) Le antenne paraboliche – in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale – devono avere di norma le seguenti dimensioni massime: 120 cm. di diametro per impianto collettivo e 85 cm. di diametro per impianto singolo. Esigenze particolari che dovessero richiedere maggiori dimensioni dell'antenna parabolica potranno essere valutate con l'Ufficio Tecnico Comunale – Settore Urbanistica.

5) Le antenne paraboliche devono possibilmente presentare una colorazione capace di armonizzarsi con il sito in cui sono collocate.

6) Sul disco dell'antenna parabolica – a garanzia ed affidabilità del prodotto – è autorizzata, con una dimensione non superiore ad un decimo della superficie complessiva dell'antenna, la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore della stessa.

7) Le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto delle norme previste dal D.M. 22/01/2008 e s.m.i. (ex 46/90) a tutela della sicurezza degli impianti. La Ditta installatrice dell'impianto, prima della sua messa in opera, deve inoltre accertarsi che l'installazione sia in regola con le presenti norme.

8) Tutti i proprietari o possessori di immobili composti da più unità abitative che si trovino nelle aree comprese nella perimetrazione del Piano di Recupero del Centro Storico di Montelupone, se intendono dotarsi di un impianto di ricezione satellitare devono utilizzare un'antenna collettiva satellitare condominiale.

9) Nell'ipotesi l'installazione riguardi immobili vincolati ai sensi del D. Lgs 42/04 o posti in contrapposizione visiva ad edifici vincolati, la stessa deve essere espressamente autorizzata dall'ufficio. In questa ipotesi l'ufficio si avvale del parere della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio delle Marche con sede in Ancona.

10) Il proprietario dell'immobile e il titolare di un diritto personale di godimento, nonché ogni altro committente è responsabile solidale con l'autore della violazione relativa alle installazioni non autorizzate o non conformi alla presente normativa. Se trattasi di antenne condominiali la responsabilità dell'applicazione della presente normativa è a carico dell'amministratore dell'immobile o, in mancanza ed in solido tra di loro, di tutti i relativi proprietari delle unità immobiliari.

Le sanzioni e le responsabilità, nell'ipotesi che l'installazione sia irregolare e/o non conforme al presente disposto, sono quelle previste nel T.U. dell'edilizia con applicazione di sanzione pecuniaria da un minimo di Euro 200,000 ad un massimo di Euro 500,000.

In caso di ricorso l'Organo comunale competente, se ritiene fondato l'accertamento, dispone con ordinanza motivata la quantificazione della somma di denaro dovuto con i seguenti criteri:

- a) applicazione del medesimo importo previsto per il pagamento in misura ridotta, pari a € 200,00, nel caso di prima violazione;
- b) aumento dell'importo sino al massimo edittale, in relazione alla gravità della violazione, all'opera svolta dagli agenti per l'eliminazione o attenuazione delle conseguenze della violazione, nonché della personalità dello stesso e alle sue condizioni economiche.

Il pagamento della sanzione non esonera dalla regolarizzazione dell'impianto secondo il presente disposto.

Entro 60 giorni dall'accertamento dell'installazione non conforme, i soggetti interessati potranno inoltrare domanda per il mantenimento degli impianti, che sarà consentito solo previo accertamento di conformità alle presenti norme.

In caso di violazione delle presenti norme e non ottenimento dell'autorizzazione l'impianto dovrà essere rimosso entro 30 giorni dalla notifica del diniego.

Trascorso inutilmente il periodo di 30 giorni, il Comune provvederà, previa diffida ai sensi di legge, direttamente alla rimozione, addebitando le relative spese ai diretti responsabili.

Tutti gli immobili di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione devono prevedere in sede di domanda di concessione alla richiesta di autorizzazione all'installazione degli impianti di ricezione della trasmissione radiotelevisiva satellitare, corredata dal relativo progetto.

11) Restano salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle che disciplinano la tutela dei beni di valore artistico.

12) Per quanto non previsto in tema di procedimento sanzionatorio si applicano le disposizioni di legge in materia.

art. 6 : Contenuto della convenzione o atto d'obbligo

6.1 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Nei casi in cui i titolari del titolo abilitativo scelgano il regime di concessione basato sulla stipula della convenzione, quest'ultima verrà trascritta nei registri delle Conservatorie Immobiliari e avrà i seguenti contenuti, salvo diversa prescrizione regionale:

- 1) il corrispettivo della concessione e della cessione delle aree pari al costo di acquisizione nei casi in cui tali aree vengano preventivamente espropriate;
- 2) la cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 3) il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, computato in proporzione al volume o alla superficie edificabile o da ristrutturare; ovvero, qualora dette opere vengano realizzate direttamente dal privato, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché le modalità per il loro eventuale trasferimento ai Comuni;
- 4) i termini di inizio e di ultimazione degli interventi e delle opere di urbanizzazione;
- 5) le caratteristiche e le modalità d'intervento e le destinazioni d'uso dei singoli immobili a lavori ultimati;
- 6) l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste dalla convenzione;
- 7) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
- 8) la durata di validità della concessione che non deve essere superiore a trent'anni e inferiore a venti.

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono dovuti per tutti gli interventi edilizi ad eccezione di quelli previsti dall'art. 9 della Legge 10/77.

6.2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade, gli spazi di sosta e i parcheggi, sia pubblici che privati di uso pubblico;
- gli spazi di verde attrezzato, sia pubblici che privati di uso pubblico;
- le fognature e gli impianti di depurazione;
- il sistema di distribuzione dell'acqua;
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica e della forza motrice
- il sistema di distribuzione del gas e del tele-riscaldamento (se previsto);

- la rete della telefonia e della trasmissione dati (se separata).

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido, sia pubblici che privati, e le scuole materne;
- la scuola dell'obbligo;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- i centri sociali e le attrezzature culturali
- le attrezzature sanitarie;
- gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport, sia pubblici che privati di uso pubblico.

art. 7 – Caratteristiche generali delle tipologie di Intervento per l'edificato

Le presenti Tipologie di intervento, relative al tessuto urbano edificato, pur richiamandosi alle definizioni degli interventi indicate dal D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., introducono ulteriori specifiche modalità di attuazione ritenute necessarie per la valorizzazione e conservazione del patrimonio edilizio storico di Montelupone e per consentire la riqualificazione degli elementi divenuti incongrui, come precisato nei successivi paragrafi.

Per l'individuazione dei titoli edilizi e regimi amministrativi, i riferimenti sono le nuove disposizioni in materia di semplificazione edilizia, con modifiche apportate al T.U.E. (D.P.R. 380/2001) attraverso i seguenti decreti:

- **D.Lgs. n. 126/2016** (decreto SCIA 1), il quale detta la disciplina generale applicabile alle attività private non soggette ad autorizzazione espressa e soggette a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA); definisce inoltre, le modalità di presentazione di segnalazioni o istanze alla pubblica amministrazione.
- **D.Lgs. n. 222/2016** (decreto SCIA 2), il quale individua in un'apposita **tabella**, che è parte integrante del decreto, le attività oggetto di comunicazione, di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), di silenzio assenso nonché quelle per cui è necessario un provvedimento espresso. Detta, inoltre, specifiche disposizioni normative di coordinamento.

Le presenti Tipologie di intervento saranno soggette inoltre al vigente regolamento edilizio comunale con riferimento anche allo schema di "Regolamento Edilizio Tipo" e allegati, presenti nell'INTESA del 20 ottobre 2016 pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 268 del 16/11/2016.

Si precisa che le tipologie di intervento edilizio relative alla manutenzione ordinaria (Art.7.1) e straordinaria (Art. 7.2) sono sempre consentite.

7.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono interventi di manutenzione ordinaria 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.

7.2 - MANUTENZIONE STRAODINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché alla realizzazione ed integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione

delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purchè non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione debbono mantenere, ricostituite 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 sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.

In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.

7.3 - RESTAURO

Gli interventi riguardano gli edifici di valore storico monumentale o comunque che abbiano unità stilistica e elementi architettonici significativi da conservare integralmente (tra cui gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio") ed eventualmente da modificare solo con i metodi e le cautele del restauro.

L'intervento dovrà essere preceduto da una analisi storico/filologica dell'edificio e, ove non fosse già disponibile, da una scheda di catalogazione dello stesso, redatta conformemente a quelle già presenti nell'elaborato di analisi A5 di cui all'art. 2.

Sulla base della documentazione suddetta gli interventi sono classificabili secondo il seguente elenco di opere:

- a) Il restauro degli aspetti architettonici ed eventualmente il ripristino delle parti alterate come:
 - a.1) il restauro o il ripristino dei fronti interni ed esterni;
 - a.2) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - a.3) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, qualora vi sia la presenza di adeguata documentazione fotografica e/o fotogrammetrica;
 - a.4) la conservazione dell'impianto distributivo/organizzativo originario nelle sue organiche trasformazioni;
 - a.5) la conservazione o il ripristino di spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri ecc.;
 - a.6) la conservazione e il ripristino degli elementi decorativi esterni ed interni di pregio comunque significativi dei caratteri di cultura storica e materiale dell'edificio.
- b) Il consolidamento, con parziale sostituzione nel caso non siano recuperabili senza modificarne la posizione e la quota, degli elementi strutturali e cioè:
 - b.1) le murature portanti interne e esterne;

- b.2) i solai e le volte;
- b.3) le scale
- b.4) il tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
- c) La eliminazione delle superfetazioni definite come parti dell'edificio incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Tali interventi non possono comportare comunque l'aumento della Superficie Utile Esistente (Sue), ma possono modificare il numero delle unità immobiliari e la loro superficie.

Tali interventi sono assoggettati all'acquisizione del parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche con sede in Ancona.

Nello specifico si precisa inoltre che gli interventi di restauro devono rispettare le caratteristiche dell'opera, con particolare attenzione agli elementi tipologici, strutturali, formali ed ornamentali dell'opera stessa, nonché il rispetto delle tecniche e dei materiali costruttivi storici e di tradizione .

Il progetto e la direzione lavori devono essere redatti da tecnici legittimati ai sensi dei vigenti ordinamenti professionali.

Le opere, in linea generale consentite, per il restauro sono:

- Interventi sulle parti ammalorate e/o danneggiate delle fondazioni o dei muri portanti con adeguamento dei materiali alle presenti Norme;
- Interventi sulle parti ammalorate e/o danneggiate di solai, volte, scale, tetti e di altri elementi costruttivi, anche con materiali analoghi agli originali ma senza modifica di quota e di tipologia;
- Interventi sulle strutture non resistenti interne, sulle aperture e su altre parti esterne, purché nel rispetto degli elementi e degli organismi costruttivi e tipomorfolologici caratterizzanti;
- Interventi di tipo reversibile sugli elementi costruttivi nel rispetto e/o miglioramento del comportamento statico antisismico dell'edificio;
- L'eliminazione di elementi e organismi costruttivi che abbiano alterato l'edificio compromettendone la stabilità;
- L'eliminazione di parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee per tecnologia, forma e materiali (costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini ed orti);

- La ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite, comunque in presenza di adeguata documentazione;
- L'installazione e l'adeguamento di impianti tecnici a servizio dell'intero edificio (ascensori, montacarichi e simili) senza volumi aggiuntivi e senza scavi di alloggiamento in nessuna muratura portante o collaborante;
- L'installazione e l'adeguamento di impianti idro-sanitari, elettrici e termici centralizzati senza volumi aggiuntivi e senza scavi di alloggiamento in nessuna muratura portante o collaborante.

7.4 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di risanamento conservativo hanno la funzione fondamentale di assicurare la salvaguardia delle caratteristiche peculiari dell'edificio nel contesto ambientale del nucleo storico.

Tramite detti interventi è possibile conseguire la valorizzazione dei caratteri architettonico-decorativi dell'edificio, senza modificarne le strutture originarie, salvo il ripristino delle porzioni alterate e l'eliminazione di aggiunte o sovrastrutture, estranee all'edificio originario, il consolidamento delle strutture dell'edificio, il miglioramento delle condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico-sanitarie, allo scopo di realizzare, nel rispetto delle caratteristiche ambientali, la piena e concreta funzionalità degli immobili risanati e la loro rispondenza a idonee condizioni di igiene e salubrità.

Le opere di risanamento conservativo devono avvenire nel rispetto dei caratteri costruttivi e tipologici dell'ambiente preesistente senza alterazione sostanziale delle strutture originarie, con particolare riferimento alla veste architettonica esterna e alla struttura portante (intendendo con ciò anche i materiali e l'andamento delle falde), elementi questi, associati al carattere tipologico dell'edificio.

In particolare è ammesso:

- a) il ripristino, la sostituzione e l'integrazione delle finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, elementi architettonici e decorativi, manto di copertura, infissi...), nel rispetto della conservazione della tipologia di finitura originaria, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti a quelle esistenti e rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia degli elementi di pregio; non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo;
- b) il ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, sono altresì ammesse la totale sostituzione e la ricostruzione degli stessi purché nello stesso materiale dell'originaria struttura;
- c) il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti e di parti di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale, nel qual caso dovranno essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi solai di piano.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture E' obbligatorio il ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento.

Tali interventi possono modificare il numero delle unità immobiliari e la loro superficie, anche in relazione alla Superficie Utile Esistente (Sue), limitatamente alla realizzazione di soppalchi, ferme restando le norme prescrittive relative alle altezze utili.

Le opere, in linee generale consentite, per il risanamento conservativo sono:

- Interventi sulle parti ammalorate e/o danneggiate delle fondazioni o dei muri portanti con adeguamento dei materiali alle presenti Norme;
- Interventi sulle parti ammalorate e/o danneggiate di solai, volte, scale, tetti e di altri elementi costruttivi, con materiali analoghi agli originali e nel rispetto della tipologia costruttiva, senza modifica di quota o con la possibilità di modifiche delle quote altimetriche, qualora il riallineamento degli orizzontamenti torni a beneficio del miglioramento sismico, e/o migliori i requisiti igienico-sanitari dello standard residenziale dell'edificio, senza però modificare i vani delle aperture esistenti sulle murature portanti esterne;
- L'installazione e l'adeguamento di impianti tecnici a servizio dell'intero edificio (ascensori, montacarichi e simili) senza volumi aggiuntivi e senza scavi di alloggiamento in nessuna muratura portante o collaborante;
- L'inserimento di elementi accessori (controsoffittature, scale interne, soppalchi, ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio) senza alterazioni delle strutture resistenti;
- L'installazione e l'adeguamento di impianti idro-sanitari, elettrici e termici centralizzati senza volumi aggiuntivi e senza scavi di alloggiamento in nessuna muratura portante o collaborante;
- L'inserimento di nuovi elementi costruttivi e/o lo spostamento di quelli esistenti senza volumi aggiuntivi e senza scavi di alloggiamento in nessuna muratura portante o collaborante;
- Sono ammesse modifiche distributive interne anche con modificazione del numero delle unità abitative senza scavi o aperture in nessuna muratura portante o collaborante.
- Sono ammesse le modifiche di forma e posizione delle bucatore, solo per il ripristino di aperture originarie documentabili, senza alterazioni della struttura consolidata. In particolare per le

aperture ai piani terra, nei casi in cui indeboliscono le strutture portanti, è prescritto il loro ridimensionamento secondo quanto disposto dalle normative sismiche.

7.5 - RECUPERO CON VINCOLO DI INTEGRITA' DELLA FACCIATA

La presente tipologia di intervento edilizio prevede il mantenimento delle caratteristiche architettoniche delle facciate e degli elementi tipologici che le caratterizzano; non è consentito modificare la posizione dei muri perimetrali esterni né la posizione e tipologia del tetto.

E' ammessa la modifica della distribuzione interna, con variazione delle quote dei solai, anche con eventuale conseguente aumento della Superficie Utile Lorda (SUL), purché le modifiche delle quote non interferiscano con le aperture delle facciate al fine di non alterare l'aspetto degli edifici. L'eventuale incremento di Superficie (SUL) connesso alla variazione delle quote dei solai non può in ogni caso superare il 15 % della Superficie Utile Esistente (SUE).

Per gli elementi strutturali è ammesso il ripristino e consolidamento statico; sono altresì ammesse la totale sostituzione e la ricostruzione degli stessi purché nello stesso materiale dell'originaria struttura. E' ammesso altresì il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Nel caso dovranno essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

7.6 - RECUPERO CON RIORDINO DELLE FACCIATE ED ADEGUAMENTO DELLE ALTEZZE

(PERFEZIONAMENTO DEI QUADRI VISIVI DAI PUNTI DI OSSERVAZIONE PUBBLICA)

Con la presente tipologia di intervento edilizio è consentito il recupero degli immobili che creano dissonanze visive nel contesto architettonico ambientale del centro storico, sia degli edifici realizzati in epoca relativamente recente, che di quelli vecchi manomessi nel tempo, con la possibilità di riorganizzazione dell'immagine complessiva soprattutto rispetto agli angoli visuali dai punti di osservazione pubblica, attraverso opere di ricomposizione delle facciate che risultano avere bucatore fuori schema, rispetto a quelle della generalità del Centro Storico e/o una partitura disordinata o presenza di rivestimenti a cemento o plastici o altri elementi e sistemazioni architettoniche in contrasto. Nei vecchi edifici sarà possibile adeguare le altezze interne a fini igienico-sanitari, anche mediante l'innalzamento della linea di gronda entro la misura di 60 cm, così come nei nuovi per agevolare la ricomposizione e la qualità architettonica, e comunque nel rispetto di quanto indicato nell'Elenco Normativo Unificato di cui al successivo art. 9.

Questi interventi si rimandano alla preventiva redazione di un progetto di massima di cui all'art.5.1 con verifiche puntuali caso per caso.

Devono comunque essere mantenute, qualora esistenti, le caratteristiche tipologiche originarie della facciata (cornicione, cornici, tipologie delle aperture, etc.), pur potendo modificare le dimensioni delle aperture al fine di regolarizzare le partiture di facciata e di ripristinare le aperture originariamente esistenti, secondo analisi storico-filologiche documentate.

Per gli elementi strutturali è ammesso il ripristino e consolidamento statico; sono altresì ammesse la totale sostituzione e la ricostruzione degli stessi purché nello stesso materiale dell'originaria struttura. E' ammesso altresì il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Nel caso dovranno essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Per i soli edifici che presentino addizioni, superfetazioni e manomissioni architettoniche recenti è consentito il riordino dei prospetti, secondo gli allineamenti principali individuabili. Per gli stessi è altresì consentito, al fine di agevolare tale riordino, l'ampliamento della Superficie Utile Esistente, entro un limite massimo del 15% e secondo le disposizioni contenute nell'Elenco Normativo Unificato di cui al successivo art. 9.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, all'interno del periodo di validità del PdR, individuare ulteriori elementi o sistemazioni architettoniche in contrasto da demolire e/o adeguare.

7.7 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi riguardano isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati che, pur presentando una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista dell'inserimento edilizio, risultano nel loro complesso inseriti nella organizzazione urbana di cui fanno parte e vengono quindi mantenuti nella attuale configurazione plani-altimetrica.

Per tali edifici è previsto il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio stesso, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, nonché la demolizione e ricostruzione delle strutture verticali perimetrali dell'edificio.

Il tipo principale di intervento prevede:

- a) la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali;
- b) il diverso posizionamento dei solai relativamente alla superficie interessata.

In ogni caso l'intervento di ristrutturazione non può portare ad una configurazione plano-volumetrica dell'edificio eccedente la configurazione preesistente.

Di norma non è ammesso l'aumento di Superficie Utile; tuttavia in alternativa alla conferma della Superficie Utile Esistente (SUE) eventualmente prescritta, potrà essere utilizzato il Volume (V) esistente, confermando quindi l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria Esistente (IFE).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, in linea generale, sono :

- Interventi di consolidamento, ripristino e rinnovo delle strutture portanti sia orizzontali che verticali con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
- Interventi di demolizione e rifacimento di coperture, solai, volte, scale, murature e fondazioni; riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari con modifica degli elementi strutturali non portanti, senza alterazione dei volumi e delle superfici;
- Realizzazione di servizi igienici comunque all'interno della sagoma d'ingombro dell'edificio;
- Inserimento di elementi accessori (controsoffittature, scale interne, soppalchi ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio) anche attraverso modificazioni delle strutture resistenti;
- Inserimento di nuovi elementi costruttivi richiesti dalle esigenze d'uso e la riorganizzazione distributiva dell'edificio;
- Rifacimento di superfetazioni condonate, solo al fine di meglio armonizzarle con l'edificio.

7.8 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Gli interventi riguardano gli isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati che presentano una configurazione planimetrica non rilevante dal punto di vista della qualità dell'inserimento edilizio e per i quali è prevista la demolizione e la ricostruzione, secondo quanto indicato nell'Elenco Normativo Unificato di cui al successivo art. 9.

Gli interventi di nuova costruzione sono regolati dai parametri e dalle prescrizioni riportati nella normativa delle Zone a Tessuto Omogeneo.

In ogni caso l'intervento di ricostruzione non può portare ad una configurazione plano-volumetrica dell'edificio eccedente la configurazione preesistente.

Di norma non è ammesso l'aumento di Superficie Utile; tuttavia in alternativa alla conferma della Superficie Utile Esistente (SUE) eventualmente prescritta, potrà essere utilizzato il Volume (V) esistente, confermando quindi l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria Esistente (IFE).

Sono inoltre da comprendere nella presente tipologia d'intervento gli ampliamenti di edifici esistenti (per ampliamento si intende l'ulteriore nuova costruzione in senso orizzontale o verticale relativa ad abitazioni o vani in un fabbricato già esistente) che eccedono la configurazione planialtimetrica dell'edificio stesso.

Per tali interventi la conferma dell'indice di Utilizzazione Fondiaria Esistente (UFE) è relativa ai casi in cui tale indice sia superiore a quello generalmente prescritto per le nuove costruzioni; se non si verificasse tale condizione l'indice di riferimento è appunto quello prescritto per le nuove costruzioni.

7.8.1 – Demolizione e ricostruzione di edifici non soggetti alla tutela del D.Lgs 42/04 gravemente danneggiati dal terremoto.

Per gli edifici, non soggetti alla tutela prevista dal D.Lgs. 42/04 (Codice dei Beni Culturali), gravemente danneggiati dalla crisi sismica 2016, classificati nella scheda AeDes (Agibilità e Danno nell'emergenza sismica) con giudizio di agibilità di tipo E, con ordinanze sindacali di inutilizzabilità, e verifiche eseguite con definizione del livello operativo, ai sensi dell'Ordinanza n. 19/2017 e s.m., che individuano uno stato di danno e di vulnerabilità significativo, che determina un Livello Operativo L4, può essere consentita la demolizione e ricostruzione alle seguenti condizioni:

1) deve essere riproposta la struttura portante in muratura mantenendo la continuità strutturale con gli edifici adiacenti dell'isolato, valutando le possibili interazioni derivanti dalla contiguità in ottemperanza alle NCT 2018, conservando per quanto possibile e/o riproponendo gli elementi architettonici significativi se esistenti. L'obbligo del mantenimento della struttura in muratura per gli edifici da demolire e ricostruire è escluso per gli immobili interessati dalla corona principale del movimento franoso che interessa il centro storico.

2) la ricostruzione, per le parti esterne dell'immobile, dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri stilistico costruttivi e d'ambiente dell'immobile considerato e dell'edificato circostante, nonché nel riuso dei materiali e delle tecniche costruttive di tradizione;

3) in particolare nella ricostruzione dovranno essere riproposti:

- paramenti in cotto a vista con mattoni di tipo antico fatti a mano analoghi per caratteristiche, dimensioni e cromie a quelli esistenti e nel rispetto delle antiche tessiture murarie, a giunto stretto (inferiore al centimetro), stuccato a malta di calce e sabbia con bordo dei mattoni pulito, sempre nel rispetto e in armonia con le coloriture esistenti;

- oppure dovranno essere riproposti intonaci di tipo tradizionale a malta di calce realizzati a seguire l'andamento delle murature, "frattazzati" e/o rifiniti alla pezza, evitando l'impiego di poste e regoli;

- le tinteggiature dovranno essere eseguite a latte di calce con coloriture tenui intonate all'ambiente;

- le bucatore di facciata dovranno avere forma rettangolare, col lato lungo sulla verticale, dotate di infissi e/o chiusure di disegno tradizionale in legno, così come i portoni che dovranno essere in legno massello,

- davanzali e soglie di semplici forme, non aggettanti e in materiali d'uso tradizionali;

- sporti e disegno di gronda della tradizione costruttiva locale simile all'esistente;

- altri ornamenti di facciata, tipo portali, riquadrature alle aperture, fasce marcapiano, cornici e cornicioni, erri, inferriate ecc. anch'essi di tradizione e per quanto possibile simili agli esistenti;

- canali e discendenti in rame di profilo e sezioni tradizionali, terminali in ghisa;

- il manto in coppi dovrà essere ricostituito con coppi vecchi di riutilizzo.

Il tutto da realizzarsi in sintonia con gli indirizzi e le prescrizioni generali di Piano, nonché delle ulteriori attenzioni che l'Ufficio Tecnico Comunale vorrà impartire in sede di esame del progetto esecutivo, anche con riferimento ai contenuti dell'elaborato "Abaco degli elementi costruttivi, architettonici e decorativi maggiormente significativi" (vedasi allegato A.6) alla documentazione di Piano).

TITOLO III - UNITÀ DI RIFERIMENTO

art. 8 : Unità Minima di Intervento

Ogni isolato è costituito da una o più unità minime di intervento, che costituiscono le unità minime per le quali l'Amministrazione può rilasciare singoli titoli abilitativi per la trasformazione edilizia purchè:

- venga dimostrato se richiesto dall'Amministrazione, mediante un progetto di massima (di cui al precedente art. 5), relativo all'intero isolato, che l'intervento non leda l'unitarietà tipologico-funzionale dell'isolato stesso;
- venga presentato un progetto esecutivo (di cui al precedente art. 5) che rispetti le prescrizioni del Piano di Recupero.

Le eventuali demolizioni di unità minime di intervento sono riportate negli elaborati grafici di Piano.

7.1 – EDIFICI DEGRADATI

Sono le unità per le quali l'intervento presenta caratteristiche di particolare urgenza.

Tali unità di intervento possono venire inserite, anche in modo graduale, nei Programmi Pluriennali di Attuazione.

7.2 - COMPARTO EDIFICATORIO

Il comparto è definito ai sensi dell'art. 23 della Legge 1150 del 1942. Comprende aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.

I proprietari delle particelle catastali comprese nel comparto dovranno riunirsi in consorzio e procedere alla trasformazione degli immobili in esso compresi secondo le prescrizioni di Piano.

Se, decorso il termine stabilito nell'atto di notifica, i proprietari non si saranno costituiti in consorzio, il Comune procederà all'espropriazione del comparto e alla sua riassegnazione secondo le modalità del sopra citato articolo.

TITOLO IV - NORMATIVA DI PIANO

art. 9 : Elenco Normativo Unificato

L'Elenco Normativo Unificato raccoglie le operazioni e le tipologie di opere edilizie elementari a cui si riferiscono le prescrizioni specifiche relative alle singole unità minime di intervento.

L'elenco è articolato in tre parti relative, rispettivamente, alle caratteristiche tipologico-distributive (cat. **1A**) e igienico-sanitarie (cat. **1B**), alle caratteristiche d'uso (cat. **2**) e infine alle caratteristiche delle strutture portanti (cat. **3A**) e non portanti (cat. **3B**).

Nella tavola di Piano (P.06) "Articolazione spaziale della normativa tecnica" vengono indicati, per ogni singola unità minima di intervento, i numeri di riconoscimento delle diverse operazioni riportate nell'elenco.

Tali numeri indicano dunque, per ogni singola unità, quali operazioni, tra quelle riportate in elenco, sono specificamente ammesse, prescritte o vietate.

Alcune di tali operazioni, quelle contraddistinte dai codici dal 2.17 al 2.21, e dal 3.26 e seguenti, sono generalizzate a tutte le unità minime di intervento comprese all'interno dell'intera area soggetta a Piano di Recupero.

Le operazioni riportate sono consentite salvo diritto terzi e purché non in contrasto con le vigenti leggi e fatte salve le verifiche del progetto in relazione agli edifici monumentali.

1.A - CARATTERISTICHE TIPOLOGICO-DISTRIBUTIVE

- 1.1 E` prescritto il ripristino degli ambienti interni che presentano elementi tipici significativi (volte, decorazioni, ecc.) e la conservazione o il ripristino dei peculiari caratteri decorativi (lesene, cornicioni, marciapiedi, ecc.).
- 1.2 E` prescritta l'eliminazione delle superfetazioni e delle sovrastrutture che alterano i caratteri storico-architettonici dell'edificio.
- 1.3 E` consentita la variazione del sistema di accessibilità verticale e orizzontale.
- 1.4 E` consentita la modifica dell'assetto distributivo interno (quando sia dimostrata l'impossibilità di riorganizzare funzionalmente le unità immobiliari a causa della ridotta dimensione della proprietà) con conseguente possibilità di ricomposizione della proprietà edilizia anche con l'aggregazione di più unità di intervento.
- 1.5 E` prescritto il mantenimento o il ripristino (con l'uso di materiali e tecniche costruttive coerenti con le strutture preesistenti) dell'ubicazione dei collegamenti verticali ed orizzontali (androni, portici blocchi, scale, ecc.) qualora rivestano un rilevante interesse architettonico o storico-ambientale.
- 1.6 E` prescritto il mantenimento o il ripristino dei moduli costruttivi originali.
- 1.7 E` prescritto il mantenimento dei setti portanti dove risultasse necessaria la conservazione dello stato funzionale.

- 1.8 E` consentita la modifica delle altezze nette interne dei piani destinati a residenza se inferiori a mt. 2,70 o superiori a mt. 3,20 con il mantenimento dell'attuale quota di gronda.
- 1.9 E` consentita, nel rispetto della norma sismica vigente, la modifica delle altezze nette interne dei piani destinati a residenza se inferiori a mt. 2,70 o superiori a mt. 3,20 con una traslazione dei solai non superiori a m. 0,60 purché ciò non comporti una traslazione della quota del tetto superiore a quella della più bassa unità edilizia contigua.
- 1.10 E` consentita, nel rispetto della normativa sismica vigente, ove espressamente indicato nella cartografia di progetto, l'aumento di uno o più piani dell'edificio con una traslazione della quota di gronda fino a raggiungere quella della più bassa unità edilizia contigua e con il mantenimento dei materiali e colori della struttura preesistente.
- 1.11 E` consentita, ove espressamente indicato nelle tavole di destinazione d'uso e tipologie d'intervento, la possibilità di ampliamento dell'edificio fino al 20% della superficie coperta esistente.
- 1.12 E` consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione, che potrà avvenire nel mantenimento della volumetria attuale o, al massimo, con un incremento del 20% e nel rispetto delle caratteristiche degli edifici limitrofi.

1.B - CARATTERISTICHE IGIENICO-SANITARIE

- 1.13 Per bagni e gabinetti è ammessa anche la sola illuminazione artificiale e ventilazione mediante canne di tiraggio forzato munite di adeguati apparecchi di aspirazione.
- 1.14 Qualora sia comprovata l'impossibilità di diversa soluzione funzionale nel rispetto dell'organismo architettonico originale è ammesso il mantenimento o la costruzione di corridoi anche se illuminati solo artificialmente.
- 1.15 E` ammessa l'installazione, la realizzazione di vani-cucina purchè dotati di ventilazione forzata.
- 1.16 E` ammessa l'installazione di impianti tecnici quali impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.
- 1.17 In tutti gli edifici in cui siano stati rilevati gradi di umidità anche di lieve entità dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici per arrestare la capillarità e la diffusione ai piani terra e ai piani superiori. Qualora non siano raggiunte sufficienti condizioni di impermeabilizzazione, gli ambienti non potranno essere adibiti a residenza.
- 1.18 E` prescritta la demolizione senza ricostruzione dei corpi accessori, la cui eliminazione concorre all'opera di risanamento funzionale delle aree destinate a spazi pubblici o privati inedificabili.
- 1.19 E` ammessa, entro i limiti espressamente indicati nella cartografia di progetto, la costruzione - ex novo o in sostituzione delle superfetazioni esistenti - di blocchi di servizio (wc, bagno, vano cucina, impianti termici) da inserire nella volumetria degli immobili, dal lato prospicienti chiostrì o cortili interni.

La copertura dell'elemento aggiunto dovrà essere a falda inclinata, e dovrà costituire superficie unica con la falda del corpo edilizio principale.

I nuovi elementi volumetrici aggiuntivi dovranno contribuire al ripristino dell'unitarietà compositiva degli spazi liberi.

La loro realizzazione è comunque condizionata al rispetto delle norme del Codice Civile, e alla normativa sismica.

- 1.20 Sono ammesse nuove forature purchè sia assicurato all'insieme della facciata un carattere unitario e allo scopo di migliorare le condizioni igieniche e funzionali degli immobili.
- 1.21 È ammessa l'apertura di nuove forature purchè sia mantenuto o ripristinato l'allineamento delle stesse con quelle preesistenti nell'isolato.
- 1.22 È prescritto che, per qualsiasi tipo di intervento che interessi la struttura portante dell'edificio, venga presentato un progetto, firmato da un architetto o ingegnere col quale si dimostri che l'intervento stesso non leda l'unitarietà architettonica e strutturale dell'intero isolato di cui l'unità minima d'intervento fa parte.

2. CARATTERISTICHE D'USO

Destinazione d'uso delle aree edificate.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- 2.1 Ai piani terra o ai piani seminterrati è consentita la destinazione d'uso non residenziale nella misura del 100% della superficie utile mentre nei piani superiori la destinazione non residenziale è consentita nella misura massima del 30% della superficie totale. In casi particolari, dietro espresso parere favorevole della Commissione Edilizia Speciale e per il Paesaggio e previa autocertificazione sanitaria di progetto, può essere ammessa la destinazione d'uso residenziale anche ai piani terra e ai piani seminterrati. Per tutte le unità d'intervento, di cui alle tavole di articolazione spaziale della normativa tecnica, si intende autorizzabile anche la destinazione d'uso terziaria per attività ricettive fatte salve le unità adibite ad usi pubblici, sociali, di culto e comunque impossibili da destinare a questo scopo.
- 2.2 È consentita la destinazione d'uso pubblico o di interesse pubblico esclusivamente non residenziale.
- 2.3 È prescritta la destinazione d'uso esclusivamente pubblico non residenziale.
- 2.4 È consentita la destinazione d'uso artigianato e commercio compatibile con la residenza.
- 2.5 È consentita la destinazione d'uso pubblico per Amministrazione pubblica o privata, credito e assicurazioni.
- 2.6 È consentita la destinazione d'uso terziaria per servizi, uffici, studi legali, tecnici, commerciali, artigianali.

- 2.7 Sono consentiti i pubblici esercizi tuttavia nel caso in cui l'intervento modifichi l'aspetto esteriore degli immobili è richiesto il parere della Commissione Edilizia Speciale e per il Paesaggio.
- 2.8 E' consentita la destinazione d'uso pubblico per attrezzature civiche e religiose (luoghi di culto, sala riunioni, biblioteche, ecc)
- 2.9 E' consentita la destinazione d'uso pubblico per attrezzature sanitarie (ambulatori pubblici e privati, distretti sanitari, uffici A.S.L., ecc.).
- 2.10 E' consentita la destinazione d'uso pubblico per associazioni politiche e sindacali.
- 2.11 Sono consentite le attrezzature per servizi ricreativi (circoli, associazioni culturali, ricreative, sportive, ecc.).
- 2.12 E' consentita la realizzazione di autorimesse pubbliche o private.
- 2.13 E' consentita la destinazione d'uso terziaria per magazzini di servizio, attività commerciali ed artigianali.
- 2.14 Sono esclusi depositi, magazzini di merci all'ingrosso, supermercati e grandi magazzini (con superficie di vendita superiore a 350 mq), industrie, laboratori per l'artigianato di produzione, macelli ed ogni altra attività che produce inquinamento atmosferico e/o acustico e introduca rifiuti inquinanti nelle fognature.

Destinazioni d'uso nelle aree non residenziali.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- 2.15 Aree attrezzate a verde pubblico.
In queste aree in linea generale è prescritta la sistemazione a verde con l'eliminazione di tutti gli elementi presenti che assumono carattere di superfetazioni o di corpi aggiunti e con la sistemazione igienico-funzionale dell'area, fatta eccezione per quanto indicato agli articoli successivi. In queste aree è prescritta la conservazione e messa a dimora di piante di alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 20 mq. di superficie di intervento disposte in modo da creare degli spazi unitari o la predisposizione di elementi attrezzati per il gioco e la sosta.
- 2.16 Aree a verde pubblico con attrezzature di servizio.
In tali aree può essere autorizzata la realizzazione di manufatti con finalità di supporto alla organizzazione di eventi, manifestazioni ecc., quali stands gastronomici, chioschi, locali di servizio (cucine, bagni ecc.). Dette costruzioni debbono essere improntate al decoro e al rispetto dell'edificato circostante mediante l'utilizzo di materiali e finiture adeguate. La superficie coperta non potrà essere superiore a mq 60,00. L'altezza massima misurata in gronda non potrà essere superiore a ml 3,00.
In queste stesse aree per le analoghe finalità sopra indicate, e con i medesimi limiti di superfici ed altezze, possono essere installati anche manufatti prefabbricati di colore consono all'ambiente e che si inseriscano nell'ambiente stesso, anche mediante la

formazione di schermature costituite da siepi e/o essenze arboree o floreali. Queste strutture non dovranno essere infisse stabilmente al suolo e dovranno essere di facile rimovibilità.

2.17 Aree di servizio di una o più unità edilizie. (Verde Privato)

In queste aree è prescritta di norma la sistemazione a verde delle stesse da parte di tutti i proprietari delle unità prospicienti. Particolare cura dovrà essere data alla regimazione delle acque meteoriche ed irrigue. Tali aree dovranno essere mantenute con decoro ambientale.

Qualora possibile in queste aree possono, comunque, realizzarsi parcheggi a raso nella concorrenza massima del 20% della superficie complessiva dell'area a verde pavimentata in cotto o pietra arenaria qualora connessi direttamente a vie e spazi pubblici. Diversamente potranno anche essere inerbiti con sistemi pavimentali tipo green parking.

2.18 Aree libere.

In queste aree, fatta salva la eventuale possibilità dettata al successivo punto 2.21, è vietata la costruzione, di capannoni, depositi, garage. E' vietato apportare alterazioni planovolumetriche al profilo naturale del terreno.

2.19 Aree pubbliche o ad uso pubblico destinabili alla sosta delle auto (Parcheggi).

2.20 Aree pubbliche o ad uso pubblico soggette a passaggio pedonale.

2.21 Le aree come sopra individuate (dal punto 2.15 al punto 2.20) possono essere interessate da costruzioni amovibili (sul tipo delle pensiline, gazebo, pergolati ecc.) a condizione che:

- a) non si configurino come costruzioni di tipo fisso;
- b) siano realizzate in materiali ecocompatibili e naturali;
- c) non abbiano chiusure laterali se non grigliate;
- d) abbiano la copertura in teli o vetro.

Le stesse aree possono essere interessate dalla realizzazione di garages, volumi e servizi tecnologici interrati (nel rispetto delle vigenti normative) a condizione che vengano ripristinati i piani di calpestio a cielo aperto con le stesse caratteristiche degli attuali (sul tipo dei giardini pensili, selciati, pavimentazioni in mattoni, terra battuta ecc).

I casi di occupazione temporanea di suolo pubblico si demandano a specifico regolamento comunale.

Per quanto riguarda le aree a verde privato, qualora siano confinanti con attività ricettive (bar, ristoranti, alberghi) in aggiunta a quanto sopra previsto, esse possono essere utilizzate a servizio di dette attività, consentendosi in questo caso la realizzazione di manufatti di disegno intonato all'ambiente, con struttura in legno o acciaio, chiusi lateralmente della superficie massima di mq 50,00.

Le strutture dette, da non realizzarsi in mattone o cemento armato, seppur stabilmente infisse al suolo, dovranno essere di facile rimovibilità.

Per la loro realizzazione è in ogni caso obbligatorio il parere della Commissione del Paesaggio Comunale, che ne verifica la conformità e la coerenza architettonica ed estetica al presente piano ed alle caratteristiche della zona circostante, ed è necessario il corrispondente permesso di costruire.

La permanenza del manufatto, come sopra autorizzato, è limitata al periodo di esercizio delle stesse attività ricettive; cessate dette attività i manufatti dovranno essere rimossi, a cura spese del titolare dell'attività; a garanzia dell'esecuzione di tale adempimento dovrà essere prestata adeguata polizza fidejussoria, corrispondente al costo presunto di rimozione e smaltimento del manufatto stesso.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione, nella quale il richiedente assume gli obblighi di rimozione e smaltimento di cui sopra.

2.22 Aree di rispetto.

In queste aree è vietato qualsiasi tipo di costruzione, anche precaria, quali capannoni, depositi, garage e la suddivisione con muri di cinta o recinzioni di altro tipo. È vietato apportare alterazioni plano-volumetriche al profilo naturale del terreno. Per la zona adiacente le absidi dell'abbazia di San Firmano deve essere assicurato il libero passaggio pedonale. Queste aree possono essere soggette a servitù di passaggio o esproprio.

3.A - CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE PORTANTI

Demolizioni e ricostruzioni:

- 3.1 È prescritta la demolizione senza ricostruzione dei corpi accessori dell'unità edilizia principale la cui eliminazione concorra all'opera di risanamento funzionale degli spazi liberi o delle aree destinate a verde pubblico o a verde privato.
- 3.2 È consentita la realizzazione di interventi di demolizione e ricostruzione, o nuova edificazione, (in deroga alle norme sismiche ai sensi dell'art. 12 della L. 64/74). Nelle operazioni di ricostruzione deve essere mantenuta la volumetria preesistente, salvo diversa indicazione riportata nella tavola P.05 (Capoluogo) e P.03SF (San Firmano). Per la Frazione San Firmano è prevista la delocalizzazione degli edifici soggetti a demolizione e ricostruzione indicati con la lettera P1, in aree opportunamente indicate, come riportato nelle tavole P.02SF e P.03SF, a condizione tuttavia che i nuovi edifici non abbiano altezze superiori ad un piano abitabile. L'iter della demolizione e ricostruzione (DR) e della demolizione e ricostruzione con delocalizzazione (DRD) potrà avviarsi previa presentazione dei progetti di massima previsti all'art.5 delle presenti norme.
Per le nuove costruzioni ammesse l'indice di densità fondiaria non può essere superiore a quello prescritto dal D.M. 02/04/1968 n°1444 all'interno del centro storico o a quello prescritto dal vigente P.R.G. nelle aree ad esso esterne.
- 3.3 È consentita la demolizione e ricostruzione di parte delle strutture portanti.

- 3.4 E` consentita la costruzione di nuova volumetria di servizio anche lungo i confini non prospicienti il fronte stradale con destinazione d'uso vincolata (vedi prescrizioni sulla destinazione d'uso).
- 3.5 Sono prescritti interventi di demolizione senza ricostruzione dei corpi annessi, delle superfetazioni, sopraelevazioni o balconi indicati nella cartografia di progetto.
- 3.6 E` consentita la ricostruzione generale, o l'eventuale demolizione e costruzione con incremento di volumetria (in deroga alle norme sismiche ai sensi dell'art. 12 della L. 64/74) sulla base di un progetto di massima contenente l'elenco nominativo di tutti i proprietari, redatto secondo le norme dell'art. 5 ed esteso all'intero perimetro contrassegnato dal Piano, che definisca i limiti di ampliamento dell'edificio o di incremento della quota di gronda, le modalità e le caratteristiche dell'intervento, che in ogni caso debbono conservare o ripristinare l'unitarietà compositiva dei prospetti dei fronti stradali.
Ottenuto il parere favorevole sul progetto di massima, questo dovrà essere notificato a tutti i proprietari e potrà essere presentato il progetto esecutivo relativo anche ad una singola unità minima di intervento.

Fondazioni

- 3.7 Prima di procedere alla ripresa delle strutture è prescritto l'accertamento dello stato di consistenza delle fondazioni in relazione alla natura del terreno e la realizzazione delle necessarie opere di consolidamento.
- 3.8 Qualora nei fabbricati le fondazioni, ovvero le murature, siano danneggiate o scarsamente consistenti, si provvederà a risarcire le lesioni e, ove possibile, ad iniettarle.

Murature portanti

- 3.9 Sono prescritte, per le murature in pietra e/o mattoni faccia a vista che non presentino gravi sintomi di instabilità, quali strapiombi o estese lesioni, riprese delle stesse (attraverso un procedimento di "cuci" e "scuci") con murature in mattoni e/o pietra faccia a vista dello stesso tipo e materiale preesistente, rispettando il disegno e le tessiture murarie esistenti, e con l'uso di opportuni leganti.
- 3.10 E` consentita per le murature che presentino gravi sintomi di instabilità o lesioni, la realizzazione, sul lato interno dell'edificio e affiancata alla parete prospiciente, di un'altra parete in muratura collegata alla precedente da opportuni diaframi o di una struttura intelaiata in c.a.
Si potranno quindi effettuare operazioni di "cuci" e "scuci" per la ripresa delle pareti o zone slegate con eventuali iniezioni di boiacche, anche di tipo cementizio, purchè esenti da sali minerali. Ove esista, dovrà essere mantenuta la muratura in pietra e/o mattoni faccia a vista.
- 3.11 Qualora le murature portanti siano prive di cordoli armati in corrispondenza dei solai e l'edificio presenti sintomi di instabilità, è prescritta la realizzazione di cordoli, con

intelaiatura orizzontale costituiti da tiranti o cavi, inseriti nel corpo della muratura stessa e non visibili all'esterno con sistema sul tipo delle murature armate.

L'armatura di detti cordoli deve essere costituita da almeno quattro tondi di diametro non inferiore a 16 mm.; le legature trasversali (staffe) devono essere costituite da tondi di diametro non inferiori a 6 mm poste a distanza non superiore a 25 cm.

Per assicurare il comportamento a catena dei cordoli suddetti, deve essere assicurata la continuità dell'armatura ed il suo ancoraggio all'estremità.

- 3.12 Nei casi espressamente indicati nella cartografia di piano, se la muratura è slegata, è ammessa la demolizione delle murature portanti o di parti di esse e la ricostruzione con materiale dello stesso tipo con spessore pari a quello prescritto dalla normativa sismica.

Solai

- 3.13 Sono prescritti, per gli archi e le volte dei fabbricati, siti negli orizzontamenti fuori terra, cinture, chiavi o tiranti posti in tensione, atti ad assorbire integralmente le spinte alle loro imposte, a meno che le murature di sostegno abbiano spessori sufficienti da cogliere le spinte, senza che vengano generati sforzi di trazione alle murature.

Le eventuali lesioni degli archi e volte verranno risarcite mediante cuciture con grappe, iniezioni di boiacche, anche di tipo cementizio, purchè esenti da sali minerali e con soluzioni di materie sintetiche o altro.

- 3.14 È prescritto, di norma, qualora i solai in legno siano avariati o comunque deteriorati, la loro sostituzione o il loro accoppiamento con solai dello stesso tipo, fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica vigente.

- 3.15 È consentito, qualora i solai in legno siano avariati o comunque deteriorati, la loro sostituzione con analogo solaio di analogo materiale o il loro accoppiamento con solai dello stesso tipo o l'affiancamento alle travi in legno di putrelle in acciaio, ove questo non sia possibile, la loro sostituzione con un nuovo solaio in c.a. o in acciaio con le estremità incassate opportunamente ammorsate nelle murature ed ancorate efficacemente.

Sopra il solaio rinforzato dovrà essere mantenuta, se possibile, la sovrastruttura in legno.

- 3.16 È consentita la sostituzione del vecchio solaio con uno nuovo in cemento armato, il cui cordolo perimetrale risulti incassato all'interno della muratura, per almeno il 50% della sua sezione maggiore.

Scale

- 3.17 È ammessa, per scale in muratura o a sbalzo, in condizioni molto precarie, la sostituzione delle stesse con scale a struttura in cemento armato.

Quando necessità ambientali ed architettoniche richiedano la conservazione di scale a sbalzo o in muratura, staticamente non conformi, potranno adottarsi, previo accurato studio, rinforzi con adeguate strutture metalliche o cementizie ai sensi della vigente normativa.

Sbalzi e aggetti

3.18 Per le strutture aggettanti, quali balconi, cornicioni, bow-windows, scale che presentino lesioni anche di modesta entità deve essere controllata l'efficienza statica.

Sono da sostituire le strutture portanti a sbalzo formate da materiali fragili lesionati, a meno che la loro funzione statica non sia affidata ad altre strutture.

Coperture

3.19 È prescritto il mantenimento o il ripristino del tipo di copertura a falde inclinate con manto tradizionale in coppi del tipo fatto a mano, con utilizzazione dei pezzi di recupero, le integrazioni potranno essere effettuate per i sottomanti. Negli edifici storici le coperture devono essere invariate nelle quote, nei profili di colmo e di gronda originari. In caso di ristrutturazione o ricostruzione le falde dovranno avere una pendenza dal 30% al 35%, le gronde e i discendenti dovranno essere di rame, con terminali di ghisa. È obbligatorio installare un unico impianto ricevente per ogni fabbricato. Sono consentiti lucernari a raso sulle coperture uno ogni 15 mq. per rendere abitabili eventuali sottotetti, con obbligo di verifica dell'abitabilità da parte degli organi competenti. I comignoli e gli abbaini esistenti (purché regolarmente autorizzati) e non pericolosi per le vie di fuga, possono essere ripristinati purché rivestiti in mattoni o intonaco tradizionale con coppi di tipo tradizionale. Sono vietati: a) l'uso di qualsiasi altro materiale che non sia il coppo tradizionale in laterizio, salvo l'impiego di materiali speciali (lastre in rame, piombo o simili) per casi particolari (coperture di cupole e di superfici curve); b) installazione su terrazze, coperture e finestre di elementi in ferro, alluminio o plastica, con coperture varie anche se provvisorie. Nei casi di coperture piane possono essere ammesse, con funzione di ombreggiante, l'installazione di esili strutture metalliche di disegno "filiforme" anche a sostegno di essenze rampicanti. La copertura di queste strutture può essere assicurata, oltre che dalla vegetazione da teli a disegno, conformazione e colore di tipo tradizionale anche impermeabili, a condizione tuttavia che non creino impatti visivi negativi e si pongano in contrasto con il decoro urbano. La simulazione, grafica e foto realistica, dell'installazione dovrà essere sottoposta al parere preventivo della Commissione del Paesaggio.

3.20 Nei rifacimenti integrali del solaio di copertura è consentita, per particolari esigenze ed a giudizio degli organi comunali competenti, la formazione di terrazze incassate nelle falde di copertura, purché non interessino la linea di colmo e siano arretrate di 1,50 ml. da ogni lato libero e comunque non visibili dalle pubbliche vie e sempre che la superficie delle stesse non superi 1/10 della superficie dell'intera copertura del fabbricato, con una massimo di 8 mq. per unità immobiliare e solo su di una falda. Possono essere realizzati elementi aggiuntivi fissi al di sopra del profilo di falda quali: parapetti in ferro battuto o materiali trasparenti, fioriere e simili. Su dette terrazze possono inoltre essere concesse, realizzazioni di strutture accessorie di natura provvisoria, o che abbiano il carattere della reversibilità, purché di disegno e con materiali della tradizione, intonate all'ambiente e che non creino dissonanze e/o impatti visivi. Nella Frazione San Firmano, nelle aree individuate per la delocalizzazione di edifici contrassegnate alla lettera U, è consentita la

realizzazione di coperture a terrazzo incassate nelle falde, come sopra descritto, anche se visibili dalle pubbliche vie.

3.21 È prescritto di norma il mantenimento della struttura lignea della copertura. Ove la struttura si presenti fortemente deteriorata è ammessa la sua sostituzione con struttura in cemento armato o ferro.

È in ogni caso richiesto il mantenimento del cornicione antico o il recupero su disegno di quello esistente o nei casi in cui il cornicione sia di recente fattura e non abbia particolari requisiti architettonici è possibile la riproposizione su schemi e tipologie in uso nella zona e adeguati all'edificio considerato. In nessun caso la struttura deve risultare spingente.

3.22 Se la copertura esistente risulta fatiscente, negli edifici privi di caratteristiche storico artistiche, è ammessa la realizzazione di solai di copertura con strutture in c.a. o ferro.

3.B - CARATTERISTICHE DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI NON PORTANTI

Forature

- 3.23 È prescritta la conservazione o il ripristino delle aperture originarie e sono vietate nuove forature. In particolare non sono ammessi: a) l'apertura di nuovi vani di ingresso alle abitazioni, qualora non preesistenti; b) l'apertura di nuovi vani garages; c) l'installazione di saracinesche metalliche nei vani dei garages esistenti; d) infissi di legno lasciato al loro colore naturale chiaro (abete, larice, douglas, pitch-pine), infissi di plastica, di alluminio naturale o anodizzato; ferramenti e accessori di alluminio naturale; e) qualsiasi altro tipo di oscuramento o di protezione diverso da quelli precisati nelle presenti norme.
- 3.24 Quando i prospetti del fronte stradale siano privi di unitarietà compositiva possono essere consentiti interventi volti a riqualificare i fronti anche mediante nuove aperture con il mantenimento degli allineamenti orizzontali e verticali.
Le aperture praticate nei muri maestri devono essere delimitate da zone di muratura di dimensioni pari ad almeno la metà della larghezza del vano stesso.
- 3.25 Sono ammessi ampliamenti o spostamenti delle forature preesistenti con mantenimento o ripristino del carattere unitario del fronte.
Le aperture praticate nei muri maestri devono essere delimitate da zone di muratura di dimensioni pari ad almeno la metà della larghezza del vano stesso.

Pareti esterne

- 3.26 Per le pareti esterne costituite da pietre e/o mattoni lasciati a vista che non presentino situazioni di degrado tale da renderne impossibile la conservazione e il ripristino, è prescritta la ripulitura e una nuova stuccatura dei giunti con malta di calce (composta di tre parti uguali di sabbia a granulometria variabile, calce spenta e calce idraulica) o di similari prodotti specificamente disponibili in commercio a condizione che gli inerti non siano a granulometria fine e nel rispetto dei cromatismi esistenti. I paramenti murari in cotto a vista debbono comunque essere ripristinati con mattoni fatti a mano identici per fattezze e coloriture a quelli antichi esistenti nel Borgo di Montelupone e nel rispetto delle tessiture tradizionali; le stilature dei giunti debbono essere realizzate sempre a malta di calce e sabbia, nel rispetto delle generali cromie esistenti, e lasciati "a giunto aperto" con i bordi degli elementi laterizi puliti.
- 3.27 Il trattamento esterno delle pareti deve essere riferito alla grana, colore, ecc. degli elementi preesistenti che caratterizzano la via o un tratto di questa.
Tra gli intonaci è prescritto quello tradizionale a calce con l'esclusione dell'intonaco di cemento, degli intonaci di tipo terranova, plastificato e simili.
Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati a seguire l'andamento delle superfici murarie, evitando l'uso di poste e regoli, rifiniti alla pezza o a fratazzo e sempre tinteggiati; si esclude l'uso di tonachini colorati preconfezionati.

La tinteggiatura degli intonaci esterni dovrà essere a base di latte di calce. Potranno essere usate tinte ai silicati per intonaci di tipo moderno e per i quali non se ne preveda la demolizione, avendo cura comunque di realizzare le coloriture, sempre intonate agli ambienti in cui sono collocate, con effetto “marezzato”

Le coloriture dovranno essere scelte nel rispetto dei cromatismi esistenti con tinte opache, tenui e intonate all’ambiente sulle tonalità naturali (calce idrata mescolata con terra d’ocra, terra di siena, terra d’ombra, ecc. tipiche della tradizione costruttiva); in generale, ed in particolare nei vicoli va usata una tonalità più chiara di quella esistente schiarendo con il bianco la tonalità di base ed evitando contrasti eccessivi di cromie. E’ ammesso l’impiego di piccole quantità di resine sintetiche impermeabilizzanti da aggiungere nella miscela di calce.

Dove è possibile si dovranno recuperare i partiti murari antichi, anche nei vicoli e nelle corti interne, anche intonacati e tinteggiati, secondo le tecniche tradizionali sopra descritte. Si fa divieto di tecniche miste, ed in particolare di quelle soluzioni tendenti ad evidenziare singoli elementi architettonici quali pietre angolari, marcapiani, piattabande, archi, mostre e simili, ritagliate all’interno dell’intonaco;

Sono vietati rivestimenti plastici di qualsiasi tipo, rivestimenti di facciata con listelli di laterizi, gres, o altri materiali simili, l’intonaco con materiali plastici, la colorazione con tinte di tipo vinilico e plasticato e colori diversi dalle tonalità tradizionali. Sono vietati gli intonaci di cemento e le placcature con rete elettrosaldata e malta cementizia tranne in casi eccezionali da giustificare adeguatamente. Sono altresì vietate le coloriture eseguite con le idropitture legate con polimeri, il quarzo plastico, le finiture “graffiate”.

Non sono consentite tinteggiature parziali delle facciate.

- 3.28 E’ raccomandata la riapertura di passaggi ai piani terreni e quant’altro possa rendere permeabile, sia funzionalmente che visivamente, gli spazi interni al tessuto urbano, sempre che tali varchi si configurino come ripristini di elementi originari e siano storicamente documentati. Tale intervento potrà avvenire anche tramite la demolizione di elementi volumetrici impropri. Allo scopo di ripristinare passaggi pedonali pubblici oggi occlusi, i proprietari degli edifici dovranno dimostrare la proprietà degli spazi medesimi. Le imbotti e le cornici di porte e finestre vanno conservate ed eventualmente sostituite con elementi dello stesso materiale. E’ ammessa la sostituzione di soglie e gradini di ingresso con materiali e tecnologie analoghe a quelli tradizionali (pietra locale o simili) o cordonata di cotto o piastrelle di cotto. Gli architravi e i piedritti vanno conservati o eventualmente sostituiti con elementi dello stesso materiale, solo qualora non recuperabili. I cornicioni e le cornici marcapiano vanno conservati o eventualmente sostituiti con elementi dello stesso materiale rispettando il disegno originario. I portali vanno conservati o eventualmente sostituiti con elementi dello stesso materiale rispettando forma e disegno originario.

Infissi

- 3.29 Sono ammesse, a chiusura delle aperture nelle facciate, ai piani superiori, soltanto persiane o sportelloni apribili ad anta; nel caso di nuovi edifici o ricostruzioni saranno ammesse anche persiane in legno apribili a pacchetto. In particolari casi, motivati da esigenze logistico-pratiche possono essere ammessi sistemi alternativi automatici di chiusura nel rispetto delle caratteristiche architettonico ambientali del sito, che non creino impatti visivi e che non vadano in contrasto con la razionale sistemazione dell'ornato pubblico.
- 3.30 E' in ogni caso escluso l'uso di avvolgibili a chiusura delle aperture ai piani superiori dell'edificio.
- 3.31 Sono prescritti infissi in legno analoghi a quelli esistenti o con disegni e colori della tradizione (dello stesso tipo e colore per tutte le unità immobiliari che costituiscono le unità di intervento).
- 3.32 Sono vietati infissi in leghe di alluminio, P.V.C. e simili in ogni caso ai piani superiori degli edifici. In particolari casi, e solo ai piani terra, per motivate esigenze logistico-pratiche possono essere ammessi sistemi alternativi automatici di chiusura anche con materiali innovativi, ma sempre nel rispetto delle caratteristiche architettonico ambientali del sito, che non creino impatti visivi e che non vadano in contrasto con la razionale sistemazione dell'ornato pubblico..
- 3.33 Sono vietate di norma le chiusure a serranda in lamiera zincata e verniciata. Sono prescritti infissi in legno o con rivestimento in legno a doghe orizzontali. Solo nei casi di impossibilità di utilizzo di sistemi di chiusura automatica tradizionale (porte basculanti e simili) e in presenza di aperture con altezza inferiore a metri 2,00, potranno essere adottate soluzioni con sistemi di scorrimento verticale a doghe di acciaio trattate e verniciate con colori della tradizione e/o che ricreino l'effetto legno, previo parere della Commissione del Paesaggio.
- 3.34 Vanno sempre mantenuti, previo restauro e ripristino, i portoni in legno esistenti; qualora ciò non sia possibile, per l'elevato degrado degli stessi, è consentito il loro rifacimento in legno con disegno analogo a quello preesistente o a quelli tradizionali.

Vetrine ed insegne con informazioni di interesse pubblico.

Riguardano le indicazioni di luoghi pubblici, monumenti, uffici di interesse pubblico, attrezzature di interesse turistico, ecc.

- 3.35 Per tali informazioni è possibile la installazione di insegne anche lontano dal luogo del manufatto oggetto di informazione, purché tali insegne abbiano carattere informativo e non pubblicitario.
- 3.36 Debbono essere usati materiali, colori e formati convenzionali, in conformità alle prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Vetrine ed insegne con informazioni commerciali

- 3.37 E` ammessa unicamente l'installazione delle insegne in aderenza al locale o al manufatto ove si svolga l'attività.
- 3.38 Sono vietate le insegne a "bandiera" di qualunque tipo e dimensione.
- 3.39 Le insegne da installare sulle facciate vanno inserite nell'interno dell'apertura originaria (sovrapporta); sono pertanto vietate quelle che coprono in qualunque modo le facciate degli edifici, tuttavia quando le limitate dimensioni dei sovraluca non lo consentono e quando trattasi di edifici che non abbiano particolare rilevanza storico o artistica, con parere favorevole dell'UTC, possono essere consentite insegne di limitate dimensioni, posizionate sui prospetti degli edifici, preferibilmente realizzate a lettere singole anche retroilluminate.
- 3.40 Le vetrine vanno inserite all'interno dell'apertura originaria evitando emergenze dal filo della facciata; eventuali variazioni dell'apertura dovranno essere compatibili con la superficie del fronte stradale e con le aperture preesistenti e rispettare il rapporto dei piani e dei volumi dell'intero fronte interessato.
- 3.41 E' ammesso l'uso di infissi di ferro verniciato per vetrine interne e la chiusura di vani di accesso a seminterrati etc.. Gli infissi delle vetrine esterne dei negozi saranno di legno verniciato o di ferro verniciato; è consentito l'uso di profilati metallici purché verniciati di colori scuri. Le inferriate delle vetrine saranno di ferro e di disegno analogo a quelle tradizionali; è ammesso in casi particolari la chiusura di sicurezza con serrande avvolgibili a maglia di ferro verniciato con colori scuri.

Elementi in vista

- 3.42 Salvo i pluviali e i tubi del gas e` vietata ogni altra canalizzazione esterna sia verso la via che verso spazi interni o cortili. I canali di gronda dovranno essere in rame con sezioni e disegno della tradizione, i discendenti in rame sempre con sezioni (circolari) e disegno della tradizione, i terminali in ghisa. Contatori e relativi sportelli dovranno essere opportunamente mascherati alla vista utilizzando anche sportelli in muratura su supporti metallici.
- 3.43 E` prescritto, per gli elementi di finitura visibili all'esterno, il trattamento con materiali tradizionali e consoni all'ambiente, ad esclusione di quelli con colori vivaci e in materiali non confacenti. E' prescritto inoltre il mantenimento e/o ripristino di particolari architettonici della tradizione: caditoie, soglie, decori di facciata (fasce marcapiano, cornici, modanature e cornicioni), abbaini, lucernai, canne fumarie e comignoli; si esclude l'uso del calcestruzzo cementizio a vista nelle facciate ancorché per gli architravi
Gli elementi in contrasto indicati nella tavola P.05 vanno sostituiti.
- 3.44 Sono vietati i balconi in aggetto su vie, piazze e luoghi pubblici in genere. E` inoltre prescritto l'adeguamento architettonico di quelli esistenti. Qualora necessari in spazi privati e consentiti dalle caratteristiche architettoniche e strutturali degli immobili, questi non dovranno essere visibili dai luoghi di osservazione pubblica, dovranno avere aggetti non

superiori al metro lineare ed essere realizzati su putrelle con voltine escludendo solette in c.a. in aggetto.

- 3.45 Può essere prescritta, da parte dell'Amministrazione, la messa in luce di elementi decorativi quali cornicioni di porte e finestre, lapidi, lesene e pilastrini, decorazioni architettoniche conglobate nella facciata, ecc. nonché l'impiego di idonei sistemi per l'allontanamento dei volatili.
- 3.46 Per quanto riguarda l'inserimento di antenne, parabole, sistemi alternativi di produzione di energia, volumi cosiddetti tecnici ecc.- Si dovranno adottare (fatta eccezione per i casi di manifesta impossibilità documentata e fatti salvi i prescritti pareri comunali) sistemi centralizzati che riducano la proliferazione di elementi tecnologici e comunque posizionati in maniera che non creino impatti visivi dai luoghi di osservazione pubblica.

I pannelli per la produzione di energia da fonti rinnovabili potranno essere installati, qualora non visibili dalle pubbliche vie, totalmente integrati nella copertura in cui verranno inseriti e non potranno superare la superficie di mq 9 per ogni singola unità d'intervento considerato. Negli edifici pubblici di proprietà comunale con copertura piana possono essere installati impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile della potenza massima di 20 kW. L'installazione di detti pannelli è subordinata al parere della Commissione del Paesaggio.

Le antenne e altre apparecchiature tecnologiche di pubblica utilità dovranno comunque essere conformi alle presenti norme.

- 3.47 E' vietata l'installazione di corpi di illuminazione e illuminamenti "personalizzati" in luoghi e spazi pubblici.
- 3.48 I campanelli, citofoni e videocitofoni dovranno essere inseriti incassati nelle spallette delle aperture degli ingressi, essere di limitate dimensioni in materiali e coloriture adeguate, privilegiando l'ottone brunito ed escludendo materiali plastici, leghe di alluminio.
- 3.49 Le cassette della posta dovranno essere inserite all'interno degli androni, possibilmente ridotte nel numero e nelle dimensioni, qualora possibile potranno essere inserite anche sul retro dei portoni con il taglio per imbucare la corrispondenza sul fronte esterno protetto da veletta in ottone brunito o metallo verniciato. Sono escluse cassette della posta esterne su vie e luoghi pubblici, fatta eccezione per particolari e comprovate esigenze e dietro parere favorevole della Commissione Edilizia Speciale e per il Paesaggio e comunque non più di una per condominio
- 3.50 Ringhiere, cancellate, inferriate ed altri elementi di chiusura, sostegno o altro alla pubblica vista, debbono essere realizzati con disegni di semplici forme, ripresi dalla tradizione, con colori intonati agli ambienti nei quali vengono inseriti (in alcuni casi possono essere presi in considerazione modelli in legno o ghisa e/o in laterizio pietra e ferro ecc. sempre attinti dalla tradizione locale).

- 3.51 Le inferriate esistenti devono essere restaurate, le nuove devono essere riproposte seguendo disegni originari.
- 3.52 L'arredo urbano, la segnaletica, le targhe e le insegne, le bacheche e altri punti di informazione, dovranno essere realizzate con impiego di materiali della tradizione (legno, cotto, ghisa, ferro, vetro, ottone, pietra di tipo locale), evitando materiali in plastica o derivati;
- 3.53 E' vietata l'installazione, ancorchè temporanea, di distributori automatici e non di prodotti (bibite, sigarette, materiale sanitario ecc.) su suolo pubblico, né in aggetto rispetto al filo delle facciate.
- 3.54 L'illuminazione pubblica o di tipo pubblico dovrà essere studiata (anche per esigenze legate alle forme di inquinamento luminoso e per il risparmio energetico) nel tipo dei corpi illuminanti (nel disegno della tradizione) e nelle temperature del colore delle fonti luminose (luce calda: da 1'800 a 3'000 gradi K), evitando insegne luminose di qualsiasi genere a toni freddi ed evitando inoltre, sempre per le aree pubbliche, sovrapposizioni luminose a toni freddi provenienti da vetrine e negozi e da ingressi privati

Tutela e sviluppo del verde e degli spazi privati.

- 3.55 In tutti i progetti sottoposti a concessione gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati ed indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. L'abbattimento delle piante esistenti non è consentito se non per motivi certificati da personale specialistico. In tutti i progetti sottoposti a concessione sarà incluso il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area di pertinenza dell'edificio, con l'indicazione e la denominazione delle alberature esistenti. La scelta per la messa in dimora di nuove essenze potrà attuarsi con quelle più ricorrenti sul territorio comunale. In relazione alla difesa e allo sviluppo del verde, il Sindaco potrà richiedere alla proprietà particolari cautele nella manutenzione, per l'eliminazione delle parti malate, e la relativa piantumazione. Le pavimentazioni dovranno seguire le tecniche tradizionali ed utilizzare materiali quali: ghiaietto, selce, cotto, acciottolato, pietre di tipo locale.
- 3.56 I cortili ed i giardini esistenti dovranno rimanere con il disegno delle superfici e le sistemazioni di tipo tradizionale (manti erbosi, terra battuta, ghiaietti, cotto, pietre di tipo locale con esclusione dell'utilizzo del porfido).
- 3.57 Le recinzioni dovranno essere realizzate con disegno di semplici forme e con materiali e tipologie costruttive della tradizione.
- 3.58 Le mura di contenimento e/o recinzione, anche a struttura in calcestruzzo cementizio armato, dovranno essere realizzate con disegno di semplici forme e rivestite in pietra del tipo locale e/o mattone del tipo antico o ad intonaco tinteggiato con tinte tenui e vernici a base di latte di calce.
- 3.59 Gli ambienti ipogei esistenti (grotte e simili) dovranno essere adeguatamente recuperati, consolidati e restaurati in vista di un loro adeguato e compatibile riuso.

Titolo V – METODOLOGIE E SPECIFICHE DEGLI INTERVENTI AMMESSI

Art. 10: Norme e indicazioni generali

Art. 10.1 - Criteri generali e linee guida degli interventi.

Le presenti norme regolano la corretta applicazione degli interventi di recupero del Centro Storico con riferimenti alla riparazione locale, il miglioramento o l'adeguamento sismico, e in ogni caso, l'esecuzione di tutti gli interventi deve avvenire nel rispetto delle normative nazionali e regionali vigenti.

Inoltre, per tutti gli edifici sottoposti a vincolo di tutela in base al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 “ Codice dei beni culturali e del paesaggio”, oggetto delle categorie di intervento di Restauro e di Risanamento Conservativo si applica la Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 9 febbraio 2011, “Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale, da ora in poi indicata con DPCM 9 febbraio 2011. La presente direttiva fornisce indicazioni per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale tutelato, con riferimento alle norme tecniche in vigore per le costruzioni (NTC).

Per le tipologie di interventi di cui sopra (riparazione locale, miglioramento, adeguamento sismico), a prescindere o meno da eventuali vincoli di tutela, le NTC in vigore costituiscono il riferimento generale per tutto quanto indicato nel presente documento.

Art.10.2 - Interventi sugli edifici in muratura.

La conoscenza della costruzione è un presupposto fondamentale sia ai fini di una attendibile valutazione della sicurezza sismica attuale e della vulnerabilità sia per la scelta di un efficace intervento di miglioramento. Le problematiche sono quelle comuni a tutti gli edifici esistenti, anche se nel caso del patrimonio culturale tutelato, ancora più importante risulta conoscere le caratteristiche originarie della fabbrica, le modifiche intercorse nel tempo dovute a fenomeni di danneggiamento derivanti dalle trasformazioni antropiche, all'invecchiamento dei materiali e agli eventi calamitosi; tuttavia, in relazione alla necessità di impedire perdite irrimediabili, l'esecuzione di una completa campagna d'indagini può risultare troppo invasiva sulla fabbrica stessa.

Si ha pertanto la necessità di affinare tecniche di analisi ed interpretazione dei manufatti storici mediante fasi conoscitive dal diverso grado di attendibilità, anche in relazione al loro impatto. La conoscenza del manufatto può infatti essere conseguita con diversi livelli di approfondimento, in funzione dell'accuratezza delle operazioni di rilievo, delle ricerche storiche, e delle indagini sperimentali. Tali operazioni saranno funzione degli obiettivi preposti ed andranno ad interessare tutto o in parte l'edificio, a seconda della tipologia dell'intervento previsto.

Il percorso della conoscenza può essere ricondotto alle seguenti attività:

- identificazione della costruzione (localizzazione, rapporto con contesto urbano, rilievo schematico ed identificazione elementi di pregio);
- rilievo geometrico;
- evoluzione della fabbrica e fasi di trasformazioni edilizie;
- individuazione elementi costituenti l'organismo resistente della costruzione;
- identificazione dei materiali, il loro stato di degrado e le loro proprietà meccaniche;
- la conoscenza del sottosuolo e delle strutture di fondazione.

Il criterio fondamentale per realizzare un intervento di miglioramento o adeguamento sismico sugli edifici in muratura è quello di assicurare un comportamento scatolare dell'edificio con l'introduzione di tutte le connessioni necessarie ad evitare i meccanismi di ribaltamento delle pareti esterne. Difatti le costruzioni storiche in muratura, essendo in genere il risultato di continue trasformazioni eseguite nel corso del tempo, possono mancare di continuità strutturale a causa della mancanza di connessioni tra le varie parti murarie e consentire il verificarsi di collassi parziali. Perciò a questi provvedimenti è opportuno accompagnare al controllo strutturale globale un insieme esaustivo di verifiche locali sulle pareti murarie alle quali è affidato il compito di resistere all'azione sismica. Quando la costruzione non manifesta un chiaro comportamento d'insieme, ma piuttosto tende a reagire al sisma come un insieme di sottosistemi la verifica globale può essere effettuata attraverso un insieme di verifiche locali su "macroelementi", ossia porzioni di muratura che per forma e dimensioni sono in grado di reagire autonomamente ad un evento sismico, riconoscibili e catalogabili sulla base delle esperienze del passato. La

“discretizzazione” dell’edificio in macroelementi ha come ipotesi alla base la monoliticità di tali porzioni di muratura, le cui caratteristiche costruttive devono rispondere ai criteri della regola dell’arte ed essere quindi di buona qualità.

Particolare attenzione deve essere dedicata alla verifica delle rigidità dei diversi elementi strutturali dell’edificio, al fine di evitare una anomala distribuzione delle azioni sismiche; per evitare questo comportamento è necessario irrigidire adeguatamente gli orizzontamenti dei solai d’interpiano e quelli di copertura, cercando di evitare sovraccarichi ed inutili appesantimenti.

Le operazioni tecniche di intervento mirano a sanare le singole parti dell’edificio e ad introdurre i collegamenti tra i diversi elementi nell’ottica del rispetto della conservazione, facendo affidamento ai criteri che guidano la pratica del restauro e di seguito sintetizzati:

- tendenza al minimo intervento, strettamente necessario e sufficiente a raggiungere lo scopo;
- ricerca della compatibilità meccanico-strutturale, fisico-chimica e costruttiva;
- reversibilità intesa come possibilità futura di rimuovere senza danni eccessivi per l’opera l’intervento oggi effettuato;
- rispetto dell’autenticità;
- conservazione della materia;
- controllo dell’impatto visivo;
- riconoscibilità dell’intervento.

Per ulteriori approfondimenti consultare il “*Codice di pratica per gli interventi di miglioramento sismico nel restauro del patrimonio architettonico. Integrazione alla luce delle esperienze nella Regione Marche*” a cura di Doglioni F. e Mazzotti P. – Beni Culturali e Programmi di Recupero – Ancona, 2007.

Gli interventi possibili per ciascuna patologia o forma di vulnerabilità sono generalmente più d’uno, con caratteristiche diverse in termini di efficacia, invasività, reversibilità, durabilità e costi. La scelta della soluzione è compito del progettista e deve essere predisposta dopo attento esame della specifica situazione e verifica dell’efficacia della soluzione proposta.

Devono in generale essere evitati interventi che alterino le strutture (iniezioni armate, intonaci armati, cappe di cls. armato), e privilegiati interventi basati sull'impiego di materiali e tecniche costruttive tradizionali.

La pratica tradizionale di inserire catene e tiranti in metallo va considerata, in generale, come la risposta di maggior efficacia in funzione antisismica rispetto all'impatto causato sul manufatto, per cui si richiede che essa vada adottata sistematicamente.

Scopo delle catene è quello di impedire il collasso delle pareti perimetrali ortogonalmente al loro piano e verso l'esterno, quando ciò non appaia garantito dai solai o da altre strutture e di contribuire, laddove opportuno, alla capacità dell'edificio di funzionare strutturalmente quale organismo unitario.

Sono da preferire le catene costituite da barre tonde di acciaio a bassa resistenza, con capochiave atti a distribuire la pressione conseguente al tiro su zone murarie di adeguata ampiezza. Tali capochiave potranno essere esterni alla parete, soluzione preferibile dal punto di vista tecnico e di minor impatto distruttivo, oppure incassati con opportune cautele ove giudicato necessario. I tiranti dovranno essere disposti sulle murature principali, ad ogni piano, con preferenza per le soluzioni a doppia catena sui due lati dei muri stessi. Nel caso di muri esterni si adatterà la catena singola all'interno.

Nel caso in cui sia indispensabile forare la parete in direzione longitudinale, si dovrà di regola dare la preferenza a catene inserite in guaine e non iniettate, per rendere reversibile l'intervento. Per quanto riguarda la tesatura dei tiranti si dovranno adottare tensioni limitate, tali da produrre nelle murature tensioni di compressione nettamente inferiori ai valori ritenuti ammissibili.

Gli interventi sugli edifici in muratura si distinguono in:

- Interventi volti a ridurre le carenze dei collegamenti;
- Interventi volti a ridurre le spinte di archi e volte ed al loro consolidamento;
- Interventi volti a ridurre l'eccessiva deformabilità dei solai ed al loro consolidamento;
- Interventi in copertura;
- Interventi volti ad incrementare la resistenza degli elementi murari;
- Interventi su pilastri e colonne;

- Interventi su elementi non strutturali;
- Interventi in fondazione.

Nei commi successivi, nella ricerca di fornire indicazioni e riferimenti per un miglior recupero dell'edificato con omogeneità d'intenti, sono elencati i diversi interventi possibili negli edifici del Centro Storico, **sulla base dei riferimenti normativi precedentemente menzionati, ovvero il DPCM 9 febbraio 2011, e le NTC in vigore**, tuttavia tali indicazioni, seppur particolareggiate, sono per loro natura, non esaustive.

Art. 10.3 - Scelta dei materiali

Va ricercata la compatibilità fisico-chimica dei materiali rivolta ad accertare che non si verifichino interazioni negative tra materiali di apporto e materiali già presenti nella fabbrica. Vedi ad esempio il caso di dilatazioni termiche o di variazioni igrometriche fortemente differenziate, di apporto di sali solubili nel sistema, di introduzione di parti con resistenze meccaniche troppo diverse dal contesto murario in cui sono inserite. La compatibilità fisico-chimica può essere associata alla durabilità dell'intervento, ossia al permanere nel tempo dei requisiti richiesti, senza che nell'interazione con l'esistente insorgano effetti secondari negativi tali da diventare essi stessi fonte di degrado o da compromettere l'efficacia strutturale dell'intervento.

Vi è infine da ricercare una compatibilità costruttiva tra materiale di apporto e materiali della fabbrica, che spinge alla ricerca di forme di affinità, pur nella inevitabile diversità. Nell'ambito delle operazioni progettuali, deve essere posta la massima attenzione nella scelta dei materiali da utilizzare in operazioni di sostituzione e/o ricostruzione parziale o totale di parti strutturali ammalorate e/o danneggiate. In via prioritaria deve essere previsto l'uso dei materiali originali, analoghi, nuovi o di recupero; nel caso in cui non sia possibile si può fare ricorso a materiali di natura diversa; in ogni caso, deve essere fornita nella relazione strutturale una dettagliata giustificazione dei criteri di scelta.

Nell'ottica di quanto sopra riportato si deve perseguire quanto più possibile il rispetto dell'autenticità limitando al massimo le sostituzioni di materia e di superfici stratificate, la conservazione della materia, il controllo dell'impatto visivo sulla materia della

costruzione ed infine la riconoscibilità dell'intervento per consentire la verificabilità nel tempo o quanto meno facilitare il riconoscimento dell'esistenza del presidio stesso.

Art. 10.4 - Interventi sulle strutture di fondazione

Salvo il caso di evidenti dissesti geotecnici e/o riscontrate inadeguatezze, non si pone la necessità di intervenire sulle fondazioni. Se non esistono validi motivi per intervenire su fondazioni non danneggiate o compromesse (per es. aumento dei carichi) è preferibile non alterare le condizioni di equilibrio consolidate. Se il dissesto in fondazione deriva da cause idro-geologiche generali l'intervento deve seguire il risanamento idro-geologico del sito. L'intervento dovrà mirare alla massima uniformità nelle condizioni di appoggio, al fine di ottenere una distribuzione il più possibile uniforme degli spostamenti del piano di posa. Il ricorso ai pali radice o ad altre tecniche di consolidamento del terreno è consigliabile solo in casi particolari e dopo analisi approfondite e documentate sui sistemi di appoggio delle murature e sulle caratteristiche delle fondazioni e del terreno.

Al tal fine sono da privilegiare i seguenti interventi:

A) Interventi conservativi atti a risarcire l'effetto del danno e del degrado:

- Rifacimento di porzioni limitate di muratura con la tecnica del cuci-scuci utilizzando blocchi di pietra o mattoni con tessiture e cromatismi simili all'esistente;
- Iniezioni di malta non armate.

B) Interventi migliorativi atti a sanare eventuali difetti originari e ad introdurre miglioramenti nelle connessioni:

1. Approfondimento del piano di posa:

- Sottofondazioni di muratura di mattoni pieni;
- Sottofondazioni di conglomerato cementizio gettato a piè d'opera;
- Sottofondazioni con travi o cordoli di cemento armato;

2. Ampliamento della base :

- Ampliamento per mezzo di cordoli di muratura di mattoni pieni o di blocchi di pietra anche armati ;

- Ampliamento di conglomerato cementizio gettato a piè d'opera;
- Ampliamento con travi o cordoli di cemento armato;
- Collegamento trasversale delle fondazioni perimetrali con muratura di mattoni pieni.

3. Sostegno laterale:

- Palancolate o piccoli setti verticali;
- Puntelli (temporanei).

C) Consolidamento dei terreni di fondazione

- Monitoraggi;
- Iniezioni;
- Riempimento.

D) Sistemi di protezione dall'umidità in fondazione:

- Realizzazione di vespai, scannafossi, drenaggi, aperture di areazione, intercapedini, etc. ;
- Realizzazione di sistemi per l'allontanamento delle acque piovane e di scolo.

Art.10.5 – Interventi volti a ridurre le carenze dei collegamenti

Tali interventi sono mirati ad assicurare alla costruzione un soddisfacente comportamento d'assieme, mediante la realizzazione di un buon ammorsamento tra le pareti e di efficaci collegamenti dei solai alle pareti; inoltre, deve essere verificato che le eventuali spinte prodotte da strutture voltate siano efficacemente contrastate e deve essere corretto il malfunzionamento di tetti spingenti.

La realizzazione di questi interventi è un prerequisito essenziale per l'applicazione dei metodi di analisi sismica globale dell'edificio, che si basano sul comportamento delle pareti murarie nel proprio piano, presupponendone la stabilità nei riguardi di azioni sismiche fuori dal piano.

I principali interventi in questione possono essere riassunti come segue:

- Inserimento di tiranti metallici o di altri materiali, disposti nelle due direzioni principali del fabbricato, a livello dei solai ed in corrispondenza delle pareti portanti, ancorati alle murature mediante capochiave (a paletto o a piastra);
- Cerchiature esterne con elementi metallici o materiali compositi;
- Ammorsamenti murari tramite la tecnica dello scuci e cuci, da valutare con cautela ed attenzione in quanto intervento demolitivo e sostitutivo della materia antica;
- Perforazioni armate, da impiegare con estrema cautela e nei casi in cui non siano percorribili altre soluzioni;
- Cordoli in sommità alla muratura:
 - i. in muratura armata
 - ii. in acciaio
 - iii. in calcestruzzo armato (solo se di altezza limitata; essi possono infatti causare appesantimenti eccessivi ed irrigidimenti, nonché interagire male con le murature sottostanti in caso di sisma, pertanto è da ritenere un intervento sconsigliato)
- Curare la connessione dei solai di piano e delle coperture alle murature.

Art.10.6 - Interventi sulle murature (strutture verticali)

Prima di eseguire qualsiasi intervento sulle murature si deve studiare ed individuare la tipologia muraria. Nell'abitato di Montelupone le murature più diffuse sono di materiale laterizio.

Si dovranno utilizzare materiali con caratteristiche fisico-chimiche e meccaniche analoghe e comunque il più possibile compatibili con quelle dei materiali in opera.

A seconda dei casi si procederà:

- a riparazioni localizzate di parti lesionate o degradate;
- a ricostituire la compagine muraria in corrispondenza di discontinuità e/o manomissioni quali cavità, vani di varia natura, scarichi e canne fumarie, etc., la cui eliminazione sia giudicata necessaria;
- a migliorare le caratteristiche di murature scadenti per tipo di apparecchiatura e/o di composto e legante.

L'intervento deve mirare a far recuperare alla parete una resistenza sostanzialmente uniforme e una continuità nella rigidità, anche realizzando gli opportuni ammorsamenti qualora mancanti. L'inserimento di materiali diversi dalla muratura, ed in particolare di elementi di conglomerato cementizio, va operato con cautela e solo ove il rapporto tra efficacia ottenuta e impatto provocato sia accettabile in rapporto a quello di altri interventi.

In generale sono da evitare le demolizioni di parti edilizie significative e di particolare valore storico-artistico, anche in presenza di gravi sintomi di instabilità quali strapiombi o estese lesioni. Tali situazioni saranno analizzate con attenzione, individuandone le cause e le conseguenze strutturali, e valutando, l'opportunità o di mantenerle ricorrendo ad eventuali presidi o, in casi eccezionali, di correggerle previa la presentazione di documentata giustificazione tecnica e tenuto conto degli indirizzi della Circolare 117 del 6 aprile 1972 (Carta Italiana del Restauro).

Per quanto riguarda gli **“Interventi su pilastri e colonne”**, si deve tenere presente che questi sono essenzialmente destinati a sopportare carichi verticali con modeste eccentricità; gli interventi vanno configurati nel modo seguente:

- ricostituire la resistenza iniziale a sforzo normale, ove perduta, mediante provvedimenti quali cerchiature e tassellature;
- eliminare o comunque contenere le spinte orizzontali mediante provvedimenti, quali opposizione di catene ad archi, volte e coperture e, ove opportuno realizzazione o rafforzamento di contrafforti;
- ricostituire i collegamenti atti a trasferire le azioni orizzontali a elementi murari di maggiore rigidità.

Sono da evitare in generale e comunque da considerare solo in mancanza di alternative da dimostrare con dettagliata specifica tecnica, gli inserimenti generalizzati di anime metalliche, perforazioni armate, precompressioni ed in generale salvo i casi di accertata necessità, gli interventi non reversibili volti a conferire a colonne e pilastri resistenza a flessione e taglio, modificando il comportamento di insieme della struttura.

Oltre all'esecuzione di iniezioni cementizie, può essere consentito l'inserimento di anime metalliche in zone localizzate e comunque dopo la presentazione di accertata e documentata verifica inserita in un ampio programma di interventi.

Questi interventi sono mirati sia al risanamento ed alla riparazione di murature deteriorate e danneggiate, sia al miglioramento delle proprietà meccaniche della muratura; la soluzione tecnica da applicare andrà valutata anche in base alla tipologia e alla qualità della muratura. A seconda dei casi si procederà:

- i. a riparazioni localizzate di parti lesionate o degradate;
- ii. a ricostituire la compagine muraria in corrispondenza di manomissioni quali cavità, vani di varia natura (scarichi e canne fumarie, ecc.);
- iii. a migliorare le caratteristiche di murature particolarmente scadenti per tipo di apparecchiatura e/o di composto legante.

Sono previsti i seguenti tipi di **“Interventi volti ad incrementare la resistenza degli elementi murari”**:

- intervento di **scuci e cuci** finalizzato al ripristino della continuità muraria lungo le linee di fessurazione ed al risanamento di porzioni di muratura gravemente deteriorata;
- **iniezioni di miscele leganti** che mirano al miglioramento delle caratteristiche meccaniche della muratura da consolidare, (intervento non in grado di realizzare connessioni efficaci e da valutare con particolare attenzione in riferimento alle possibili tipologie di murature che si possono riscontrare);
- intervento di **ristilatura dei giunti** per migliorare le caratteristiche meccaniche della muratura;
- inserimento di **diatoni artificiali** per realizzare efficace collegamento tra paramenti murari e conferire comportamento monolitico per azioni ortogonali al proprio piano;
- inserimento di **tirantini antiespulsivi** per contrastare eventuali rigonfiamenti della compagine muraria, da impiegare nel caso di murature a tessitura regolare o in pietra squadrata, in mattoni o blocchi;

- l'uso di **sistemi di tirantature diffuse** nelle tre direzioni ortogonali (o ingabbiatura della muratura) in caso di muratura di piccola pezzatura ed in presenza di malta scadente, con il fine di incrementare la monoliticità del paramento murario;
- l'inserimento di **tiranti verticali post-tesi**, intervento applicabile solo in casi particolari e se la muratura si dimostra in grado di sopportare l'incremento di sollecitazione verticale;
- placcaggio delle murature con **intonaco armato**, intervento invasivo e non coerente con i principi della conservazione, esso risulta efficace se realizzato su entrambi i paramenti e se sono poste in opera barre trasversali di collegamento. Questo intervento, da impiegarsi in casi molto particolari e che manifestano una certa criticità, altera profondamente il comportamento sismico della parete poiché incrementa la rigidezza a taglio dei pannelli murari;
- **placcaggio con tessuti o lamine in materiale fibrorinforzato**, intervento anch'esso invasivo la cui efficacia va adeguatamente comprovata, risulta utile per interventi localizzati su fasce murarie, archi e volte;
- **perforazioni armate** per il miglioramento puntuale del collegamento tra elementi murari (anche se con forti riserve), non possono essere considerate come efficace soluzione per un intervento sistematico e generalizzato di consolidamento della muratura.

Nel caso di pareti decorate o di superfici affrescate gli interventi di consolidamento citati possono essere utilizzati solo agendo con estrema cautela; per quanto possibile è da ritenersi preferibile consolidare altre strutture contigue con interventi di analoga efficacia e comunque operare con l'ausilio anche di competenze specializzate nel restauro di tali superfici.

Art. 10.7 - Interventi sulle strutture orizzontali piane

Nell'abitato di Montelupone in generale i solai sono costituiti da grosse travi principali, travicelli disposti ad un interasse costante, pianelle di laterizio o tavolato, riempimento sciolto, allettamento e pavimento di cotto.

In presenza di azioni sismiche i solai assumono un ruolo fondamentale di collegamento tra pareti murarie e di trasmissione di sforzi orizzontali.

E' essenziale, di norma, che essi siano efficacemente collegati alle murature, attraverso un appoggio sufficientemente ampio ed elementi di connessione che ne impediscano lo sfilamento, e possiedano una sufficiente rigidità nel piano. I solai con struttura in legno devono essere il più possibile conservati, anche in considerazione del loro ridotto peso proprio.

In generale si dovranno seguire le seguenti indicazioni:

- ove necessario si adotterà la tecnica di irrigidimento dei tavolati, con particolare attenzione alle tecniche di ammorsamento nei muri laterali;
- per i solai a travi di legno e piastrelle di cotto, che presentano limitata resistenza nel piano, possono essere adottati interventi di irrigidimento all'estradosso con caldane armate alleggerite, opportunamente collegate alle murature perimetrali;
- per i solai a putrelle e voltine o tavelloni è opportuno provvedere all'irrigidimento mediante soletta armata resa solidale ai profilati e collegata alle murature perimetrali;
- non deve essere adottato indistintamente l'inserimento di cordoli in breccia che comportano tagli continui nelle murature; in ogni caso deve essere data la preferenza ad incatenamenti e collegamenti perimetrali puntuali;
- nei casi in cui un solaio in legno o in ferro non possa essere conservato a causa dell'accentuato degrado o dissesto sarà opportuno sostituirlo con un nuovo solaio simile a quello esistente;
- il consolidamento delle travi lignee sarà ottenuto aumentando la sezione portante in zona compressa, mediante l'aggiunta di elementi opportunamente connessi.

Sono previsti i seguenti tipi di **“Interventi volti a ridurre l'eccessiva deformabilità dei solai ed al loro consolidamento”**:

Art. 10.7.1 – Solai lignei

- Interventi sugli appoggi delle travi;

- Interventi di bonifica, trattamento e rinforzo del legno;
- Realizzazione di alloggiamenti areati per le teste delle travi dell'orditura principale e secondaria;
- Sostituzione di elementi dell'orditura principale e/o secondaria con elementi dello stesso tipo di quelli esistenti;
- Riparazione localizzata di elementi rotti o degradati dell'orditura principale e secondaria del solaio con staffe e cerchiature metalliche e/o barre (acciaio/vetroresina) e betoncini epossidici;
- Rinforzo delle travi in campata con elementi lignei o metallici affiancati o sovrapposti.
- Inserimento di nuovi elementi con funzione di “rompitratte” nell'orditura principale o secondaria;
- Collegamento tra gli elementi dell'orditura principale e secondaria del solaio con piastre e staffe di acciaio;
- Ancoraggio delle travi principali alla scatola muraria con staffe metalliche e capochiavi;
- Irrigidimento del solaio con l'inserimento di un tavolato incrociato inchiodato a quello esistente e di tiranti metallici (croci di S. Andrea) nello spessore di impalcato e capochiavi di ancoraggio;
- Irrigidimento del solaio con solette collaboranti di cls. alleggerito armato e inserimento di tiranti metallici nello spessore dell'impalcato e capochiavi di ancoraggio.

- Smontaggio e rimontaggio dell'impalcato esistente con gli opportuni miglioramenti sismici;
- Ricostruzione di un nuovo solaio ligneo con gli opportuni miglioramenti sismici;

Art. 10.7.2 - Solai di putrelle e voltine di mattoni

- Pulizia e manutenzione delle putrelle di ferro;
- Risarcitura delle voltine lesionate.

- Irrigidimento del solaio con inserimento di rete elettrosaldata sull'estradosso delle putrelle e massetto di cls.; eventuale collegamento del solaio ai muri con tiranti metallici nello spessore dell'impalcato e capochiave di ancoraggio;
- Demolizione e ricostruzione anche parziale di putrelle e voltine di mattoni.

Art. 10.7.3 – Solai di putrelle e tavelle:

- Pulizia e manutenzione delle putrelle di ferro e sostituzione degli elementi di laterizio rotti.
- Irrigidimento del solaio tramite inserimento di rete elettrosaldata sull'estradosso delle putrelle e solette collaboranti di calcestruzzo alleggerito; eventuale collegamento del solaio ai muri con tiranti metallici nello spessore dell'impalcato e capochiavi di ancoraggio.
- Sostituzione del solaio di putrelle con un nuovo solaio ligneo realizzato con la tecnica costruttiva tradizionale e gli accorgimenti di miglioramento sismico.

Art. 10.7.4 – Solai di cemento armato:

- Riparazione localizzata di elementi rotti o degradati dell'orditura principale e secondaria con riprese di c.a. e sostituzione degli elementi di laterizio.
- Irrigidimento del solaio con soletta collaborante alleggerita di calcestruzzo armato.
- Demolizione del solaio di c.a. e ricostruzione di un solaio di legno eseguito a regola d'arte e nel rispetto della tecnica costruttiva tradizionale, con tutti gli opportuni miglioramenti sismici;
- Demolizione del solaio di c.a. e ricostruzione di un solaio in carpenteria metallica.

Art. 10.8 - Interventi sulle strutture orizzontali voltate: archi e volte.

Nell'abitato di Montelupone gli archi e le volte sono presenti soltanto negli edifici più rappresentativi al piano terreno e seminterrato e sono realizzati in genere con laterizi.

Gli interventi sulle strutture ad arco o a volta possono essere realizzati con il ricorso alla tradizionale tecnica delle catene, che compensino le spinte indotte sulle murature di appoggio e ne impediscano l'allontanamento reciproco. Le catene devono essere poste

in opera con un'adeguata presollecitazione, in modo da assorbire parte dell'azione spingente valutata tramite il calcolo (valori eccessivi del tiro potrebbero indurre danneggiamenti localizzati). Le catene andranno poste di norma alle reni di archi e volte. Qualora non sia possibile questa disposizione, si potranno collocare le catene a livelli diversi purché ne sia dimostrata l'efficacia nel contenimento della spinta. In caso di presenza di lesioni e/o deformazioni, la riparazione deve ricostituire i contatti tra le parti separate, per garantire che il trasferimento delle sollecitazioni interessi una adeguata superficie e consentire una idonea configurazione resistente. Va evitato comunque il ricorso a tecniche di placcaggio all'estradosso con realizzazione di controvolte di calcestruzzo o simili, armate o meno, a favore di interventi coerenti con il lessico costruttivo tradizionale murario quali l'inserimento di frenelli all'estradosso, il rifacimento dei rinfianchi e del riempimento con elementi laterizi e cls alleggerito.

Sono previsti i seguenti tipi di **“Interventi volti a ridurre le spinte di archi e volte ed al loro consolidamento”**:

- Risarcitura delle lesioni.
- Rifacimento dei rinfianchi delle volte con materiale arido di opportuno peso specifico;
- Rifacimento del riempimento delle volte con argilla espansa legata con calce;
- Inserimento di catene metalliche per contrastare la spinta di volte ed archi;
- Costruzione di frenelli di muratura di mattoni sull'estradosso delle volte;
- Realizzazione di contrafforti o ringrossi murari;
- Placcaggio all'estradosso con fasce di materiale composito;
- Placcaggio all'intradosso con fasce in materiale composito, da valutare caso per caso ponendo attenzione ad eventuali superfici decorate nonché alle spinte a vuoto;
- Realizzazione di sottarchi o strutture integrative in caso il recupero fosse particolarmente problematico;
- Smontaggio e ricostruzione fedele di archi e volte di muratura.

Art. 10.9 - Interventi sulle strutture di copertura a falde inclinate.

Nell'abitato di Montelupone i tetti sono generalmente ad una o più falde inclinate e sono costituiti da grosse travi di legno, semplici o composte, travicelli disposti ad un interasse costante, pianelle di laterizio o tavolato e manto di copertura di coppi in laterizio.

Ove i tetti presentino orditure spingenti, come nel caso di puntoni inclinati privi di semi catene in piano, la spinta deve essere compensata.

E' in linea generale opportuno il mantenimento dei tetti di legno, evitando interventi che comportino aumenti di masse nella parte più alta dell'edificio o formazione di elementi eccessivamente rigidi rispetto alla compagine muraria sottostante. Devono perciò essere evitate le sostituzioni di tetti di legno con tetti di cemento o di laterocemento.

L'impiego di carpenterie metalliche deve essere attentamente valutato.

In ogni caso non sono consentiti provvedimenti generalizzati di sostituzione. Nel corso di interventi di restauro delle orditure lignee, per riportarle a piena efficienza strutturale, e di manutenzione degli impalcati e dei manti di copertura, va posta ogni attenzione a verificare ed accentuare il ruolo di connessione reciproca tra murature contrapposte svolte dalle orditure del tetto. Oltre al collegamento con capochiavi metallici che impediscano la traslazione, debbono ove possibile, essere adottati elementi di rafforzamento del punto di contatto tra muratura e tetto.

Il rafforzamento può essere compiuto attraverso cordoli – tiranti di legno o di metallo opportunamente connessi sia alle murature che alle orditure di legno del tetto, a formare al tempo stesso un bordo superiore delle murature resistente a trazione, un elemento di ripartizione dei carichi agli appoggi delle orditure del tetto e un vincolo assimilabile ad una cerniera tra murature e orditure.

Vanno in generale esclusi i cordoli di cemento armato, per la diversa rigidità che essi introducono nel sistema e per l'impatto che producono. Essi possono essere utilizzati solo quando non alterino la situazione statica della muratura, e ne sia dimostrata chiaramente l'efficacia. Possono essere introdotte forme di parziale irrigidimento delle falde, ad esempio a mezzo di tavolati sovrapposti e incrociati a quelli esistenti, con opportuni collegamenti ai bordi della muratura.

In generale, vanno il più possibile sviluppati i collegamenti e le connessioni reciproche tra la parte terminale della muratura e le orditure e gli impalcati del tetto, ricercando le configurazioni e le tecniche compatibili con la cultura costruttiva locale.

E' opportuno che tutti i tetti e i sottotetti siano facilmente raggiungibili ed ispezionabili per assicurare una manutenzione costante e continua nel tempo, senza alterare con interventi incongrui (tipo lucernai, abbaini, scale fisse interne, etc.) la tipologia costruttiva originaria.

Sono previsti i seguenti tipi di **“Interventi in copertura”**:

Art.10.9.1 – Tetti lignei:

- Interventi sugli appoggi delle travi;
- Interventi di bonifica, trattamento e rinforzo del legno;
- Sostituzione di elementi dell'orditura principale e/o secondaria con elementi dello stesso tipo di quelli esistenti;
- Riparazione localizzata di elementi rotti o degradati dell'orditura principale e secondaria del tetto con staffe e cerchiature metalliche;
- Rinforzo delle travi in campata con elementi lignei o metallici affiancati o sovrapposti;
- Inserimento di tavole lignee all'appoggio delle travi principali sui muri;
- Realizzazione di alloggiamenti areati per le teste delle travi dell'orditura principale e secondaria;
- Rifacimento del manto di copertura;
- Rifacimento del manto di copertura e del relativo strato sottostante con tavolato ligneo o pianelle.
- Inserimento di elementi lignei con funzione di “rompitratte” nell'orditura principale o secondaria;
- Collegamento tra gli elementi dell'orditura principale e secondaria del tetto con elementi metallici;
- Ancoraggio delle travi principali al cordolo di muratura armata con elementi metallici;

- Irrigidimento del tetto con l’inserimento di un tavolato incrociato inchiodato a quello esistente e con tiranti metallici (croci di S. Andrea) nello spessore dell’impalcato;
- Inserimento di catene metalliche per l’eliminazione della spinta delle travi;
- Irrigidimento del tetto con soletta di calcestruzzo armato alleggerito con tiranti metallici nello spessore dell’impalcato;
- Irrigidimento del tetto con soletta di calcestruzzo armato alleggerito.
- Smontaggio e rimontaggio dell’impalcato esistente con gli opportuni miglioramenti sismici;
- Ricostruzione di un nuovo tetto ligneo con gli opportuni miglioramenti sismici;

Art. 10.9.2 – Tetti di cemento armato:

- Riparazione localizzata di elementi rotti o degradati dell’orditura principale e secondaria con riprese di c.a. e sostituzione degli elementi di laterizio;
- Rifacimento del manto di copertura e del relativo strato sottostante con soletta di cls. armato alleggerito.
- Irrigidimento del tetto con soletta di calcestruzzo armato alleggerito.
- Demolizione del tetto di c.a. e ricostruzione di un tetto di legno eseguito a regola d’arte e nel rispetto della tecnica costruttiva tradizionale, con tutti gli opportuni miglioramenti sismici;
- Demolizione del tetto di c.a. e ricostruzione di un tetto in carpenteria metallica.

Art. 10.10 - Interventi sulle strutture di collegamento verticale: scale.

Nell’abitato di Montelupone i corpi scala sono in genere riferibili a tre diverse tipologie:

- a) scale ad una rampa tra due muri portanti;
- b) scale a due rampe con due o tre muri portanti;
- c) scale a tre o quattro rampe su pianta pressoché quadrata con quattro pilastri di muratura agli incroci delle rampe e murature al contorno.

Per tutti gli interventi riguardanti scale di muratura e di legno, di norma se ne prevede la conservazione eseguendo, se necessario, lavori di rinforzo che comunque non alterino i caratteri architettonici ed il valore tipologico e formale.

Sono previsti i seguenti tipi di interventi:

Art. 10.10.1 – Scale di legno

- Sostituzione di elementi rotti (cosciali, travicelli, tavole);
- Riparazione localizzata degli elementi strutturali e non strutturali nel rispetto di materiali e tecnologie esistenti.
- Collegamento tra gli elementi portanti della scala e il solaio tramite piastre di acciaio, nel rispetto di materiali e di tecnologie esistenti.
- Ricostruzione di una scala di legno nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie;
- Realizzazione di una nuova struttura di legno anche lamellare;
- Realizzazione di una nuova struttura di acciaio.

Art. 10.10.2 – Scale di muratura

- Risarcitura di lesioni su colonne, archi e volte di imposta delle rampe;
- Riparazione e consolidamento delle colonne con la tecnica del “cuci e scuci” e cerchiature metalliche;
- Riparazione e consolidamento delle colonne con cuciture e/o tirantini antiespulsivi e intonaco armato.
- Inserimento di catene metalliche nelle volte e negli archi;
- Rifacimento dei rinfianchi delle volte con materiale arido si peso specifico controllato;
- Rifacimento del riempimento delle volte con argilla espansa e calce;
- Riparazione delle colonne con fibre di carbonio.
- Smontaggio e rimontaggio di colonne, archi e volte di imposta delle rampe;
- Rifacimento della scala con eventuali miglioramenti sismici nel rispetto di materiali e di tecnologie esistenti;
- Rifacimento della scala in struttura di legno, anche lamellare, di acciaio.

Art. 10.11 – Interventi su elementi non strutturali

Per la valutazione della vulnerabilità sismica degli elementi non strutturali (cornicioni, parapetti, camini etc.) sarebbe necessario tenere conto della possibile amplificazione delle accelerazioni alle diverse quote dell'edificio e dell'interazione tra l'elemento e la struttura. In genere l'esperienza dei costruttori, consolidata nei secoli, ed il collaudo del tempo devono essere tenuti presenti per giudicare la sicurezza di questi elementi, in particolare di quelli che non presentano evidenti problematiche nel collegamento con la struttura (fessurazioni, rotazioni, etc.). Nei casi ritenuti problematici, occorre intervenire migliorando la capacità di spostamento prima dello stato limite ultimo, tramite ritegni laterali o ampliamenti alla base d'appoggio, ed eventualmente migliorare la connessione con la struttura, tenendo presente che una variazione delle proprietà dinamiche può incrementare l'azione sismica sull'elemento.

In generale sia nella progettazione che nell'esecuzione degli interventi, dovuti accorgimenti dovranno essere presi in considerazione per tutti quegli elementi non strutturali che andranno ad interagire con la costruzione, quali ad esempio impianti tecnici degli edifici, apparecchiature illuminotecniche, canne fumarie, comignoli, controsoffitti, cornicioni, parapetti, pareti in cartongesso, superfici vetrate, tegole, elementi di arredo e scaffalature, etc. etc.

Art. 10.12 – Edifici in c.a.

Per gli edifici di c.a. devono essere rispettate le prescrizioni dettate dalla normativa sul conglomerato e dalla normativa sismica in vigore.

Art. 10.13 – Prescrizioni generali.

Nella riparazione degli edifici particolare attenzione andrà riferita ai prospetti esterni in modo da non alterare i loro caratteri formali (allineamenti verticali ed orizzontali, rapporti fra pieni e vuoti), compatibilmente con l'obiettivo di garantire un maggior grado di sicurezza sismica. In particolare: a) la configurazione volumetrica dell'edificio andrà mantenuta, fermo restando l'obbligo della demolizione delle superfetazioni, dei volumi impropri, dei balconi non originari; b) le opere di miglioramento strutturale

dovranno inserirsi armonicamente nel contesto architettonico; a titolo di esempio, nel caso di inserimento di catene, è opportuno inserire tipi di capochiave in modo da non risultare dissonanti rispetto alla composizione della facciata;

Elementi architettonici interni

Le pareti e controsoffittature decorate, presenti nei palazzi, spesso degradate e danneggiate, andranno mantenute e consolidate e dovranno essere sottoposte a restauro conservativo con obbligo di consulenza specialistica.

In caso di controsoffitti affrescati o decorati gli stessi andranno consolidati rimuovendo parti del solaio sovrastante.

Ad analogo intervento dovrà essere sottoposto ogni altro elemento architettonico o decorativo presente negli edifici e in particolare le fontane interne ed i pozzi.

La presenza di eventuali cisterne deve essere segnalata all'Ufficio Tecnico comunale.

Impianti interni

L'impostazione del progetto degli impianti deve essere fatta contestualmente con la predisposizione del progetto architettonico e strutturale.

Per tale motivo è necessario che negli elaborati progettuali siano inserite le specifiche tecniche degli impianti, che devono essere concepiti in modo da consentire l'impiego delle tecnologie più aggiornate e predisposti in modo da garantire un corretto inserimento nell'organizzazione tipologica e morfologica dell'edificio. Le tracce degli impianti non dovranno interessare le strutture portanti dell'edificio, in modo da non indebolirne la resistenza sismica. E' esclusa la possibilità di inserire apparecchiature di condizionamento esterne agli edifici.