



COMUNE DI JESI

P.zza Indipendenza, 1 60035 Jesi (AN) - www.comune.jesi.an.it  
Tel. 07315381 – Fax 0731538328 – C.F. e P.I. 00135880425

---

SERVIZIO URBANISTICA E AMBIENTE

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DELLA CITTA STORICA

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(Testo conforme alla Delibera di C.C. n. 226 del 19/12/2008)

IL SINDACO  
Fabiano Belcecchi

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Simona Romagnoli

**Gruppo di lavoro:**

Progettista: Andrea Crocioni  
Collaboratori tecnici: Landino Ciccarelli  
Leonardo Boria  
Collaboratore amministrativo: Giuliano Brunzini

**Responsabile del procedimento:** Landino Ciccarelli

Jesi, dicembre 2008

DOCUMENTO: 2/2

---

Adozione: Delibera C.C. n. 163 del 29/09/2008

Approvazione: Delibera C.C. n. 226 del 19/12/2008



Comune di Jesi

**Servizio Urbanistica**

**U.O.C.: Sportello Unico per l'Edilizia**

## **PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DELLA CITTA STORICA**

# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

(Testo conforme alla Delibera di C.C. n. 226 del 19/12/2008)

Premessa

### Titolo I

Disposizioni generali

#### Capo I- Ambiti di applicazione

**Art. 1-** Finalità

**Art. 2-** Limiti del P.P. di .R. della città storica

**Art. 3-** Competenze del P.P. di .R. della città storica

**Art. 4-** Elementi costitutivi del piano

**Art. 5-** Durata del piano

#### Capo II - Definizioni

**Art. 6-** Rinvio alle N.T.A. del P.R.G.

**Art. 7-** Scomposizione dell'organismo edilizio.

**Art. 8-** Categorie d'intervento (ex D.P.R. n. 380/2001 )

**Art. 9-** Progetto preliminare

### Titolo II

Procedimento

#### Capo III - Modalità e procedure di attuazione

**Art. 10-** Attuazione del piano

**Art. 11-** Procedure di attuazione

**Art. 12-** Piani di Recupero, Progetti Unitari di Restauro e Progetti di Area di iniziativa pubblica, individuati

**Art. 13-** Individuazione di ulteriori Piani di Recupero di iniziativa privata

**Art. 14-** Elaborazione dei Piani di Recupero

**Art. 15-** Progetti Unitari di Restauro e Progetti di Area di iniziativa pubblica

**Art. 16-** Elaborati a corredo delle domande di autorizzazione e concessione

**Art. 17-**Varianti al progetto

**Art. 18-** Fine lavori

### Titolo III

Disciplina del territorio (sottozone da A1 a A7)

**Art. 19-** Sostituzione delle norme tecniche del P.R.G. vigente

**Art. 20-** Zone A

**Art. 21-** Sottozone A1

**Art. 22-** Aree A1.1

**Art. 23-** Aree A1.2

**Art. 24-**Sottozone A2

**Art. 25-** Aree A2.1

**Art. 26-** Aree A2.2

**Art. 27-**Sottozone A3

**Art. 28-**Sottozone A4

**Art. 29-**Sottozone A5

**Art. 30-**Sottozone A6

**Art. 31-**Sottozone A7 (Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano TE1.7)

**Art. 31bis-**Sottozone A7 (Sottozone A7.1 ed edifici e complessi di valore storico documentale in territorio rurale TR2.1)

### Titolo IV

Norme prestazionali relative al recupero del patrimonio edilizio esistente.

#### Capo IV -Coperture

**Art. 32-** Manto di copertura

**Art. 33 -**Canne fumarie, torrini esalatori, comignoli

**Art. 34 -**Abbaini, lucernai

**Art. 35 -**Cornicioni

**Art. 36 -**Canali di gronde, discendenti pluviali

#### Capo V -Facciate

**Art. 37 -**Superfici intonacate

**Art. 38 -**Superfici in mattoni a vista

**Art. 39 -**Rivestimenti

**Art. 40** -Particolari architettonici

**Art. 41** -Tinteggiature

**Art. 42** -Decorazioni pittoriche

**Art. 43** -Infissi

**Art. 44**-Elementi di finitura

**Art. 45**-Vani porta, vani finestra esterni

Capo VI -Interni: Proprietà private Proprietà comuni

**Art. 46** -Intonaci

**Art. 47** -Rivestimenti

**Art. 48** -Particolari architettonici

**Art. 49** -Tinteggiature

**Art. 50** -Infissi

**Art. 51**-Elementi di finitura

**Art. 52** -Pavimenti

**Art. 53** -Tramezzature

Capo VII -Apparato strutturale

**Art. 54**-Strutture verticali

**Art. 55**-Archi e volte

**Art. 56**-Solai e strutture del tetto

**Art. 57**-Corpo scala

Capo VIII.-Adeguamento normativa tecnica

**Art. 58**-Servizi igienico/sanitari

-Servizi tecnologici

**Art. 59**-Impermeabilizzazioni

-Isolamenti termo/acustici

**Art. 60**-Pozzi e cisterne

Capo IX -Esterni

**Art. 61**-Sistemazioni esterne

**Art. 62**-Pavimentazioni esterne

Titolo V

Norme finali

Capo X -Disposizioni transitorie

**Art. 63-** Disposizioni transitorie

**COMUNE DI JESI**  
**PIANO DI RECUPERO DELLA CITTA' STORICA**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**PREMESSA**

Il presente Piano particolareggiato di recupero della città storica fa proprio l'intero sistema di analisi del Piano di recupero generale di coordinamento dei singoli piani di recupero – approvato definitivamente con delibera C.C. n. 258/1998 ed adeguato con delibera C.C. n. 84/2005 - che costituisce una documentazione estremamente preziosa in termini di conoscenza del tessuto edilizio e delle emergenze architettoniche della città storica, tutt'ora attuale.

In particolare viene confermato, quale strumento di analisi tutt'ora valido e fondamentale, l'insieme dei sette libretti che riuniscono il repertorio degli edifici esistenti.

Vengono altresì confermate, rispetto al Piano di recupero generale di coordinamento dei singoli piani di recupero, le tavole n. 9, 10 e 11 – elencate e descritte al successivo art. 4 - che forniscono, oltre al quadro d'insieme degli interventi in zona A1 ed A2, anche le linee guida per le azioni pubbliche di trasformazione unitaria: si ritiene infatti opportuno mantenere, nel momento in cui ancora vige il vecchio Piano, le indicazioni (ché tali sono, in sostanza, i contenuti delle tavole citate, non attribuendo capacità prescrittive ai loro contenuti) di cui alle tavole in oggetto.

La struttura del presente corpo normativo è così articolata:

- Articoli 1-18: Revisione ed aggiornamento dei corrispondenti articoli del Piano di recupero generale di coordinamento. Tale blocco di articoli è rimasto sostanzialmente immutato dal 1998 ad oggi, costituendo essenzialmente il quadro di riferimento contenente definizioni e delimitazione degli ambiti di applicazione.
- Articoli 19-30: Riproposizione degli articoli corrispondenti, come modificati con delibera C.C. n. 84/2005, fatti propri dalla recente Variante generale.
- Articoli 31 e 31 bis: corrispondono rispettivamente all'art. 27 (Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano-TE1.7) e all'art. 42 (Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio rurale-TR2.1) della variante generale al PRG, dal momento che le sottozone A7 sono state individuate in tale variante generale in parte in area TE1.7 e in parte in area TR2.1, e sostituiscono l'art. 31 del vecchio Piano di recupero generale di coordinamento.
- Articoli 32-63: Ripropongono le norme prestazionali senza sostanziali modifiche

## **Titolo I - Disposizioni generali**

### **Capo I - Ambiti di applicazione**

#### **Art. 1- Finalità**

Il presente Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica, nel seguito detto semplicemente Piano particolareggiato di recupero, nel riprendere i contenuti del Piano di recupero generale di coordinamento dei singoli piani di recupero approvato definitivamente con delibera C.C. n. 258/1998 ed adeguato con delibera C.C. n. 84/2005, ha come obiettivo la riqualificazione del tessuto abitativo della città storica individuata come zona A nel P.R.G. vigente, e corrispondenti, nella Variante generale adottata definitivamente con delibera C.C. 56/07, alle zone TE1 e TR2.1 limitatamente agli edifici già individuati con zonizzazione A7 nel P.R.G. Secchi, ambiti già dichiarati zone di recupero ai sensi della L. 457/78.

#### **Art. 2- Limiti del Piano Particolareggiato di Recupero**

Sono soggette al presente Piano Particolareggiato di Recupero le zone indicate al precedente art. 1

La zona A è articolata nelle seguenti sottozone:

A1- nucleo di origine romana;

A2- addizione rinascimentale;

A3- borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche;

A4- addizione del primo Novecento;

A5- quartiere di edilizia operaia degli anni Trenta;

A6- edilizia borghese del primo Novecento;

A7- edifici isolati aventi carattere di monumento e documento storico;

Valgono le corrispondenti denominazioni di cui all'art. 26 e 27 delle N.T.A. della Variante generale.

#### **Art.3- Competenze del Piano Particolareggiato di Recupero**

Il presente Piano Particolareggiato di Recupero coordina e regola l'attività urbanistica ed edilizia nelle zone sopra individuate in attuazione del dettato della legge 5 Agosto 1978 n.457, della normativa Regionale e delle prescrizioni specifiche contenute negli strumenti normativi comunali vigenti ( P.R.G.-REC).

Come tale, si articola in prescrizioni ed indicazioni rivolte ad ordinare le materie di competenza, come segue:

1)-Individua e perimetra le aree, gli edifici ed i complessi edilizi da sottoporre alla redazione di singoli Piani di Recupero di iniziativa privata, ai sensi della legge 5 Agosto 1978 n. 457, fornisce indicazioni e prescrizioni per la loro redazione.

- 2)-Individua gli edifici ed i complessi edilizi da sottoporre ad Interventi Unitari di Restauro di iniziativa pubblica.
- 3)-Individua e perimetra gli ambiti relativi ai Progetti d'Area, fornisce indicazioni e prescrizioni per la loro redazione.
- 4)-Fornisce i criteri generali di applicazione delle categorie d'intervento.
- 5)-Fornisce le Norme Prestazionali relative agli interventi di recupero.
- 6)-Indica le linee generali d'uso e riqualificazione dell'edificato e degli spazi pubblici (spazi da pedonalizzare, linee principali di accesso alla città storica, ecc...) tenendo conto delle linee programmatiche dell'A.C. ed in stretto coordinamento col P.R.G. e con i Piani di Settore della città di Jesi vigenti (piano parcheggi, piano del verde, ecc...).

#### **Art.4- Elementi costitutivi del Piano.**

Il presente Piano Particolareggiato di Recupero è rappresentato e costituito, oltre che dalle presenti Norme di Attuazione, dai seguenti elaborati che qui si richiamano.

A)- Relazione Tecnica.

B)- Elaborati: tavv. 9-10-11 del Piano di Recupero Generale di coordinamento dei singoli Piani di Recupero:

-Tav. 9: Planimetria in scala 1/1000 con perimetrazione delle sottozone A1 e A2 e con individuazione delle aree, degli edifici e complessi edilizi da sottoporre a singoli Piani di Recupero di iniziativa privata, a Progetti Unitari di Restauro di iniziativa pubblica e con individuazione e perimetrazione degli ambiti relativi ai Progetti d'Area.

-Tav. 10: Planimetria in scala 1/1000 del Centro Storico Medioevale (A1) illustrante i Progetti d'Area.

-Tav. 11: Planimetria in scala 1/1000 del Centro Storico Medioevale e Settecentesco con indicazione delle linee generali d'uso e rivitalizzazione dell'edificato e degli spazi pubblici (spazi da pedonalizzare, linee principali di accesso alla città storica, parcheggi, spazi verdi ecc...).

C)-Elaborati di analisi contenenti elementi di riferimento e di indirizzo per l'attuazione del Piano: essi costituiscono parte integrante della presente normativa.

-Tav. 12: Planimetria catastale in scala 1/2000 che individua l'evoluzione storica delle zone di recupero.

- n° 7 libretti di analisi relativi alle sottozone da A1 ad A7.

#### **Art. 5- Durata del piano.**

Il presente Piano ha durata di 10 anni decorrenti dalla data di approvazione definitiva.



comignoli	-rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente
-Abbaini, lucernai	-riparazione
	-rifacimento con le stesse caratteristiche
-Cornicioni	-riparazione
	-rifacimento con le stesse caratteristiche
-Canali di gronde, discendenti pluviali	-riparazione
	-sostituzione
<b>Facciate</b>	
-Superfici intonacate	-pulitura
	-riparazione e/o integrazione
	-rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente
-Superfici in mattoni a vista	-pulitura
	-stuccatura dei giunti
-Rivestimenti	-pulitura
	-riparazione e/o integrazione
	-rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente
-Particolari architettonici (1)	-pulitura
	-riparazione e/o integrazione
	-rifacimento con le stesse caratteristiche
-Tinteggiature	-rifacimento con le stesse caratteristiche
-Decorazioni pittoriche	-pulitura
-Infissi	-riparazione
	-rifacimento con le stesse caratteristiche
-Elementi di finitura (2)	-pulitura
	-riparazione e/o integrazione
	-rifacimento con le stesse caratteristiche
<b>Interni: Proprieta' Private (4), Proprieta' Condominiali (5)</b>	
-Intonaci	-riparazione
	-rifacimento con le stesse caratteristiche
-Rivestimenti	-pulitura
	-riparazione

	-rifacimento con le stesse caratteristiche
-Particolari architettonici (3)	-pulitura
	-riparazione
-Tinteggiature	-rifacimento anche con caratteristiche diverse
-Infissi	-riparazione
	-rifacimento con le stesse caratteristiche
-Elementi di finitura (6)	-pulitura
	-riparazione
	-rifacimento con le stesse caratteristiche
-Pavimenti	-riparazione
	-rifacimento anche con caratteristiche diverse

### **Impianti: Adeguamento Normativa Tecnica**

-Servizi igienico/sanitari	-riparazione
-Servizi tecnologici	-ammodernamento (esclusi nuovi vani)
-Impermeabilizzazioni, isolamenti termo/acustici,	-riparazione
	-sostituzione
-Pozzi e cisterne	-restauro

### **Esterni**

-Sistemazioni esterne (7)	-riparazione
-Pavimentazioni esterne	-riparazione

### **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

1. 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 e integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici.

2. 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 funzione 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.

4. I servizi igienico sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso

originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.

5. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e 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.

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

### **Coperture**

- |                                                 |                                                                             |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| -Manto di copertura                             | -rifacimento con materiali diversi dai precedenti<br>-realizzazione ex novo |
| -Canne fumarie, torrini esalatori,<br>comignoli | -rifacimento con materiali diversi dai precedenti<br>-realizzazione ex novo |
| -Abbaini, lucernai                              | -rifacimento con materiali diversi dai precedenti<br>-realizzazione ex novo |
| -Cornicioni                                     | -rifacimento con materiali diversi dai precedenti<br>-realizzazione ex novo |

### **Facciate**

- |                                    |                                                                                                                                                         |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -Superfici intonacate              | -rifacimento con materiali diversi dai precedenti<br>-realizzazione ex novo                                                                             |
| -Superfici in mattoni a vista      | -riparazione di lacune                                                                                                                                  |
| -Rivestimenti                      | -rifacimento o realizzazione ex novo con<br>materiali diversi dai precedenti                                                                            |
| -Particolari architettonici (1)    | -rifacimento con materiali diversi dai precedenti<br>-realizzazione ex novo,                                                                            |
| -Tinte giature                     | -rifacimento con materiali diversi dai precedenti                                                                                                       |
| -Infissi                           | -rifacimento con materiali diversi dai precedenti<br>-realizzazione, ex novo<br>-messa in opera di doppi infissi                                        |
| -Elementi di finitura (2)          | -sostituzione con elementi aventi caratteristiche<br>diverse dalle precedenti                                                                           |
| -Vani porta, vani finestra esterni | -apertura solo se di ripristino dell'esistente<br>-chiusura solo se di ripristino dell'esistente<br>-modificazione solo se di ripristino dell'esistente |

## **Interni: Proprieta' Private (4), Proprieta' Condominiali (5)**

- Intonaci
  - rifacimento con caratteristiche diverse dalle precedenti
  - realizzazione ex novo
- Rivestimenti interni
  - rifacimento con caratteristiche diverse dalle precedenti
- Tramezzature
  - consolidamento
  - demolizione
  - ricostruzione anche con materiali diversi

## **Apparato Strutturale**

- Strutture verticali (fondazioni, muri portanti)
  - consolidamento
  - demolizione e ricostruzione di alcune parti con gli stessi materiali, senza modifica dei sistemi statici
  - ricostruzione con materiali diversi
- Archi e volte
  - consolidamento
  - demolizione e ricostruzione di alcune parti con gli stessi materiali, senza modifica dei sistemi statici
- Solai e strutture del tetto
  - riparazione
  - consolidamento con sostituzione di parti o di interi elementi con materiale di recupero o simile
  - demolizione e ricostruzione con gli stessi materiali
  - ricostruzione con materiali diversi
    - ricostruzione di coperture a tetto su coperture piane quando sia documentata la preesistenza
- Corpo scala
  - riparazione con materiali uguali
  - consolidamento
  - demolizione e ricostruzione delle strutture con gli stessi materiali
  - demolizione e ricostruzione delle strutture con materiali diversi

## **Impianti: Adeguamento Normativa Tecnica**

- Servizi igienico/sanitari, servizi tecnologici
  - integrazione

- sostituzione totale
- realizzazione di nuovi servizi

-Impermeabilizzazioni,  
isolamenti termo/acustici,

- inserimento
- sostituzione

### **Esterni**

- Sistemazioni esterne (6)
  - modifiche
  - costruzione ex novo
- Pavimentazioni esterne
  - rifacimento
  - costruzione ex novo

### RESTAURO-RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Sono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono riguardare, tra l'altro, le seguenti opere:

#### **Coperture**

- Manto di copertura
- Canne fumarie, torrini esalatori, comignoli
- Abbaini, lucernai
- Cornicioni
- Canali di gronde, discendenti pluviali

-Restauro  
-Eventuale ripristino secondo le tecniche del restauro conservativo in caso di documentata irrecuperabilità

#### **Facciate**

- Superfici intonacate
- Superfici in mattoni a vista
- Rivestimenti
- Particolari architettonici (1)
- Tinteggiature
- Decorazioni pittoriche
- Infissi
- Elementi di finitura (2)

-Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo  
-Eliminazione aggiunte incongrue  
-Sono ammesse nuove aperture sui prospetti interni qualora non alterino l'unità compositiva degli stessi.

- Vani porta esterni
- Vani finestra esterni

**Interni: Proprieta' Private (4), Proprieta' Condominiali (5)**

- Intonaci
- Rivestimenti
- Particolari architettonici (3)
- Tinteggiature
- Infissi
- Elementi di finitura (6)
- Pavimenti
- Tramezzature

-Restauro o ripristino degli elementi architettonici secondo le tecniche del restauro conservativo

-Eliminazione aggiunte incongrue

-Recupero degli ambienti interni con attenzione alle strutture ed agli elementi di documentata importanza.

-Gli adeguamenti delle altezza degli ambienti non devono modificare il N. dei piani, le quote delle finestre e della linea di gronda.

**Apparato Strutturale**

- Fondazioni
- Muri portanti
- Volte
- Solai
- Strutture del tetto
- Corpo scala

-Consolidamento statico con recupero.

-Consolidamento statico con sostituzione delle parti documentatamente irrecuperabili, senza modifica delle quote e posizioni degli elementi strutturali.

-Nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie attuali

**Impianti: Adeguamento Normativa Tecnica**

- Servizi igienico/sanitari
- Servizi tecnologici
- Impermeabilizzazioni
- Isolamenti termo/acustici
- Pozzi e cisterne

Inserimento degli impianti tecnici ed igienico/sanitari essenziali ai sensi del comma 1

**Esterni**

- Sistemazioni esterne (7)
- Pavimentazioni esterne

-Restauro

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.**

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia tutti quelli finalizzati alla trasformazione dell'organismo edilizio in rapporto a nuove esigenze funzionali con un insieme sistematico di opere

che possono portare ad un organismo completamente diverso da quello esistente.

2. Le opere di modifica e sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi o impianti non sono condizionati né alla destinazione né alla tipologia originariamente proprie dell'edificio.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono riguardare, tra l'altro, le seguenti opere:

### **Facciate**

- Porte esterne
  - tamponamento vani porta esistenti
  - ampliamento vani porta esistenti
  - restringimento vani porta esistenti
  - realizzazione di nuovi vani porta esterni

- Finestre
  - tamponamento vani finestra esistenti
  - ampliamento vani finestra esistenti
  - restringimento vani finestra esistenti
  - realizzazione di nuovi vani finestra esterni

### **Apparato Strutturale**

- Fondazioni
  - demolizione di ampie porzioni
  - ricostruzione di ampie porzioni senza modifica dei sistemi statici e senza spostamenti
  - ricostruzione di ampie porzioni con modifica dei sistemi statici e/o con spostamenti
  - costruzione ex novo di fondazioni
- Muri portanti
  - demolizione di ampie porzioni
  - ricostruzione di ampie porzioni senza modifica dei sistemi statici e senza spostamenti
  - ricostruzione di ampie porzioni con modifica dei sistemi statici e/o con spostamenti
  - costruzione ex novo di muri portanti
- Volte
  - demolizione senza ricostruzione
  - costruzione ex novo di volte con o senza modifica delle quote
- Solai
  - demolizione
  - demolizione e ricostruzione con materiali diversi e con modifica delle quote
  - demolizione e ricostruzione con materiali uguali e con modifica delle quote
  - costruzione ex novo di solai

- Strutture del tetto      -demolizione
  - demolizione e ricostruzione con materiali diversi e con modifica delle quote
  - demolizione e ricostruzione con materiali uguali e con modifica delle quote
  - costruzione ex novo di strutture del tetto
- Corpo scala              -demolizione
  - demolizione e ricostruzione con materiali diversi e/o con modifica delle quote
  - demolizione e ricostruzione con spostamento
  - costruzione ex novo di corpo scala

### **Modifiche Volumetriche**

- Aggiunte di volumi in altezza. (Sopraelevazioni)
- Aggiunte di volumi in aderenza. (Ampliamenti)
- Demolizioni parziali e ricostruzioni secondo parametri fissati dalla normativa di apposito piano di recupero.
- Accorpamenti: collegamento tra non più di due unità contigue

### Note

- (1) Cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, lesene, capitelli, davanzali, soglie, mensole di balconi, portali...
- (2) Grate, ringhiere, ferri battuti ecc...
- (3) False volte in camorcanna o in mattoni in foglio, stucchi, camini, acquai, camini da cucina con rola...
- (4) Singoli alloggi, vani destinati ad altro uso.
- (5) Androni, corpi scala ecc...
- (6) Gradini, corrimano, ringhiere, balaustre di corpi scala, ecc...
- (7) Recinzioni, cancelli, cancellate, ecc...

### DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE.

Gli interventi possono comportare la costruzione di un nuovo edificio analogo a quello preesistente per tipo, volume, superficie utile, funzione, oppure conforme ai tipi di cui agli abachi del P.R.G. vigente e alle norme dettate dall'art.30 lett. H delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

## **Art. 9- Progetto preliminare**

-Per le trasformazioni edilizie soggette a intervento edilizio diretto, limitatamente ai casi previsti dalla presente normativa, e per le trasformazioni edilizie soggette a Progetti Unitari di Restauro di iniziativa pubblica, deve essere prodotto un progetto preliminare

-Il progetto preliminare deve contenere:

- 1) elementi necessari per le fondamentali verifiche edilizie;
- 2) sufficienti indicazioni circa il tipo di intervento;
- 3) indicazioni delle destinazioni d'uso e delle caratteristiche tipologiche.

Gli elaborati tecnici costituenti il progetto preliminare devono essere in scala adeguata alle esigenze di lettura dell'intervento proposto.

Di seguito si riporta l'elenco degli elaborati più significativi richiesti con le relative specifiche tecniche:

a) Relazione illustrativa dell'intervento proposto e Relazione contenente analisi storico tipologica del manufatto.

b) Estratto catastale

Documento contenente gli elementi necessari per identificare le particelle catastali oggetto dell'intervento.

c) Documentazione fotografica

Deve documentare gli elementi sui quali è previsto l'intervento.

d) Rilievo stato di fatto

Disegni quotati degli elementi significativi in scala non inferiore a 1: 100

e) Progetto

Disegni quotati relativi alle trasformazioni proposte in scala di norma non inferiore a 1: 100

f) Carta delle demolizioni e sostituzioni, se proposte.

g) Schema impianti tecnologici

## **Titolo II - Procedimento**

### **Capo III - Modalità e procedure di attuazione**

## **Art. 10- Attuazione del piano**

Il presente Piano di Recupero Generale ha valore, esso stesso, di Piano di Recupero ai sensi della L.457/78 e si attua, come segue, ai sensi degli art. 27 e seguenti mediante:

-Intervento diretto in tutte le sottozone A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7 ad eccezione delle aree, edifici, complessi edilizi interni ai perimetri dei singoli Piani di Recupero, nel

rispetto dei requisiti prestazionali di cui al Titolo IV°.

-Progetti Unitari di Restauro di iniziativa pubblica, per i complessi storici e monumentali indicati nella Tav. 9 ed elencati nell'art. 12 della presente normativa.

-Progetti di area per le aree e gli assi viari che si intendono rivitalizzare, individuati nella tav. 9 ed elencati nell'art. 12 della presente normativa.

-Piani di Recupero di iniziativa privata:

1. relativamente agli ambiti perimetrati nella Tav. 9 ed elencati nell'art. 12 della presente normativa;
2. relativamente agli ambiti da individuare secondo le procedure previste dalla normativa vigente;

-Nelle more di elaborazione ed approvazione dei Piani di Recupero di iniziativa privata e dei Progetti Unitari di Restauro di iniziativa pubblica, sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo così come definite nell'art. 8 delle presenti norme, fatto salvo comunque quanto previsto dagli articoli per le singole sottozone.

#### **Art.11- Procedure di attuazione**

-Le opere consentite nelle aree esterne ai perimetri dei singoli P.d.R. e quelle consentite all'interno di tali perimetri, nelle more di elaborazione ed approvazione dei piani stessi (opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo), verranno assentite secondo le procedure espressamente indicate dal R.E.C. fatte salve le normative vigenti Nazionale e Regionale.

-Per i complessi storici e monumentali, per i quali è prescritta l'elaborazione di Progetti Unitari di Restauro di iniziativa pubblica, il relativo Progetto Preliminare vale come P.d.R. e dovrà quindi essere approvato secondo le procedure prescritte dalla legge 457/78, titolo IV.

-Per le aree e gli assi viari per i quali è prescritta l'elaborazione di Progetti d'Area, il relativo Progetto Preliminare vale come P.d.R. e dovrà quindi essere approvato secondo le procedure prescritte dalla legge 457/78, titolo IV.

-I Piani di Recupero, di iniziativa privata, dovranno essere redatti ed approvati secondo le procedure prescritte dalla legge 457/78, titolo IV.

-Sono comunque fatte salve le normative vigenti Nazionale e Regionale in materia di:

- 4) edifici vincolati dalla Soprintendenza ai BB.AA.;
- 5) prescrizioni antisismiche;
- 6) prescrizioni antincendio;

- 7) risparmio energetico;
- 8) barriere architettoniche, ecc...

**Art. 12- Piani di Recupero di iniziativa privata, Progetti Unitari di Restauro e Progetti d'Area di iniziativa pubblica, individuati.**

Le aree, gli edifici ed i complessi edilizi da sottoporre a Piani di Recupero di iniziativa privata, individuati a norma della L. 457/78 ed in riferimento a quanto previsto dall'art. 3 delle presenti norme, sono i seguenti:

Piani di Recupero di iniziativa privata

- Complesso S. Nicolò (A2)
- Complesso Chiesa di S. Anna (A2)
- Ex Albergo Pergolesi (A2)
- Complesso Cascamificio (A7)

Gli edifici e i complessi edilizi da sottoporre a Progetti Unitari di Restauro di iniziativa pubblica, perequati a Piani di Recupero, in riferimento a quanto previsto dall'art. 3 delle presenti norme sono i seguenti:

- Palazzo Colocci (A1)
- S.Agostino: ex chiesa (A1)
- Palazzo Pianetti già Baldassini-ex carceri-(A1)
- Complesso Palazzo Pianetti: ex chiesa di S.Bernardo-(A1)
- Palazzo Comunale-Palazzo Ricci (A1)
- Palazzo Carotti (A1)
- Complesso S. Martino (A2)
- Convento di S. Chiara-ex Palazzo dell'Appannaggio-(A2)
- Palazzo Pianetti Tesei (A2)
- Complesso S. Nunziata (A2)
- Ospedale vecchio-Fatebenefratelli (A3)

Le aree da sottoporre a Progetti d'Area di iniziativa pubblica perequati a Piani di Recupero in riferimento a quanto previsto dall'art. 3 delle presenti norme, sono i seguenti (Tavv. 9-10):

- Progetto Piazza Baccio Pontelli-Via Valle-Spiazzi-Sansovino-San Domenico (A1)
- Progetto Porta Valle-Costa Lombarda-Via del Fortino (A1)
- Progetto Percorsi Storici (A1)

### **Art. 13- Individuazione di ulteriori P.d. R. di iniziativa pubblica e privata.**

L'Amministrazione Comunale qualora ne ravveda l'opportunità potrà procedere all'individuazione di ulteriori aree, isolati o edifici da sottoporre alla redazione di Piani di Recupero, secondo le norme e le procedure fissate dalla L. 457/78 artt. 27 e seguenti.

I privati, singoli o riuniti in consorzio, possono presentare proposte per ulteriori Piani di Recupero con le procedure previste dalla L. 457/78, purchè le opere previste non contrastino con le norme del presente Piano.

I piani di Recupero sono comunque obbligatori nei seguenti casi:

- 9) frazionamenti delle Unità Immobiliari che siano rappresentative della tipologia propria dell'edificio nelle sottozone A1 e A2;
- 10) riordino dei fronti sui retri degli edifici nelle sottozone A3 e A4;
- 11) ricostruzione di edifici demoliti durante il periodo bellico nella sottozona A1;
- 12) riordino delle aree di pertinenza dei lotti, parzialmente intasati, nelle sottozone A3 e A4.

### **Art. 14- Elaborazione dei Piani di Recupero**

Per la redazione dei singoli P.d. R, oltre agli elaborati previsti dalla legislazione vigente, dovranno essere prodotte le seguenti elaborazioni:

- Rilievo dello stato di fatto dell'area, degli isolati o degli edifici interessati, con particolare attenzione alla consistenza edilizia, all'assetto tipologico esistente ed all'efficienza delle strutture;
- Rilievo dei prospetti con evidenza dei partiti architettonici, delle finiture di pregio, delle eventuali decorazioni interne ed esterne;
- Rappresentazione della situazione proprietaria.

### **Art. 15- Progetti Unitari di Restauro e Progetti d'Area di iniziativa pubblica**

Per alcuni Complessi Monumentali e per Aree di particolare importanza all'interno delle zone di recupero della Città di Jesi, il presente Piano di Recupero Generale ha previsto procedure più accurate e controlli più approfonditi.

In questi casi, equiparati a Piani di Recupero in quanto a normativa e procedure, gli elaborati di progetto richiesti per la valutazione dell'intervento e la eventuale approvazione dovranno essere definiti fino alle determinazioni proprie di un Progetto Preliminare

### **Art. 16- Elaborati aggiuntivi a corredo delle domande di dichiarazione di inizio attività, autorizzazione e concessione.**

Oltre alla documentazione prevista dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e dalle leggi in materia, si richiede la seguente documentazione aggiuntiva:

-Opere di manutenzione straordinaria e restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riguardanti lavori di rifacimento totale delle coperture:

- 1)-Tavola contenente grafici di rilievo e progetto, in scala 1:10-1:20, degli elementi presenti (canne fumarie, torrini esalatori, comignoli, abbaini, lucernai, cornicioni <sup>1)</sup> che si intendono riparare, sostituire, rifare con materiali diversi dai precedenti.
- 2)-Documentazione fotografica a colori, con stampe riprodotte da negativo o diapositiva, dimensioni minime cm.18 x 24, degli elementi stessi.
- 3)- Relazione illustrativa delle forme, dimensioni, materiali e colori dell'intervento di progetto.

-Opere di manutenzione straordinaria e restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riguardanti tutti i lavori relativi a facciate:

- 1)-Rilievo architettonico della facciata, esteso a tutti i fronti prospicienti la pubblica via, comprensivo dei particolari architettonici, se presenti, e tecnici ( discendenti pluviali, citofoni, campanelli, tubazioni, etc..)
- 2)-Documentazione fotografica a colori, con stampe riprodotte da negativo o diapositiva, dimensioni minime cm.18 x 24 con vedute d'insieme comprendenti anche le facciate contigue, e di dettaglio.
- 3)- Tavola del progetto cromatico, scala 1:100, comprensiva dei particolari architettonici e tecnici, realizzata con tecnica ad acquerello o pastello.
- 4)- Eventuali tavole grafiche di progetto, opportunamente colorate, in scala 1:10 o 1:20, illustranti gli elementi di facciata architettonici, decorativi, tecnologici anch'essi oggetto di riparazione, sostituzione, rifacimento, etc.
- 5)- Relazione illustrativa delle forme, dimensioni, materiali e colori dell'intervento di progetto.

-Opere di manutenzione straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riguardanti opere interne e/o relative all'apparato strutturale:

- 1)- Rilievo quotato dello stato di fatto, piante e sezioni Scala 1:50, completo di indicazioni precise sulle strutture orizzontali e verticali (solai, volte, archi, pilastri, etc.) e sugli elementi architettonici di rilievo (capitelli, mensole, lesene, cornici, focolari, pozzi, controsoffittature in camorcanna). In particolare le strutture orizzontali dovranno essere rappresentate in proiezione sulle planimetrie.

---

<sup>1</sup> Di fattura tradizionale

2)- Documentazione fotografica a colori, con stampe riprodotte da negativo o diapositiva, degli ambienti interni e dei particolari strutturali e decorativi se esistenti (la numerazione ed il punto di vista di ogni fotografia sarà indicata negli elaborati).

3)- Inoltre, per gli edifici appartenenti alle sottozone A1 e A2, accurata relazione tecnica contenente: analisi tipologica e notizie sulla storia dell'edificio ed eventuali planimetrie storiche (catasti , rilievi o altro) allo scopo di facilitare la lettura dell'organismo edilizio e delle sue trasformazioni nel tempo e quindi a definire e motivare gli interventi proposti.

Rimane comunque, per tali edifici, facoltà del Comune di richiedere elaborati integrativi a quelli previsti.

### **Art. 17-Varianti al progetto originario**

Nelle sottozone A1 e A2, qualora nel corso dei lavori si presentino problemi di carattere statico, o emergano elementi di carattere architettonico prima sconosciuti, la cui conservazione sia pregiudicata dall'intervento previsto, è fatto obbligo al titolare del provvedimento autorizzativo di presentare una variante al progetto originario. Egli può richiedere un sopralluogo da parte del Dirigente responsabile dell'ufficio Urbanistica per definire gli orientamenti per la presentazione della variante al nuovo progetto.

### **Art. 18- Fine lavori.**

-Nelle opere di manutenzione straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riguardanti:

a) tutti gli edifici relativamente a coperture e facciate;

b) tutti gli edifici di rilevante valore storico o ambientale (sottozone A1-A2)

alla fine dei lavori è fatto obbligo agli intestatari del provvedimento abilitativo di inviare, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, idonea documentazione fotografica.

Il Direttore dei Lavori, a lavori ultimati, redige un certificato di conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato, nel quale sia dichiarata, contestualmente, anche la congruità degli stessi lavori ai requisiti prestazionali contenuti nel titolo IV° della presente normativa.

A giudizio insindacabile del Sindaco o di un suo delegato, sentito il parere della Commissione Edilizia, i lavori difformi alle prescrizioni delle norme prestazionali dovranno essere rifatti, a spese del proprietario, entro un termine definito, volta per volta, dall'A. C. in relazione all'entità dei lavori da eseguirsi.

Inoltre il Sindaco, qualora gli elementi già esistenti relativi a facciate e coperture (decorativi, tecnologici, architettonici) presentino un aspetto degradato o comunque non decoroso, ne ordina il

ripristino, da eseguirsi secondo la normativa del presente regolamento, fissando un congruo termine per l'esecuzione delle opere ed applicando le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

Per le opere relative al punto a), decorso inutilmente il termine stabilito, il Sindaco ordina ad altra ditta il rifacimento dei lavori, che verrà eseguito a spese del proprietario.

Per le opere relative al punto b), nel caso di lavori male eseguiti o difformi alle prescrizioni, verranno applicate le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

### Titolo III - Disciplina del territorio (sottozone da A1 ad A7)

#### Art. 19

La normativa tecnica del P.R.G. vigente relativamente al Titolo V articoli da n. 37 a n. 48 è sostituita dalla presente normativa.

#### Art. 20 - Zone A

Nelle aree archeologiche individuate sulla tav. 4.5 del P.R.G. vigente devono essere incentivati lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche. Gli interventi che comportano modifiche del suolo non edificato, mediante movimenti del terreno, devono essere autorizzati dalla Soprintendenza archeologica.

Tutte le sottozone A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7 e le aree in cui queste si articolano sono oggetto del presente Piano di Recupero Generale.

Nelle sottozone A7, nelle quali si trovano edifici extraurbani considerati di valore storico-artistico-architettonico, si applicano in particolare, anche le apposite norme di P.P.A.R. di cui al relativo art. 40, secondo il rispetto assoluto delle prescrizioni di base permanenti.

Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente in tutte le sottozone A, da 1 a 7 e nelle aree in cui queste si articolano, ed in tutte le aree individuate come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78, è ammessa la modifica ad uso residenziale, con esclusione dei piani terra degli edifici che si affacciano sugli assi di localizzazione preferenziale del terziario diffuso, senza che ciò costituisca variante al P.R.G..

Nel caso di più usi, fra quelli ammessi nelle singole zone, sottozone ed aree, la proporzione quantitativa tra gli usi è determinata tramite piani attuativi, siano essi particolareggiati e/o di recupero.

#### Art. 21- Sottozona A1

L'intero nucleo è zona di recupero.

Gli interventi in questa sottozona dovranno conservare l'impianto urbano esistente con particolare attenzione a strade, risalite, passaggi coperti, piazze, aree piantumate e pavimentate.

**Strade:** conservare il tracciato, i marciapiedi, l'attrezzatura fissa, gli allineamenti e la loro continuità, gli spazi di mediazione pubblico-privato: portici, androni, sistema degli ingressi e delle aperture;

**Risalite:** mantenere gli scalini e il loro verso;

**Passaggi coperti:** mantenere il carattere di percorso pubblico o semipubblico.

**Aree piantumate:** conservare, integrare e rinnovare piante, arbusti e manti erbosi.

**Corti e cortili:** mantenere e sistemare secondo i criteri indicati all'art. 116 del P.R.G. vigente; mantenere o creare collegamenti là dove sono indicati nelle tavv. 4.3. di Prg.

Le mura con i torrioni sono un elemento caratteristico di questa sottozona. I relativi interventi dovranno essere oggetto di appositi progetti esecutivi redatti secondo le indicazioni fornite dallo "Studio Progettuale di Massima della cinta muraria cittadina" che costituisce parte integrante del presente Piano.

Nella sottozona A1 si distinguono due principali tipi edilizi:

13) tipi specifici che si pongono come oggetti con un valore in sé: emergenze e complessi unitari di carattere monumentale;

14) tipi aggregati a formare un tessuto continuo, significativi in rapporto agli spazi che determinano.

Sulla tav. 4.3c del P. R. G. vigente le aree sulle quali insistono i primi sono contraddistinte dalla sigla A1.1, le aree che comprendono i secondi dalla sigla A1.2.

## **Art. 22 - Aree A1.1**

### **- Palazzo Colocci**

Edificio di prevalente proprietà pubblica.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazione d'uso: residenze, museo, commercio al dettaglio.

Strumenti d'intervento: Progetto Unitario di Restauro di iniziativa pubblica perequato a Piano di Recupero; per la parte privata permessi di costruire. Nel caso di interventi parziali di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo dovrà essere redatto un progetto di massima relativo all'unità edilizia.

### **- S. Agostino: ex Chiesa**

Edificio di proprietà pubblica.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: servizi e attrezzature collettive.

Strumenti d'intervento: Progetto Unitario di Restauro di iniziativa pubblica perequato a Piano di Recupero.

### **- S. Agostino: complesso dei Chiostri**

Complesso di prevalente proprietà privata.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: residenze, artigianato di servizio e artistico, uffici, commercio al dettaglio.

Strumenti d'intervento: permessi di costruire o atti equivalenti per la parte di proprietà pubblica, dichiarazione di inizio attività. In caso di interventi parziali di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo dovrà essere redatto un progetto preliminare relativo all'unità edilizia.

### **- Palazzo della Signoria**

Edificio di proprietà pubblica.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: biblioteca comunale, museo civico.

Strumenti d'intervento: permessi di costruire. In caso di interventi parziali di restauro dovrà essere redatto un progetto preliminare relativo all'unità minima d'intervento. (c.f.r. Tav. 4.3.d del P.R..G. vigente)

### **- Palazzo Onorati**

Edificio di proprietà privata.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: residenze, commercio al dettaglio per il piano terra.

Strumenti d'intervento: permessi di costruire. In caso di interventi parziali di restauro e risanamento conservativo, dovrà essere redatto un progetto preliminare relativo all'unità minima d'intervento. (c.f.r. Tav. 4.3.d del P.R..G. vigente)

### **- Palazzo Ripanti Valeriano**

Edificio di proprietà privata.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: residenze, uffici, attività culturali.

Strumenti d'intervento: permessi di costruire, dichiarazione di inizio attività. In caso di interventi

parziali di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo dovrà essere redatto un progetto preliminare relativo all'unità edilizia. (c.f.r. Tav. 4.3.c del P.R..G. vigente)

#### **- Palazzo Ripanti Emilio**

Edificio di proprietà privata.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: scuole, sedi di associazioni, artigianato di servizio per il solo piano terra; residenze e uffici sono destinazioni d'uso consentite ed ammesse rispettivamente ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 37 e dell'art. 30 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Strumenti d'intervento: permessi di costruire, dichiarazione di inizio attività. In caso di interventi parziali di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo dovrà essere redatto un progetto preliminare relativo all'unità edilizia. (c.f.r. Tav. 4.3.c del P.R..G. vigente)

#### **- Complesso di S.Floriano**

Edificio di proprietà pubblica

Tipi d'intervento previsti: restauro e risanamento conservativo

Destinazioni d'uso: auditorium, scuole e attività culturali.

Strumento d'intervento: Progetto Unitario di Restauro di iniziativa pubblica già approvato.

#### **- Complesso Duomo e Arcivescovado**

Edificio di proprietà privata.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: chiesa e residenza arcivescovile.

Strumenti d'intervento: permessi di costruire. In caso di interventi parziali di restauro e risanamento conservativo dovrà essere redatto un progetto preliminare relativo all'unità minima d'intervento. (c.f.r. Tav. 4.3.d del P.R..G. vigente)

#### **- Palazzo Carotti**

Edificio di proprietà pubblica.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: uffici pubblici; residenze ed attività culturali sono destinazioni d'uso consentite ed ammesse rispettivamente ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 37 e dell'art. 30 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Strumenti d'intervento: Progetto Unitario di Restauro di iniziativa pubblica perequato a Piano di Recupero.

#### **- Palazzo Pianetti già Baldassini, (ex carceri).**

Edificio di proprietà pubblica.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: uffici pubblici e servizi ed attrezzature collettive di interesse locale.

Strumenti d'intervento: Progetto Unitario di Restauro di iniziativa pubblica perequato a Piano di Recupero.

#### **- Palazzo Marcelli**

Edificio di proprietà privata.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: residenze.

Strumenti d'intervento: permessi di costruire. In caso di interventi parziali di restauro e risanamento conservativo dovrà essere redatto un progetto preliminare relativo all'unità edilizia. (c.f.r. Tav. 4.3.c del P.R..G. vigente)

**- Palazzo Franchetti - (Torrione del Montirozzo)**

Edificio di proprietà privata.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: residenze, attività culturali e ricreative.

Strumenti d'intervento permessi di costruire. In caso di interventi parziali di restauro e risanamento conservativo dovrà essere redatto un progetto preliminare relativo all'unità edilizia. (c.f.r. Tav. 4.3.c del P.R..G. vigente)

**- Complesso di S.Domenico (ex saponeria)**

Edificio di proprietà privata.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: residenze, attività culturali.

Strumenti d'intervento: permessi di costruire, dichiarazione di inizio attività. In caso di interventi parziali di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo dovrà essere redatto un progetto preliminare relativo all'unità edilizia. (c.f.r. Tav. 4.3.c del P.R..G. vigente)

**- Complesso Palazzo Pianetti: ex chiesa di S. Bernardo**

Edificio di proprietà pubblica.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: attività culturali e ricreative, auditorium.

Strumenti d'intervento: Progetto Unitario di Restauro di iniziativa pubblica perequato a Piano di Recupero.

**- Complesso palazzo Pianetti: ex convento.**

Edificio di proprietà pubblica.

Tipi d'intervento previsti: restauro e risanamento conservativo

Destinazioni d'uso: residenze, attività culturali e ricreative.

Strumento d'intervento: Progetto Unitario di Restauro di iniziativa pubblica già approvato.

**- Chiesa di S.Pietro**

Edificio di proprietà privata

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: chiesa

Strumenti d'intervento: permessi di costruire.

**- Palazzo Comunale-Palazzo Ricci**

Edificio di proprietà pubblica.

Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: uffici pubblici, residenze, pubblici esercizi, attrezzature per lo spettacolo, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, artigianato di produzione, (lavorazioni compatibili con le residenze assentite preventivamente dall'ASL n° 5 competente per territorio), servizi ed attrezzature collettive di interesse locale, sedi di associazioni.

Strumenti di intervento: progetto unitario di restauro di iniziativa pubblica perequato a piano di recupero.

**Art. 23 - Aree A1.2**

Per gli interventi andrà osservata la differenza tra edifici complessi, edifici unici, edifici di testata o liberamente inseriti, edifici seriali. Questi edifici sono individuati sulla tav. 4.3c. rispettivamente con le sigle A1.2a, A1.2b, A1.2c, A1.2d.

### **A1.2a) Edifici complessi.**

Aggregazioni di unità edilizie sorte distintamente e/o in epoche diverse che, a seguito di trasformazioni e/o accorpamenti successivi, presentano caratteri comuni dal punto di vista o strutturale, o architettonico, o distributivo, o funzionale.

Interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### **A1.2b) Edifici unici.**

In genere palazzetti, in origine residenze nobiliari, attorno ai quali si organizza il tessuto.

Interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### **A1.2c) Edifici di testata o liberamente inseriti.**

Costituiscono la testata o l'angolo di schiere edilizie e risultano autonomi dagli immobili adiacenti.

Interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Non sono ammessi accorpamenti funzionali e distributivi con unità immobiliari contigue.

### **A1.2d) Edifici seriali.**

Costituiscono gran parte del tessuto residenziale, prevalentemente cresciuto su lotti posti in senso perpendicolare al tracciato stradale.

Interventi previsti manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Gli eventuali interventi di ristrutturazione edilizia, potranno essere valutati, edificio per edificio, solo a seguito della redazione ed approvazione di singoli Piani di Recupero è prevista per i soli edifici non catalogati dalla Soprintendenza ai monumenti.

Non sono ammessi accorpamenti funzionali e distributivi con unità immobiliari contigue che presuppongano opere diverse dalla sola apertura di porte di comunicazione.

Il presente P.d.R non individua gli edifici, compresi in aree A1.2 (costruiti nel secondo dopoguerra), che siano passibili di interventi di demolizione con ricostruzione ai sensi dell'art. 30 delle NTA del PRG. E' consentita esclusivamente la demolizione (senza ricostruzione) di superfetazioni, cioè di volumi incongrui rispetto all'originario corpo di fabbrica.

Destinazioni d'uso previste: residenze, pubblici esercizi, attrezzature per lo spettacolo, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, artigianato di produzione (lavorazioni compatibili con la residenza assentite preventivamente dalla u.s.l. competente per territorio), servizi e attrezzature collettive di interesse locale e generale, uffici pubblici, sedi di associazioni.

La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 70% della Su complessiva dell'unità edilizia. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità. Sono esclusi dal calcolo i piani terra degli edifici che si affacciano sugli assi di localizzazione preferenziale del terziario diffuso (allegato n. 32 del P.R.G. vigente). Dovranno essere comunque rispettate le caratteristiche tipologiche degli edifici.

Strumenti d'intervento: permessi di costruire, dichiarazione di inizio attività.

Per interventi di , manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo che riguardino la struttura portante e/o che comportino l'inserimento di servizi igienici, sanitari e tecnici si richiede un progetto di massima relativo all'intera unità edilizia ed un atto sostitutivo di notorietà col quale il concessionario si impegni ad eseguire o a consentire in futuro le opere previste. Nel caso in cui gli interventi interessino più unità edilizie si richiede un piano urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica o privata.

Unità minime di intervento ed unità edilizie di riferimento per i piani urbanistici attuativi e per i progetti di massima sono individuati sulla tav. 4.3d "Unità minime di intervento nel nucleo storico". Qualora si renda necessario, l'Amministrazione comunale potrà aggregare più unità d'intervento e più unità edilizie.

#### **Art. 24 - Sottozona A2**

L'intera addizione è zona di recupero.

Gli interventi in questa sottozona dovranno conservare il tracciato stradale, la continuità ed il filo della cortina, i passaggi coperti, le piazze, le corti ed i cortili, seguendo le prescrizioni dell'art. 21 comma 2 del presente piano

Nella sottozona A2 si distinguono due principali tipi edilizi:

- tipi specifici che si pongono come oggetti con un valore in sè: emergenze e complessi unitari di carattere monumentale;
- tipi aggregati a formare un tessuto continuo, significativi in rapporto agli spazi che determinano.

Sulla tav. 4.3c del P. R. G. vigente le aree sulle quali insistono i primi sono contraddistinte dalla sigla A2.1., le aree che comprendono i secondi dalla sigla A2.2..

#### **Art. 25 - Aree A2.1.**

##### **- Complesso S.Martino**

Edificio di proprietà pubblica.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: scuole, servizi collettivi di interesse locale e generale, residenze temporanee e permanenti, uffici pubblici e privati, commercio al dettaglio, artigianato di servizio e pubblici esercizi al piano terra sulla corte interna.

Strumenti d'intervento: Progetto Unitario di Restauro di iniziativa pubblica perequato a Piano di Recupero.

##### **- Convento di S.Chiara (ex palazzo dell'Appannaggio).**

Edificio di proprietà pubblica.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: scuole, commercio al dettaglio e artigianato di servizio al piano terra, attorno alla corte, terziario diffuso.

Strumenti d'intervento: Progetto Unitario di Restauro di iniziativa pubblica perequato a Piano di Recupero.

##### **- Complesso di S.Nicolò**

Complesso di proprietà privata.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: attività culturali e connesse, residenze temporanee, alloggio custode, commerciale limitatamente agli articoli oggetto di mostre, corsi residenziali di spiritualità, corsi formativi, convegni sede di attività pastorali, book shoop, spazi internet e sede radio..

Strumenti d'intervento: Piano di Recupero di iniziativa privata.

### **- Complesso chiesa di S. Anna**

Complesso di proprietà privata.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: chiesa, residenze, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, uffici pubblici, sedi di associazioni varie.

Strumenti d'intervento: Piano di Recupero di iniziativa privata.

### **- Complesso Santuario delle Grazie**

Complesso di proprietà privata.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: santuario, uffici.

Strumenti d'intervento: permessi di costruire, dichiarazione di inizio attività. In caso di interventi parziali di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo dovrà essere redatto un progetto preliminare relativo all'unità edilizia. (c.f.r. Tav. 4.3.c del P.R..G. vigente)

### **- Palazzo Bettini**

Edificio di proprietà privata.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: ristorante, bar, negozi, laboratori, uffici pubblici e privati, residenze.

Strumento d'intervento: piano urbanistico preventivo (si vedano la scheda di progetto Collegamento pedonale viale della Vittoria - Vallato Pallavicino, art. 77, e lo schema allegato per gli elementi che interessano il palazzo).

Potrà, inoltre, essere ammesso l'uso residenziale anche al piano terra solo nel caso in cui l'edificio non si affacci su un asse di localizzazione preferenziale del settore terziario.

### **- Palazzo Pianetti - Tesei**

Edificio di prevalente proprietà pubblica e privata.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: attività culturali, pinacoteca, residenza ( ammessa ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 30 del P.R.G. vigente, c.f.r. nota 5).

Strumenti d'intervento: Progetto Unitario di Restauro di iniziativa pubblica perequato a Piano di Recupero e piano urbanistico preventivo per la parte privata.

### **- Complesso S. Nunziata**

Edificio di proprietà pubblica.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: scuola media superiore, palazzo dei congressi, attività culturali e ricreative.

Strumenti d'intervento: Progetto Unitario di Restauro di iniziativa pubblica perequato a Piano di Recupero.

### **- Chiesa S. Giovanni Battista**

Edificio di proprietà privata.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo

Destinazioni d'uso: chiesa.

Strumenti d'intervento: permessi di costruire.

### **- Teatro Pergolesi**

Edificio di proprietà pubblica.

Tipi d'intervento previsti: restauro, risanamento conservativo e manutenzione ordinaria.  
Destinazione d'uso: teatro comunale.  
Strumenti d'intervento permessi di costruire ed atti equivalenti.

### **- Chiesa dell'Adorazione**

Edificio di proprietà privata.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo

Destinazioni d'uso: chiesa, al piano terra e seminterrato sono consentite le attività di: commercio al dettaglio, artigianato di servizio, magazzini, pubblici esercizi.

Strumenti d'intervento: permessi di costruire.

Per gli edifici A2.1 le destinazioni d'uso previste potranno essere modificate dall'Amministrazione comunale qualora se ne verifichi la necessità; i nuovi usi dovranno comunque essere di interesse pubblico.

In considerazione della particolare rilevanza degli edifici A2.1 sotto il profilo storico-artistico-architettonico, la modifica delle destinazioni d'uso sarà oggetto di apposita variante alla N.T.A. dello strumento in vigore al momento della richiesta di variazione.

### **Art. 26 - Aree A2.2**

Per gli interventi andrà osservata la differenza tra edifici complessi, edifici unici, edifici di testata o liberamente inseriti, edifici seriali. Questi edifici sono individuati sulla tav. 4.3c. del P. R. G. vigente rispettivamente con le sigle A2.2a, A2.2b, A2.2c, A2.2d.

Valgono le norme previste per le Aree A1.2 di cui all'art. 23 del presente piano.

Destinazioni d'uso previste: residenze, attrezzature per lo spettacolo, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, artigianato di produzione (lavorazioni compatibili con la residenza assentite preventivamente dalla u.s.l. competente per territorio), servizi e attrezzature di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni. Per il terziario diffuso non sono consentiti aumenti di superficie utile rispetto a quella già destinata a tale uso alla data di adozione del Prg.

Strumenti d'intervento: valgono le norme di cui all'art. 23 del presente piano.

### **Art. 27 - Sottozona A3**

1- Tutte le A3 sono zone di recupero.

2- Dovranno essere conservati: la continuità della cortina, il filo stradale, la suddivisione dei lotti ed il tipo edilizio.

3- Le parti non edificate del lotto dovranno essere sistemate a giardino o ad orto.

4- Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Tali interventi potranno essere valutati, edificio per edificio, solo a seguito della redazione ed approvazione di dettagliati progetti di recupero redatti in conformità alle norme prestazionali del presente Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica.

5- Sono ammessi per gli edifici della sottozona A3 aumenti volumetrici derivanti dalla sopraelevazione della linea di gronda, senza incremento del numero dei piani né planimetrico, finalizzati all'adeguamento delle altezze per usi abitativi e terziari dell'ultimo piano secondo le prescrizioni dell'art. 80 del R.E.C. Tali sopraelevazioni dovranno essere realizzate nel rispetto degli elementi costruttivi e tipologici dell'edificio e delle norme prestazionali. E' consentito l'aumento di un solo piano esclusivamente in presenza di edifici ad un solo piano, incompleti e con copertura

piana, sempre nel rispetto delle norme prestazionali. Tali aumenti volumetrici sono comunque assoggettati al rispetto dei limiti di densità edilizia e di altezza imposti dagli artt. 7 e 8 del D.M. 1444/68.

6- Sono ammessi collegamenti distributivi tra non più di due unità immobiliari contigue.

7- Per gli edifici costruiti nel secondo dopoguerra sono previsti interventi di ampliamento con demolizione e ricostruzione con i limiti di cui al precedente comma 5.

8- Interventi di demolizione e fedele ricostruzione sono eccezionalmente consentiti anche per edifici meno recenti, che abbiano un elevato degrado strutturale e contemporaneamente non siano significativi dal punto di vista architettonico. In questo caso il permesso di costruire è subordinato ad un precedente parere favorevole rilasciato dalla Commissione edilizia, previa redazione di un dettagliato progetto di recupero redatto in conformità alle norme prestazionali del presente Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica.

9- La prevista demolizione e ricostruzione per edifici costruiti nel secondo dopoguerra e' subordinata alla redazione di un progetto di recupero redatto in conformità alle norme prestazionali del presente Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica. In tali casi il riferimento tipologico e' costituito dal contenuto del precedente comma 5. La richiesta del permesso di costruire dovrà essere corredata di rilievi dell'edificio, di foto sue e del contesto entro il quale si colloca, di perizia tecnica ed architettonica.

10- Al fine di evitare la generalizzazione delle demolizioni e ricostruzioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti solo sulla base di un preventivo studio complessivo delle aree in cui vengano individuati gli interventi.

11- Destinazioni d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, artigianato di produzione (lavorazioni compatibili con la residenza assentite preventivamente dalla u.s.l. competente per territorio), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni. La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 70% della Su complessiva dell'unità edilizia. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità.

12- Dovranno essere comunque rispettate le caratteristiche tipologiche degli edifici.

13- Strumenti d'intervento: permessi di costruire, dichiarazione di inizio attività. Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo che riguardino la struttura portante e/o che comportino l'inserimento di servizi igienici, sanitari e tecnici si richiede un progetto di massima relativo all'intera unità edilizia ed un atto sostitutivo di notorietà col quale il concessionario si impegni ad eseguire o a consentire in futuro le opere previste. Per interventi di ristrutturazione che interessino più edifici si richiede un piano urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica o privata.

#### **Art. 28 - Sottozone A4**

1- Tutte le A4 sono zone di recupero.

2- Dovranno essere conservati i tracciati ed i loro caratteri, la continuità della cortina, il filo stradale, la suddivisione dei lotti e il tipo edilizio.

3- Gli interventi nei cortili sono regolamentati dall'art. 28 della variante generale al P.R.G vigente.

4- Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Tali interventi potranno essere valutati, edificio per edificio, solo a seguito della redazione ed approvazione di dettagliati progetti di recupero redatti in conformità alle norme prestazionali del presente Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica.

5- Sono ammessi per gli edifici della sottozona A4 aumenti volumetrici derivanti dalla sopraelevazione della linea di gronda, senza incremento del numero dei piani nè planimetrico, finalizzati all'adeguamento delle altezze per usi abitativi e terziari dell'ultimo piano secondo le prescrizioni dell'Art. 80 del R.E.C. Tali sopraelevazioni dovranno essere realizzate nel rispetto degli elementi costruttivi e tipologici dell'edificio e delle norme prestazionali. Tali aumenti volumetrici sono comunque assoggettati al rispetto dei limiti di densità edilizia e di altezza imposti dagli artt. 7 e 8 del D.M. 1444/68.

6- Sono ammessi collegamenti distributivi tra non più di due unità immobiliari contigue.

7- Per gli edifici costruiti nel secondo dopoguerra sono previsti anche interventi di demolizione e ricostruzione con i limiti di cui al precedente comma 5.

8- Interventi di demolizione e fedele ricostruzione sono eccezionalmente consentiti anche per edifici meno recenti, che abbiano un elevato degrado strutturale e contemporaneamente non siano significativi dal punto di vista architettonico. In questo caso il permesso di costruire è subordinato ad un precedente parere favorevole rilasciato dalla Commissione edilizia, previa redazione di un dettagliato progetto di recupero redatto in conformità alle norme prestazionali del presente Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica:

9- La prevista demolizione e ricostruzione per edifici costruiti nel secondo dopoguerra e' subordinata alla redazione di un progetto di recupero redatto in conformità alle norme prestazionali del presente Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica. In tali casi il riferimento tipologico e' costituito dal contenuto del precedente comma 5. La richiesta del permesso di costruire dovrà essere corredato di rilievi dell'edificio, di foto sue e del contesto entro il quale si colloca, di perizia tecnica ed architettonica.

10- Al fine di evitare la generalizzazione delle demolizioni e ricostruzioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti solo sulla base di un preventivo studio complessivo delle aree in cui vengano individuati gli interventi.

11- Destinazioni d'uso: residenze, attrezzature per lo spettacolo, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, artigianato di produzione (lavorazioni compatibili con la residenza assentite preventivamente dalla usl competente per territorio), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni. La superficie utile destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 70% della Su complessiva dell'unità edilizia.

Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

12- Dovranno essere comunque rispettate le caratteristiche tipologiche degli edifici.

13- Strumenti d'intervento: permessi di costruire e dichiarazione di inizio attività. Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo che riguardino la struttura

portante e/o che comportino l'inserimento di servizi igienici, sanitari e tecnici si richiede un progetto di massima relativo all'intera unità edilizia ed un atto sostitutivo di notorietà col quale il concessionario si impegni ad eseguire o a consentire in futuro le opere previste. Anche per interventi che interessino il cortile si richiede un progetto di massima relativo alla sistemazione dell'intero spazio non edificato accompagnato da un atto sostitutivo di notorietà col quale il concessionario si impegni ad eseguire o a consentire in futuro le opere previste. Per ristrutturazioni che interessino più edifici si richiede un piano urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica o privata.

### **Art. 29 - Sottozona A5**

A5 è zona di recupero.

Dovranno essere conservati: il sistema degli spazi non edificati e le caratteristiche architettoniche degli edifici.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazioni d'uso: residenze. Studi professionali e sedi di associazioni sono ammessi fino ad un massimo del 10% di Su dell'intera sottozona. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso.

Strumenti d'intervento: permessi di costruire, dichiarazione di inizio attività, piani urbanistici preventivi d'iniziativa pubblica nel caso di un intervento relativo all'intero complesso.

### **Art. 30 - Sottozona A6**

Tutte le A6 sono zone di recupero.

Dovranno essere conservati: le relazioni tra gli edifici, i lotti e la strada con particolare attenzione alla sistemazione degli spazi non edificati e all'alberatura ed alle recinzioni; i caratteri architettonici e stilistici degli edifici.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ampliamenti per la realizzazione di garage nella misura consentita dalla legge 122/89. Per altro l'ampliamento potrà avvenire solo nella parte dell'edificio non prospiciente la viabilità principale e non dovrà essere in aderenza al corpo di fabbrica; sarà invece in aderenza al corpo di fabbrica ove non vi siano distanze sufficienti; qualora nell'area di pertinenza sussistano volumi incongrui, dovranno essere demoliti contestualmente alla realizzazione del/dei garage/s.

Gli interventi di ampliamento dovranno comunque essere coerenti con gli obiettivi indicati al comma precedente.

Destinazioni d'uso: residenze, studi professionali e uffici in misura non superiore al 30% della Su complessiva di ciascuna unità edilizia. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità.

Strumenti d'intervento: permessi di costruire, dichiarazione di inizio attività.

### **Art. 31 – Sottozone A7 (Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano TE1.7)**

Le aree TE1.7 individuano singoli edifici e complessi unitari all'interno del territorio urbano costituenti oggetti detentori in sé di valore storico e documentale, beni già individuati con specifico provvedimento dalla competente autorità.

1. Tipi di intervento consentiti:

- la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la demolizione (senza ricostruzione) delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario mediante intervento edilizio diretto;
- la ristrutturazione edilizia senza demolizione e senza alterazione della sagoma e dei volumi subordinatamente all'approvazione di un piano di recupero.

3. Destinazioni d'uso consentite: servizi collettivi di livello locale e urbano, residenze permanenti e temporanee, terziario diffuso, attività ricettive:

### **Art. 31bis - Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio rurale TR2.1**

- nelle sottozone A7 contraddistinte con il numero 1 (uno), cioè Aree A7.1, sono consentite esclusivamente destinazioni inerenti alla ricerca ed allo sviluppo nel campo sanitario che operano nello sviluppo e nella produzione e nella relativa commercializzazione di kit diagnostici.

Non potranno essere abbattute le essenze protette ed eventuali altre piantumazioni dovranno essere di tipo autoctono.

La tabaccaia ed il fabbricato principale non potranno subire modifiche dei volumi, ma essere oggetto di sole operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Eventuali modifiche dei prospetti dovranno rispettare la tipologia dei fabbricati e la simmetria dell'articolazione delle aperture esistenti.

Tutti i materiali delle finiture esterne dovranno essere di tipo tradizionale locale (tonachino, mattoni recuperati a faccia vista, coppi recuperati nella parte superiore del manto).

Strumenti d'intervento: permessi di costruire, dichiarazioni di inizio attività, e nelle sole zone A7, piani di recupero in caso di ristrutturazioni, demolizioni, ampliamenti.

- nelle zone individuate con zonizzazione TR2.1 nella variante generale al PRG ed individuate con zonizzazione A7 nel PRG vigente si applicano le disposizioni dell'art. 42 delle NTA della variante generale, di seguito riportate: *(art. 42 – Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio rurale TR2.1)*

1. Al fine di garantirne la necessaria tutela e valorizzazione, sulla tavola 5p con la sigla TR2.1 si individuano singoli edifici e complessi unitari costituenti oggetti detentori in sé di valori storici, architettonici, paesaggistici e documentali.
2. Le aree TR2.1 sono comprensive dei beni culturali e paesaggistici vincolati di cui al Decreto legislativo n. 42/2004, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", degli ambiti di tutela degli edifici e dei manufatti storici extraurbani di cui all'articolo 40 del Ppar vigente, nonché dei fabbricati rurali di valore storico e architettonico riconosciuti ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale 13/1990 e del relativo censimento.
3. Nelle aree TR2.1 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria che non comporti alterazione alcuna ai prospetti edilizi, restauro e risanamento conservativo, demolizione (senza ricostruzione) delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario.

Sono destinazioni d'uso consentite: attività per la coltivazione dei fondi, la silvicoltura, la zootecnia; abitazioni agricole; attività agrituristiche; turismo rurale; servizi e attrezzature collettive.

4. Nelle aree TR2.1 si applicano le norme di tutela integrale di cui agli articoli 26 e 27 delle Nta del Ppar vigente. Non sono ammesse le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'art. 45 del Ppar, nonché i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno.

Sono ammessi gli interventi di riqualificazione produttiva agro-silvo-pastorale dei fondi, la

piantata di filari e di alberate, siepi vive, volti al recupero dei caratteri paesistico-ambientali.

5. Il prescritto censimento dei fabbricati rurali (art. 15, comma 1, Lr 13/1990) ha portato all'individuazione di tre categorie di edifici:
  - a) edifici di valore storico e architettonico, di cui al comma 2 del presente articolo (tra cui quelli caratterizzati dalla presenza di bigattiera centrale o laterale);
  - b) edifici con elementi di pregio, individuati con simbologia puntiforme sulla tavola 5p (caratterizzati dalla presenza di elementi morfotipologici di qualche interesse);
  - c) edifici per i quali non sono previste particolari prescrizioni e che restano disciplinati dalle norme generali per le costruzioni in territorio rurale, con le specifiche limitazioni e integrazioni relative agli ambiti entro cui essi ricadono.
6. Sugli edifici con elementi di pregio di cui al comma 5, lettera b (edifici che possono ricadere in qualunque sottoripartizione del territorio rurale TR):
  - a) sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con le eventuali limitazioni previste per l'ambito del territorio rurale di cui sono parte;
  - b) il titolo abilitativo è subordinato alla presentazione e alla preventiva valutazione da parte dell'Amministrazione comunale di un progetto preliminare corredato di esauriente documentazione, anche fotografica di dettaglio, del manufatto edilizio esistente e degli elementi caratteristici che l'intervento si impegna a salvaguardare, valorizzare e/o riproporre.

## **Titolo V - Norme prestazionali relative al recupero del patrimonio edilizio esistente.**

### Capo IV -Coperture

#### **Art. 32 Manto di copertura**

Interventi previsti: Rimaneggiamento, riordino, sostituzione, anche integrale, con materiali uguali, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, realizzazione ex novo, restauro, eventuale ripristino secondo le tecniche del restauro conservativo in caso di documentata irrecuperabilità.

#### Requisiti prestazionali:

- 1)-Conservazione del cromatismo derivante dall'invecchiamento dei materiali;
- 2)-Conservazione della tipologia esistente consistente prevalentemente in filari concavi e convessi alternati.

#### Modalità realizzative

##### Materiali

- Massimo riutilizzo dei materiali di recupero ancora validi.
- Uso di coppi di nuova fabbricazione, anche industriale, ma di colore, dimensione, forma, il più possibile simile a quelli da sostituire.
- Uso di "marsigliesi" ammesso ma limitato ai tipi edilizi novecenteschi o a quelli che hanno subito, nel corso del Novecento, una complessiva ridefinizione architettonica alla quale ne è consono l'impiego.
- Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito solo in presenza di materiali incongrui (olandesi, portoghesi, eternit, coppo-tegola, lamiera, ondulit, etc.) da sostituire con i materiali sopradescritti.

##### Tecniche

- Verranno impiegati gli elementi di recupero ancora validi disponendoli in maniera alternata e casuale o disponendo nello strato sottostante i nuovi materiali e nello strato esterno quelli di recupero.

#### **Art. 33 Canne fumarie, torrini esalatori, comignoli**

Interventi previsti: riparazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, realizzazione ex novo, restauro, e ripristino.

#### Requisiti prestazionali:

- 1)-Conservazione delle caratteristiche tipologico/costruttive tradizionali.
- 2)-Riproposizione delle forme e delle tecniche costruttive preesistenti, nel caso di ricostruzione per documentata irrecuperabilità.
- 3)-Soluzioni non tradizionali sono ammissibili purchè inserite in un progetto generale riguardante

l'intera facciata e/o le coperture.

4)-Corretto posizionamento degli elementi in oggetto.

In particolare:

variazioni della posizione e dimensionali, sono ammesse se motivate da esigenze funzionali e nel rispetto della tutela ambientale;

nel caso di nuovo posizionamento, è consigliabile la collocazione ad una distanza, dal filo di gronda, non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto;

nel caso di nuovo posizionamento di più comignoli, è consigliabile il loro raggruppamento;

non è ammessa la costruzione di canne fumarie in aderenza a facciate prospicienti spazi pubblici.

#### Modalità realizzative

##### Materiali

-Mattoni di recupero per gli elementi da lasciare a facciavista, mattoni di nuova fabbricazione per gli elementi da intonacare.

-Coppi di recupero per il coronamento di comignoli e canne fumarie.

-Non è ammesso l'uso di comignoli, canne fumarie, torrini esalatori, prefabbricati in cemento o acciaio.

-Rifacimento, anche con materiali diversi dai precedenti: consentito solo in presenza di materiali incongrui (elementi prefabbricati in cemento o acciaio.) da sostituire con i materiali sopradescritti.

##### Tecniche

-Canne fumarie, torrini esalatori, comignoli, se intonacati, saranno dipinti dello stesso colore della facciata.

-Rifacimento o realizzazione ex novo: utilizzo di tecniche tradizionali relative alle costruzioni di murature in mattoni a vista o in laterizio intonacato.

-Sono da considerarsi validi modelli di riferimento, nel caso di rifacimento o realizzazione ex novo, quelli mostrati nelle schede di "Corredo", riferite alla sottozona in esame.

"Corredo"	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7
Scheda tipologica							
Scheda campioni			4				
Scheda dettagli			1				

#### **Art. 34 Abbaini, lucernai-**

Interventi previsti: riparazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, realizzazione ex novo, restauro, e ripristino.

Requisiti prestazionali:

- 1)-Conservazione delle caratteristiche tipologico/costruttive tradizionali.
- 2)-Riproposizione delle dimensioni, delle forme, della collocazione e delle tecniche costruttive preesistenti, nel caso di ricostruzione per documentata irrecuperabilità.
- 3)-Sono ammesse variazioni della posizione e dimensionali, previo attento esame da parte della Commissione Edilizia, se motivate da esigenze funzionali compatibili all'uso dei sottotetti consentito dalla normativa vigente, nel rispetto della tutela ambientale e delle caratteristiche storico/tipologiche degli edifici.

#### Modalità realizzative

##### Materiali

- Mattoni di recupero per gli abbaini da lasciare a facciavista, mattoni di nuova fabbricazione per quelli da intonacare.
- Coppi di recupero per la copertura.
- Legno a vista o verniciato con colori tradizionali o ferro verniciato color bronzo o altro colore tradizionale per gli infissi di abbaini e lucernai.
- Rifacimento, anche con materiali diversi dai precedenti: consentito solo in presenza di materiali incongrui da sostituire con i materiali sopradescritti.

##### Tecniche

- Gli abbaini, se intonacati, saranno dipinti dello stesso colore della facciata.
- Rifacimento o realizzazione ex novo: utilizzo di tecniche tradizionali relative alle costruzioni di murature in mattoni a vista o in laterizio intonacato.
- Non è ammesso l'uso, per i lucernai, di cupolini o altre forme posizionate in evidente rilievo rispetto al filo esterno della copertura.
- Sono da considerarsi validi modelli di riferimento, nel caso di rifacimento o realizzazione ex novo, quelli mostrati nelle schede di "Corredo", riferite alla sottozona in esame.

<b>"Corredo"</b>	<b>A1</b>	<b>A2</b>	<b>A3</b>	<b>A4</b>	<b>A5</b>	<b>A6</b>	<b>A7</b>
Scheda tipologica							
Scheda campioni				1/b			
Scheda dettagli			2				

#### **Art. 35 Cornicioni, gronde**

Oggetto: cornicioni in mattoni a vista, materiale lapideo o intonaco modanato, elementi con mensole in conglomerato cementizio decorato novecenteschi.

gronde in legno e pannelle o in legno e tavolato,

Interventi previsti: riparazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, realizzazione ex novo, restauro, e ripristino.

Requisiti prestazionali:

- 1)-Massima salvaguardia degli elementi realizzati con materiali e tecniche costruttive tradizionali.
- 2)-Corretto proporzionamento, rispetto all'altezza dell'edificio, dei cornicioni da realizzare ex novo.
- 3)-Riproposizione del disegno, delle dimensioni, dei materiali, delle tecniche costruttive originarie, se storiche, nel caso di ricostruzione per documentata irrecuperabilità.

Modalità realizzative

Materiali

-Massimo riutilizzo dei materiali di recupero ancora validi.

-Utilizzo di materiali simili agli originali per dimensione, forma, composizione e colore, per integrare, ripristinare, ricostruire, parti deteriorate o mancanti:

mattoni, possibilmente di recupero, per cornicioni in laterizio a vista;

mattoni nuovi per cornicioni in laterizio intonacati;

materiale lapideo, per cornicioni in pietra;

conglomerati cementizi di composizione simile a quelli in opera, per l'integrazione delle parti mancanti, negli elementi decorativi novecenteschi;

“palombelli” in legno, mensole in legno, pianelle, possibilmente di recupero e tavolato, per le gronde.

-Non sono ammessi: “palombelli” in c.a. prefabbricati, tavelloni in laterizio, legname perlinato in luogo del tradizionale tavolato, solettine in c.a., anche se intonacate, o altri elementi impropri.

-E' raccomandato l'uso di malta costituita da leganti tradizionali: calce aerea proveniente da pietre calcaree naturali, ricche di carbonato di calce, calce idraulica naturale, sabbia, in caso di intonacatura dei cornicioni

-E' consentito l'uso di materiali di produzione industriale purchè rispondenti alle caratteristiche sopradescritte.

-Rifacimento, anche con materiali diversi dai precedenti: consentito solo in presenza di materiali incongrui (“palombelli” in c.a. prefabbricati, tavelloni in laterizio, legname perlinato, solettine in c.a., ecc...), da sostituire con i materiali sopradescritti.

Tecniche

-Pulitura mediante opportuni lavaggi, spazzolature, carteggiature, escluso l'uso di sabbiature.

-Riparazioni, rifacimenti, realizzazione ex novo, restauri e ripristini, da realizzare con tecniche analoghe a quelle originali (se storiche).

-Per opere di manutenzione riguardanti cornicioni in intonaco modanati o elementi con mensole in conglomerato cementizio decorato novecenteschi, c.f.r. Art. 36 e 39 della presente normativa.

-Sono da considerarsi validi modelli di riferimento, nel caso di realizzazione ex novo di gronde e cornicioni, quelli illustrati nelle schede di “Corredo”, riferite alla sottozona in esame.

“Corredo”	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7
Scheda tipologica		8-9	12				
Scheda campioni	2-3-6-7-11-12-13-15-					1-2-3-4-5-6-7	
Scheda dettagli	11-12	1-2-3	3	1		1-2-3	

### **Art. 36 Canali di gronda, discendenti pluviali**

Interventi previsti: riparazione, sostituzione, restauro e ripristino.

#### Requisiti prestazionali

- 1)-Utilizzo di gronde e discendenti di sezione circolare, è escluso l'utilizzo di sezioni differenti (quadrate, rettangolari).
- 2)-Conservazione degli elementi in rame o in ghisa originali, ancora esistenti.
- 3)-Conservazione e riproposizione di rosoni, gocciolatoi, sifoni o altri elementi decorativi eventualmente esistenti.
- 4)-Corretto posizionamento di canali e discendenti nel rispetto della partitura compositiva della facciata.

In particolare:

- posizionamento dei discendenti pluviali, seguendo una linea verticale e disponendo gli stessi alle estremità della facciata. Va previsto, se possibile, l'uso di un solo discendente per due facciate contigue;
- evitare il posizionamento dei discendenti al centro della facciata;
- evitare che i discendenti nascondano alla vista particolari architettonici o decorativi;
- evitare che i discendenti, in presenza di aggetti di cornici orizzontali, non ne rispettino l'integrità, essi devono, in questo caso, essere sagomati con andamento curvilineo nel rispetto, comunque, dell'assialità.

#### Modalità realizzative

Materiali

- Rame, ghisa.
- Ferro brunito o rame per gli elementi di ancoraggio alle murature ed alle gronde (cicogne, anelli, ecc...)

-E' escluso l'uso di: lamiera verniciata, materiale plastico, acciaio, lamiera zincata non verniciata.

Tecniche

-Tutte le tecniche compatibili con i requisiti ed i materiali sopradescritti.

-La parte terminale del discendente, nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici, dovrà rimanere sotto traccia per una lunghezza pari a m. 3 e comunque non inferiore a m. 2, dovrà inoltre raccordarsi alla fognatura comunale.

-Sono da considerarsi esempi di riferimento quelli mostrati nelle schede di "Corredo", riferite alla sottozona in esame.

"Corredo"	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7
Scheda tipologica							
Scheda campioni							
Scheda dettagli				3			

## **Capo V - Facciate**

### **Art. 37 Superfici intonacate**

Oggetto: intonaci, lavorazioni plastiche realizzate con intonaco.

Interventi previsti: pulitura, riparazione e/o integrazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, realizzazione ex novo, restauro e ripristino, eliminazione aggiunte incongrue.

Requisiti prestazionali:

1)-Conservazione delle caratteristiche tipologico/costruttive tradizionali.

In particolare:

-massima conservazione degli intonaci storici esistenti a base di malta di calce;

-massima conservazione o ripristino, in caso di documentata irrecuperabilità, delle lavorazioni plastiche realizzate in intonaco sagomato quali: zoccolature e angolari in finto bugnato, cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, lesene, capitelli, decorazioni plastiche a carattere religioso o profano, ecc...,

-conservazione ed evidenziazione di ogni particolare, presente in facciata, che documenti l'evoluzione storica dell'edificio come: vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative o indicative, ecc...

-nessuna evidenziazione, in facciata, degli elementi aventi valore prettamente strutturale quali: archi di scarico, pietra da taglio, travi in legno o altro;

-nessuna stonacatura allo scopo di portare a faccia vista superfici storicamente intonacate;

- massima aderenza all'andamento della muratura per i nuovi intonaci, sia a strato sottile che consistente, da realizzare sull'edilizia antica;
- levigatezza e omogeneità per gli intonaci "a civile", perfettamente piani, da realizzare sull'edilizia del Novecento;
- conservazione o rifacimento con tecniche analoghe, di intonaci a cemento sbruffato o a finta cortina dell'edilizia del Novecento.

### Modalità realizzative

#### Materiali

- I materiali utilizzati dovranno essere dotati di sufficiente porosità per garantire lo scambio gassoso tra corpo murario e ambiente esterno con evaporazione dell'umidità accumulata nella muratura.
- E' raccomandato l'uso di malta costituita da leganti tradizionali: calce aerea proveniente da pietre calcaree naturali, ricche di carbonato di calce, calce idraulica naturale, sabbia a grana media o fine a seconda dello strato di intonaco da stendere.
- E' consentito l'uso di materiali di produzione industriale purchè rispondenti alle caratteristiche sopra descritte
- E' consentito l'uso di velo colorato in pasta.
- E' consentito l'uso di intonaci aeranti in presenza di umidità di risalita, per i soli piani terra, ove esista la fascia marcapiano a delimitarne superiormente l'estensione.
- Non sono ammessi: leganti cementizi perchè tendenzialmente impermeabili, malta cementizia e malta a base di calce idraulica artificiale, intonaci plastici.
- Non è consentito l'uso di materiale lapideo in sostituzione delle lavorazioni plastiche realizzate in intonaco sagomato.
- Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito solo in presenza di materiali incongrui (intonaci al quarzo o plastici etc...) da sostituire con i materiali sopradescritti.

#### Tecniche

- Pulitura mediante opportuni lavaggi, spazzolature o con acqua nebulizzata (intonaci storici di particolare pregio).
- Integrazione e ripristino delle lacune, anche causato dall'eliminazione di aggiunte incongrue, da realizzare con tecniche rispondenti ai requisiti prestazionali sopra indicati.
- Rifacimenti parziali o totali saranno realizzati con tecniche analoghe a quelle originali (se storiche):
  - a)-stesura a cazzuola e frattazzo piccolo non piano sull'edilizia antica;
  - b)-stesura con l'aiuto di fasce guida, finitura a velo di sabbia fine e calce aerea per gli intonaci, perfettamente piani, sull'edilizia del Novecento.

c)-stesura, con tecniche idonee, di intonaci a cemento sbruffato o a finta cortina.

-Utilizzo di modine di profilo identico alle modanature esistenti per il rifacimento o l'integrazione di lavorazioni plastiche realizzate in intonaco sagomato.

-Sono da considerarsi validi esempi di riferimento, nel caso di rifacimento di superfici intonacate o lavorazioni plastiche dell'intonaco totalmente deteriorate, quelli illustrati nelle schede di "Corredo", riferite alla sottozona in esame.

"Corredo"	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7
Scheda tipologica		7-8-9	6-11	12-14			
Scheda campioni	3-6-7-12-16-17	8-10-11-13		2/a-b, 4/a		4-6-7	
Scheda dettagli	8		4	2-3-6			

### **Art. 38 Superfici in mattoni a vista**

Interventi previsti: pulitura, stuccatura dei giunti, riparazione di lacune, restauro o ripristino, eliminazione di aggiunte incongrue.

Requisiti prestazionali:

1)-Conservazione o riproposizione del cromatismo, della patina e dei caratteri originari delle superfici a facciavista con particolare attenzione al tipo di fugature, giunti, trattamento superficiale (arrotatura, graffiatura, sagomatura) e composizione degli elementi in laterizio.

In particolare:

-Nessuna intonacatura o tinteggiatura delle superfici in mattoni a vista, salvo documentati casi di preesistenza.

Modalità realizzative

Materiali

-Utilizzo di mattoni simili agli originali per dimensione, forma e colore per integrare le lacune del paramento.

-Utilizzo, per le connesure, di malta analoga per composizione e colore a quella in opera con esclusione di legante cementizio.

-Si raccomanda l'uso di malte "dolci" ottenute con calce debolmente idraulica.

-Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito solo in presenza di materiali incongrui ( soglie, stipiti, davanzali, etc...in materiale diverso dal laterizio originario) da sostituire con i materiali sopradescritti.

Tecniche.

-Pulitura mediante opportuni lavaggi, spazzolature o con acqua nebulizzata, è vietato l'uso di

qualunque tipo di sabbiatura.

-Rifacimento della tinteggiatura a base di calce e terre coloranti data direttamente sulla superficie della cortina in mattoni a vista, se presente.

-Riparazione di lacune, anche causato dall'eliminazione di aggiunte incongrue, saranno realizzate con il metodo del cucì/scucì.

-La tecnica di stuccatura dei giunti, dovrà riprodurre con la massima fedeltà quella già in opera, evitando comunque leziose incorniciature dei mattoni a vista.

-Sono da considerarsi validi esempi di riferimento, per il rifacimento di stucature totalmente deteriorate, quelli illustrati nelle schede di "corredo", riferite alla sottozona in esame.

"Corredo"	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7
Scheda tipologica							
Scheda campioni	1-2-4-9-10-11-12	2-7		1/c, 3/a		1-2-3	
Scheda dettagli	1-2-3-4-5-6-7-8	4	5	4		1	

### **Art. 39 Rivestimenti**

Oggetto: rivestimenti storicizzati in materiale lapideo, mosaico, piastrelle ceramiche, ecc...

Interventi previsti: pulitura, riparazione, integrazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, realizzazione ex novo, restauro, ripristino, eliminazione di aggiunte incongrue.

Requisiti prestazionali:

1)-Conservazione dei rivestimenti di facciata originari o storicizzati.

2)-Riproposizione del cromatismo e della patina originari.

Modalità realizzative

Materiali

-Utilizzo di materiali simili agli originali per dimensione, forma e colore o di stucco di calce e inerti di materiale idoneo, per integrare o ripristinare parti deteriorate o mancanti.

-Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito e consigliato solo in presenza di rivestimenti incongrui (piastrelle, pietre, graniti, cortine in laterizio, ecc...) aggiunti in tempi recenti e del tutto estranei, per tecniche e materiali, al contesto ed alla tradizione costruttiva locale. In tal caso le superfici murarie verranno intonacate, se tali all'origine, utilizzando i materiali previsti nell'art. 37 (superfici intonacate), o verranno lasciate alla faccia a vista, se tali all'origine, utilizzando i materiali previsti nell'art. 38 (superfici in mattoni a vista).

Tecniche

-Pulitura mediante opportuni lavaggi, spazzolature, impacchi o con acqua nebulizzata, è vietato l'uso di qualunque tipo di sabbiatura, intonacatura, tinteggiatura dei rivestimenti presenti in facciata.

-Riparazione mediante consolidamento con tecniche e materiali idonei.

-Integrazione e ripristino delle lacune, anche causate dall'eliminazione di aggiunte incongrue, da realizzare con tassellature o sostituzione di parti con il metodo del cucì/scucì, o a mezzo di stuccature.

-Le superfici liberate da rivestimenti incongrui verranno intonacate, se tali all'origine, utilizzando le tecniche previste nell'art. 37 (superfici intonacate), o verranno lasciate alla faccia a vista, se tali all'origine, utilizzando le tecniche previste nell'art. 38 (superfici in mattoni a vista).

#### **Art. 40 Particolari architettonici**

Oggetto: cornici di porte e finestre, timpani, cimase;

fasce marcapiano, fasce decorative, fasce sottogronda;

zocolature, lesene, bugne angolari;

mensole di sostegno a davanzali o gronde, balaustre;

gradini, soglie, davanzali;

targhe, lapidi, stemmi.

Materiali: materiale lapideo, mattoni a vista, conglomerato cementizio, graniglia.

Interventi previsti: pulitura, riparazione, integrazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, realizzazione ex novo, restauro, e ripristino, eliminazione di aggiunte incongrue.

Requisiti prestazionali:

1)-Conservazione ed evidenziazione dell'apparato decorativo esistente.

2)-Riproposizione del cromatismo e della patina delle parti lapidee o in mattoni, all'origine a vista, successivamente intonacate o verniciate.

3)-Riproposizione del cromatismo originario degli elementi decorativi Novecenteschi in conglomerato cementizio.

#### **Modalità realizzative**

Materiali

-Utilizzo di pietre e mattoni simili agli originali per dimensione, forma e colore o di stucco di calce e polvere di marmo o di mattone, per integrare o ripristinare parti deteriorate o mancanti.

-Utilizzo di conglomerati cementizi di composizione simile a quelli in opera, per l'integrazione delle parti mancanti, negli elementi decorativi novecenteschi.

-Utilizzo, per le connesure, di malta analoga per composizione e colore a quella in opera con esclusione di leganti cementizi.

-Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito solo in presenza di materiali incongrui da sostituire con i materiali sopradescritti.

#### Tecniche

-Pulitura mediante opportuni lavaggi, spazzolature, impacchi o con acqua nebulizzata, è vietato l'uso di qualunque tipo di sabbatura, intonacatura, tinteggiatura, delle parti lapidee o in mattoni a vista .

-Riparazione mediante consolidamento con tecniche e materiali idonei.

-Integrazione e ripristino delle lacune, anche causate dall'eliminazione di aggiunte incongrue, da realizzare con tassellature o sostituzione di parti con il metodo del cuci/scuci, o a mezzo di stucature per gli elementi in pietra o mattoni a vista.

Da realizzare con stucature in conglomerato cementizio per gli elementi novecenteschi realizzati con questo materiale.

-Sono da considerarsi esempi di riferimento quelli mostrati nelle schede di "Corredo", riferite alla sottozona in esame.

"Corredo"	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7
Scheda tipologica			12	13-14			
Scheda campioni	1-2-3-4-8-9-10-11-12-14-15-17	1-2-3-4-6-7-8-9-12				1-2-3-4-5-6-7	
Scheda dettagli			7-8-9-10-11	5		1-2	

#### **Art. 41 Tinteggiature**

Interventi previsti: rifacimento con le stesse caratteristiche delle preesistenti, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, restauro o ripristino, eliminazione di aggiunte incongrue.

#### Requisiti prestazionali:

1)-Riproposizione dell'effetto di "velatura" e disomogeneità per le nuove tinteggiature da realizzare sull'edilizia antica.

2)-Riproposizione dell'effetto di compattezza ed omogeneità per le nuove tinteggiature da realizzare sull'edilizia del Novecento.

3)-Mantenimento della differenziazione cromatica tra i particolari architettonici sporgenti, realizzati in intonaco sagomato (Cornicioni, cornici di porte e finestre, timpani, cimase, fasce marcapiano,

zoccolature, lesene, bugne angolari, mensole, ecc...) e la superficie muraria.

4)-Mantenimento della differenziazione cromatica tra tipi edilizi contigui.

#### Modalità realizzative

Materiali.

-I materiali usati per le tinteggiature dovranno avere buona resistenza all'acqua piovana, coadiuvare l'intonaco nella sua azione di traspiranza, mantenere a lungo consistenza, aderenza al supporto e colore.

-E' raccomandato l'uso di tinteggiature tradizionali a base di latte di calce e terre coloranti (riconducibili alla gamma cromatica dell'edilizia Jesina) miscelate con fissativo tipo vinavil o prodotti analoghi.

-E' comunque ammesso l'uso di prodotti industriali purchè rispondenti ai requisiti sopra descritti.

-E' ammesso, in alcuni casi, l'uso di ossidi al posto delle terre minerali naturali.

-E' ammesso l'uso di tinteggiature a base di silicati con contenuto di resine non superiore al 3%.

-Non sono ammesse pitture lavabili o a base di resine epossidiche, poliuretaniche o acriliche nè vernici al quarzo plastico perchè non permeabili al vapore.

Tecniche.

Edilizia antica.

-Si raccomanda l'utilizzo di tecniche tradizionali quali:

stesura su intonaco fresco o semi fresco data molto densa e con pennello largo e rigido per ottenere un effetto di trasparenza e naturalezza, entro un giorno dalla stesura dell'intonaco;

stesura su intonaco asciutto data sempre con pennello largo;

stesura a velatura, non coprente, nel caso di tinteggiatura a base di silicati.

-E' vietato l'uso della tecnica di stesura a spatola (tipo sovaintonaci plastici).

Edilizia del Novecento.

-Ferma restando la validità delle indicazioni di cui ai punti precedenti, si raccomandano tecniche di stesura in grado di garantire una maggiore compattezza delle superfici.

-E' consentito l'uso di graffiati solo in caso di documentata preesistenza.

Colori.

Le superfici murarie dovranno essere dipinte con colorazioni dedotte dalle tracce originali, spesso reperibili nelle parti maggiormente protette delle facciate (sotto i cornicioni, i davanzali, i balconi), in mancanza di queste e in attesa di uno specifico piano del colore, verranno adottati i colori base maggiormente ricorrenti all'epoca di costruzione dell'edificio ed appartenenti alla gamma cromatica tradizionale.

-Sono da considerarsi esempi di riferimento quelli mostrati nelle schede di "Corredo", riferite alla sottozona in esame.

“Corredo”	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7
Scheda tipologica							
Scheda campioni	11-12-15-16-17					4-6-7	
Scheda dettagli	8		4	2			

### **Art. 42 Decorazioni pittoriche**

Oggetto: fasce decorative sottogronda, finte finestre.

Interventi previsti: pulitura, restauro, ripristino.

Requisiti prestazionali:

1)-Conservazione e valorizzazione delle decorazioni pittoriche.

2)-Riproposizione del cromatismo e della patina originaria.

Modalità realizzative

Materiali

-E' raccomandato l'uso, per l'integrazione e la ripresa delle decorazioni pittoriche, di tinte tradizionali a base di latte di calce, terre coloranti o, in alcuni casi, di ossidi.

-E' comunque ammesso l'uso di prodotti industriali purchè rispondenti ai requisiti sopra descritti.

Tecniche

-Pulitura mediante opportuni lavaggi, spazzolature, o altre tecniche non distruttive, è vietata la tinteggiatura delle decorazioni presenti in facciata.

-Tutte le tecniche congruenti del restauro pittorico, nel caso di decorazioni di particolare pregio.

-Sono da considerarsi esempi di riferimento quelli mostrati nelle schede di “Corredo”, riferite alla sottozona in esame.

“Corredo”	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7
Scheda tipologica							
Scheda campioni						5	
Scheda dettagli	14			6			

### **Art. 43 Infissi**

Oggetto: porte, portoni, porte di fondo o di bottega con o senza vetrina, vetrine,

serramenti esterni come finestre, porte finestre, sportelli, sportelloni, persiane.

Interventi previsti: riparazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con materiali diversi dai precedenti, realizzazione ex novo, messa in opera di doppi infissi, restauro o ripristino, eliminazione di aggiunte incongrue.

Requisiti prestazionali.

1)-Conservazione o ripetizione del disegno, della lavorazione, della posizione (a filo interno o esterno), del materiale, del colore degli infissi esistenti da salvaguardare o nuovi di sostituzione, nel rispetto delle caratteristiche storico/tipologiche dell'edificio escludendo quindi modelli di infissi e ferramenta del tipo "all'inglese" o comunque estranei alla tradizione locale.

2)-Massima salvaguardia degli infissi storici, di particolare pregio, da sottoporre, nel caso di documentata irrecuperabilità, ad interventi di rigorosa ricostruzione.

3)-Omogeneità cromatica degli infissi esterni appartenenti alla medesima unità edilizia, armonizzazione con la tinteggiatura della facciata.

Modalità realizzative

Materiali,

-In generale legno trattato o verniciato.

-Per finestre, porte-finestre e vetrine può essere consentito, in casi particolari o di revisione generale della facciata, l'uso del ferro o altro metallo, verniciati color bronzo o altro colore della gamma cromatica tradizionale da sottoporre, di volta in volta, al parere di membri dell'ufficio Urbanistica delegati dal Comune.

-E' vietato l'uso di alluminio anodizzato color oro o argento o rivestito in plastica nonchè di P.V.C.

-E' consentito l'uso di vetro-camera, vetri di sicurezza o antisfondamento.

-Non sono ammessi vetri a specchio.

-E' escluso l'uso esterno di "veneziane".

-E' escluso l'uso di serrande di qualsiasi natura o materiale se di sostituzione di persiane preesistenti.

-E' ammesso l'uso di serrande di sicurezza avvolgibili a maglie aperte in ferro zincato preverniciato o elettrocolorato, per la protezione di vetrine, ove non fosse possibile il recupero o la riproposizione di porte esterne o sportelli in legno preesistenti e per motivate ragioni di funzionalità.

-E' escluso l'uso di serrande a fascioni continui in lamiera, così come cancelletti in ferro ritraibili.

-Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito solo in presenza di materiali incongrui (alluminio anodizzato color oro o argento, plastica,ecc...) da sostituire con i materiali sopradescritti.

Tecniche

-Sono consentite variazioni dello spessore del telaio, esistente o nuovo, per l'inserimento di vetro-camera, vetri di sicurezza o antisfondamento.

-Non è consentito il montaggio a filo esterno della facciata del secondo infisso, nel caso di posa in opera di doppie finestre.

-Non è ammessa la suddivisione delle luci delle finestre del tipo “all’inglese”.

-Sono da considerarsi validi modelli di riferimento, nel caso di rifacimento di infissi deteriorati, quelli mostrati nelle schede di dettaglio, segnalate nel “Corredo”, riferiti alla sottozona in esame.

Colori.

-Tutti gli infissi dovranno essere dipinti con colorazione opaca o semilucida, dedotta dalle tracce originali o, in mancanza di queste e in attesa di uno specifico piano del colore, con i colori tradizionali: verde, marrone, grigio, diversificati nelle varie tonalità come illustrato nelle schede di dettaglio.

-Per le finestre non è ammessa la verniciatura a vista del legno, a meno di documentata preesistenza, consentita solo per porte di fondo e bottega e per portoni d’ingresso.

-Solo le porte ed i portoni possono differenziarsi, nella colorazione, dagli infissi dei piani superiori, ferma restando la fedeltà alla gamma cromatica tradizionale.

Sono da considerarsi esempi di riferimento quelli mostrati nelle schede di “Corredo”, riferite alla sottozona in esame.

“Corredo”	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7
Scheda tipologica							
Scheda campioni	1-2-3-6-7-9-10-11-12-13-14-15-16-17	da 1 a 13		1		1-2-4-5-6	
Scheda dettagli			7-8-9-10-11-12	7		1-2	

#### **Art. 44 Elementi di finitura**

Oggetto: grate, ringhiere, roste di sopraluce, cancelli, cancellate, ferma-imposte, anelli, ferri battuti, ecc...

Materiali: ferro, ghisa stampata.

Interventi previsti: pulitura, riparazione e integrazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, sostituzione con elementi aventi caratteristiche diverse dai precedenti, restauro ripristino, eliminazione aggiunte incongrue.

Requisiti prestazionali.

1)-Massima salvaguardia e valorizzazione degli elementi di finitura.

2)-Riproposizione del cromatismo originario.

3)-Rifacimento, in caso di documentata irrecuperabilità, secondo disegni e modelli ripresi dalla tradizione locale ed improntati alla massima semplicità.

### Modalità realizzative.

#### Materiali.

Ferro: -Utilizzo di ferro per la saldatura di elementi rotti.

-Utilizzo di placche, fasce, anelli di ferro o ottone, per l'unione di parti scollegate.

-Utilizzo di verniciatura opaca di protezione che evidenzi la colorazione naturale degli elementi in ferro o di vernici colorate, se preesistenti.

Ghisa: -Utilizzo di acciaio per la saldatura di elementi rotti.

-Utilizzo di resine epossidiche o di placche, fasce, anelli in acciaio, da avvitare, per l'unione di parti scollegate.

-Utilizzo di vernici al minio e protettivi.

-Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito solo in presenza di materiali incongrui (parapetti in muratura, strutture miste ferro/vetro, alluminio anodizzato, ecc...) da sostituire con i materiali sopradescritti; è consentito il rifacimento in ferro degli elementi di finitura in ghisa stampata, se irrecuperabili.

#### Tecniche.

-Pulitura: carteggiatura o sabbiatura per l'eliminazione, in profondità, di ruggine.

-Riparazione: saldatura o posa in opera di elementi in ferro saldati ( per ferro e ferro battuto), o in acciaio avvitati ( per la ghisa stampata), per l'unione di parti scollegate.

-Incollaggio con resine (per la ghisa stampata).

-Integrazione: sostituzione delle parti degradate con elementi di nuova fattura, realizzati con materiali e tecniche simili a quelle preesistenti.

-Sono da considerarsi esempi di riferimento quelli mostrati nelle schede di "Corredo", riferite alla sottozona in esame.

"Corredo"	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7
Scheda tipologica			7	13-14			
Scheda campioni	2-8-10-11-12-13-14-15-16-17					1-2-3-4-5-6-7	
Scheda dettagli	13	5-6-7-8	6-7-8-9-10-11	8		4	

### **Art. 45 Vani porta e vani finestra esterni**

Interventi previsti: apertura, chiusura, modificazione, solo se di ripristino dell'esistente; restauro o ripristino, eliminazione aggiunte incongrue, nuove aperture sui prospetti interni qualora non alterino l'unità compositiva degli stessi.

#### Requisiti prestazionali.

1)-Mantenimento o ripristino, in caso di recenti alterazioni, delle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

2)-Mantenimento o ripristino, in caso di recenti alterazioni, dell'unità compositiva dei prospetti.

3)-Dimensioni proporzionate a quelle delle aperture esistenti, nel caso di nuove aperture su prospetti interni.

#### Modalità realizzative.

Materiali.

-Utilizzo di materiali compatibili con l'edilizia storica nel caso di modifiche di ripristino dell'esistente o di nuove aperture su prospetti interni: architravature in mattoni o in ferro da non lasciare a vista, spallette in mattoni pieni, tamponature in mattoni pieni.

Tecniche.

-Utilizzo di tecniche compatibili con l'edilizia storica e con la normativa antisismica vigente.

-Sono da considerarsi esempi di riferimento quelli mostrati nelle schede di "Corredo", riferite alla sottozona in esame.

<b>"Corredo"</b>	<b>A1</b>	<b>A2</b>	<b>A3</b>	<b>A4</b>	<b>A5</b>	<b>A6</b>	<b>A7</b>
Scheda tipologica			7				
Scheda campioni							
Scheda dettagli							

### **Capo VI - Interni: proprietà private, proprietà comuni**

#### **Art. 46 Intonaci**

Interventi previsti: riparazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con caratteristiche diverse dal preesistente, realizzazione ex novo, restauro o ripristino, eliminazione aggiunte incongrue.

#### Requisiti prestazionali

1)-Conservazione degli intonaci realizzati con materiali e tecniche tradizionali, se ancora in buono stato, evitando inutili stonacature generalizzate.

2)-L'eliminazione dell'intonaco è ammessa solo su murature di pregevole fattura, sin dall'origine a faccia a vista, da restaurare con tecniche tradizionali.

#### Modalità realizzative.

Materiali.

-I materiali utilizzati dovranno essere dotati di sufficiente porosità per garantire lo scambio gassoso tra corpo murario e ambiente esterno con evaporazione dell'umidità accumulata nella muratura.

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

-Oltre all'intonaco tradizionale di calce e sabbia è consentito l'uso di intonaci premiscelati monostrato che garantiscano analoghe prestazioni di traspirabilità delle murature.

-Per l'integrazione e parziale rifacimento degli intonaci esistenti di pregevole fattura dovranno essere usati materiali e granulometrie analoghe a quelli originali.

Tecniche

-Nel caso di rifacimenti parziali o totali di intonaci, si consiglia di ripetere le tecniche di stesura proprie dell'intonaco rimosso (se storiche) quali, ad esempio:

a)-stesura a cazzuola e frattazzo piccolo non piano, per l'edilizia antica;

b)-stesura con l'aiuto di fasce guida per ottenere intonaci perfettamente piani, tipici dell'edilizia del Novecento.

### **Art . 47 Rivestimenti**

Oggetto: rivestimenti storicizzati di pregio in materiale lapideo, mosaico, piastrelle, ceramiche, ecc..

Interventi previsti: pulitura, riparazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del preesistente, rifacimento con caratteristiche diverse dal preesistente, restauro o ripristino, eliminazione di aggiunte incongrue.

Requisiti prestazionali:

1)-Conservazione dei rivestimenti interni originari o storicizzati specie per le parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala).

2)-Riproposizione del cromatismo e della patina originari per gli elementi impropriamente intonacati o tinteggiati.

3)-Utilizzo di materiali e tecniche compatibili con l'edilizia storica nel caso di realizzazione ex novo di rivestimenti, nelle parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala).

Modalità realizzative

Materiali

-Utilizzo di materiali simili agli originali per dimensione, forma e colore o di stucco di calce e inerti di materiale idoneo, per integrare o ripristinare parti deteriorate o mancanti.

-Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito e consigliato, nelle parti condominiali del fabbricato, solo in presenza di rivestimenti incongrui (piastrelle, pietre, graniti, perlinato ecc...) aggiunti in tempi recenti e del tutto estranei, per tecniche e materiali, al contesto ed alla tradizione costruttiva locale.

Tecniche

-Pulitura mediante opportuni lavaggi, spazzolature, o altre tecniche non distruttive, è vietato l'uso di qualunque tipo di sabbiatura, intonacatura, tinteggiatura, dei rivestimenti presenti nelle parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala).

-Integrazione e ripristino delle lacune, anche causate dall'eliminazione di aggiunte incongrue, da realizzare con tassellature o sostituzione di parti con il metodo del cucì/scucì, o a mezzo di stuccature.

### **Art . 48 Particolari architettonici**

Oggetto:-elementi decorativi come stucchi, cornici di porte e nicchie in intonaco sagomato, ecc...;

-elementi decorativi con funzione di isolamento termico come false volte e controsoffitti in camorcanna o false volte in mattoni in foglio, decorati;

-elementi decorativi con funzione strutturale come pilastri in mattoni a vista o intonacati e modanati, in ferro, in ghisa, ecc..

-elementi con valore decorativo, funzionale e storico-tipologico come antichi acquai, caminetti, camini da cucina con rola, ecc...

Interventi previsti: pulitura, riparazione, restauro o ripristino, eliminazione di aggiunte incongrue.

Requisiti prestazionali.

1)-Conservazione e valorizzazione degli elementi in oggetto specialmente per le parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala),

2)-Rimozione solo in caso di documentata irrecuperabilità.

Modalità esecutive

Materiali

-Riparazione e restauro con utilizzo di materiali analoghi agli originari.

Tecniche

-Utilizzo di tecniche compatibili con i materiali storici.

-Puliture mediante opportuni lavaggi, spazzolature, carteggiature; è consentito l'uso di sabbiatura per gli elementi in ferro o ghisa.

-Integrazione e ripristino delle lacune, da realizzare con tassellature o sostituzione di parti o a mezzo di stuccature per gli elementi in stucco.

-Restauro e ripristino delle false volte in camorcanna, soprattutto se decorate.

-Il consolidamento dei controsoffitti e delle volte in camorcanna dovrà essere eseguito, previa disinfestazione del materiale ligneo e accurata pulizia degli extradossi, mediante rafforzamento delle centine portanti in buono stato ed eventuale sostituzione e/o integrazione dei murali rotti o mancanti, rifacimento delle parti d'intonaco con parziale sostituzione delle stuoie e ulteriore

fissaggio del cannucciato.

### **Art. 49 Tinteggiature**

Interventi previsti: rifacimento anche con caratteristiche diverse dalla preesistenti, restauro o ripristino, eliminazione di aggiunte incongrue.

#### Requisiti prestazionali.

1)-E' raccomandata, specie per le parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala), la conservazione e la valorizzazione delle decorazioni murarie interne.

2)-E' raccomandato, specie per le parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala), il mantenimento della differenziazione cromatica tra i particolari architettonici sporgenti, realizzati in stucco o intonaco sagomato o altro e la superficie muraria.

#### Modalità esecutive

##### Materiali

-E' raccomandato l'uso, specialmente per le parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala), di tinteggiature tradizionali a base di latte di calce, terre coloranti o ossidi, miscelate con fissativo tipo vinavil o prodotti analoghi.

-E' consigliato l'uso di prodotti industriali rispondenti ai requisiti sopra descritti.

-Per il restauro o ripristino di decorazioni pittoriche verranno utilizzati materiali analoghi a quelli in opera.

##### Tecniche.

-Restauro o ripristino di decorazioni murarie interne, specie delle parti condominiali del fabbricato, androni, corpi scala tramite:-lavaggi e puliture con strumenti idonei;

-ripresa delle lacune secondo le tecniche proprie del restauro conservativo.

### **Art. 50 Infissi**

Oggetto: portoncini d'accesso ai singoli alloggi, porte, porte a vetri di androni, finestre interne, ecc...

Interventi previsti: riparazione, rifacimento anche con caratteristiche diverse dai precedenti, restauro o ripristino, eliminazione aggiunte incongrue.

#### Requisiti prestazionali.

1) Conservazione degli infissi originali o storicizzati specie per le parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala).

2) Mantenimento o riproposizione del cromatismo e delle ferramenta originarie, specie per le parti condominiali del fabbricato.

3) Omogeneità cromatica per i portoncini d'accesso ai singoli alloggi appartenenti alla medesima unità edilizia.

#### Modalità realizzative

##### Materiali

-Legno trattato o verniciato.

-E' vietato l'uso, nelle parti condominiali del fabbricato, di alluminio anodizzato color oro o argento o rivestito in plastica, nonché di p.v.c.

##### Tecniche

-Riproposizione delle tecniche costruttive e di montaggio tradizionali specie per le parti condominiali del fabbricato.

-Nel caso di infissi di particolare pregio si consiglia di effettuare saggi per verificare l'eventuale presenza di decorazioni pittoriche quali: finto marmo, grottesche, finto legno, specchiature dipinte su tela, ecc...

#### **Art. 51 Elementi di finitura**

Oggetto: gradini, soglie, corrimano, ringhiere, balaustre di corpi scala, ecc...

Materiali: legno, spesso usato per corrimano e balaustre di corpi scala.

Ferro o ghisa, tradizionalmente usati per corrimano, ringhiere, balaustre di corpi scala

Marmo, pietra, graniglia, per gradini, soglie, balaustre.

Interventi previsti: pulitura, riparazione, rifacimento con le stesse caratteristiche del precedente, restauro o ripristino, eliminazione aggiunte incongrue.

#### Requisiti prestazionali.

1)-Conservazione e valorizzazione degli elementi storicizzati di pregio, con riproposizione del cromatismo e della patina originari, specialmente per le parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala)

2)-Rifacimento, in caso di documentata irrecuperabilità, secondo disegni, modelli e materiali, ripresi dalla tradizione locale, specialmente per le parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala)

#### Modalità realizzative

##### Materiali

-Massimo riutilizzo dei materiali di recupero ancora validi.

-Utilizzo di materiali simili agli originali (legno, ferro, ghisa, marmo, pietra, graniglia), per dimensione, forma, spessore, composizione e colore, per integrare, ripristinare, ricostruire, parti

deteriorate o mancanti.

In particolare:

per elementi in ferro o ghisa c.f.r.voce ”materiali” art. 44 del presente regolamento;

per elementi in materiale lapideo o graniglia c.f.r. voce “materiali” art. 39 del presente regolamento;

-Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito solo in presenza di materiali incongrui (gradini in marmo Trani, ringhiere in alluminio, corrimano in P.V.C., parapetti in muratura, ecc...) da sostituire con i materiali sopradescritti; è consentito il rifacimento in ferro degli elementi di finitura in ghisa stampata, se irrecuperabili.

Tecniche

-Tutte le tecniche compatibili con i materiali dell’edilizia storica, in particolare:

per elementi in ferro o ghisa c.f.r.voce “tecniche” art. 44 del presente regolamento.

per elementi in materiale lapideo o graniglia c.f.r.voce “tecniche” art. 39 del presente regolamento.

## **Art. 52 Pavimenti**

Oggetto: pavimentazioni storicizzate, di pregio, in marmo, pietra, cotto, cotto dipinto (finto marmo, motivi geometrici), inciso, sagomato e non, marmette di graniglia a decori, ceramica, seminati “alla veneziana”.

Interventi previsti: riparazione, rifacimento anche con caratteristiche diverse dalle precedenti, restauro o ripristino, eliminazione aggiunte incongrue.

Requisiti prestazionali.

- 1)-Conservazione e valorizzazione dei pavimenti storicizzati di pregio, a disegno e non, specialmente per le parti condominiali del fabbricato (androni, corpi scala)
- 2)-Riproposizione del cromatismo e della patina originari.
- 3)-Nelle realizzazioni ex novo di parti condominiali del fabbricato materiali e tecniche di montaggio dovranno essere compatibili con i caratteri storico-tipologici del fabbricato.

Modalità realizzative

Materiali

-Massimo riutilizzo dei materiali di recupero ancora validi.

-Per l’integrazione di parti deteriorate o mancanti utilizzo di materiali simili a quelli in opera per colore, spessore e dimensione degli elementi.

-Utilizzo di cere e protettivi naturali.

-Utilizzo, per le stuccature, di malta analoga per composizione e colore a quella in opera con esclusione di leganti cementizi.

-Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito in presenza di materiali incongrui da sostituire o in caso di documentata irrecuperabilità dei materiali in opera.

Tecniche

-Puliture mediante opportuni lavaggi con solventi e detergenti idonei, spazzolature, carteggiature; è consentito l'uso di sabbiatura o arrotatura leggera previa prova iniziale su campione.

-Integrazione e ripristino delle lacune, anche causate dall'eliminazione di aggiunte incongrue, da realizzare con tassellature o sostituzione di parti o, nel caso di piccole lacune, a mezzo di stuccature realizzate con impasto di calce e polvere di marmo o di mattone o altri inerti, simili per pezzatura e colore a quelli in opera.

-Nel caso di rifacimento di impianti, è consigliato lo smontaggio delle sole fasce perimetrali per il passaggio di tubazioni e corrugati.

### **Art. 53 Tramezzature**

Interventi previsti: consolidamento, demolizione, ricostruzione anche con materiali diversi dai preesistenti, restauro o ripristino.

Requisiti prestazionali.

1)-Salvaguardia delle caratteristiche geometrico-spaziali, strutturali e decorative dei vani, legate alla tipologia dell'edificio e rilevabili in presenza di: volte, solai in legno a vista di pregio, volte in camorcanna, ecc...

Modalità realizzative

Materiali

-Mattoni pieni, forati, pannelli prefabbricati, ecc...

Tecniche

-Nel caso di consolidamento o restauro e ripristino si rimanda all'art.54 della presente normativa.

-Si consiglia, nel caso di realizzazione ex novo di tramezzature, l'allineamento alle travi lignee soprastanti, se presenti.

## **Capo VII -Apparato strutturale**

### **Art. 54- Strutture verticali**

Interventi previsti: consolidamento, demolizione e ricostruzione di alcune parti con gli stessi materiali, senza modifica dei sistemi statici, ricostruzione con materiali diversi, consolidamento statico con recupero, consolidamento statico con sostituzione delle parti documentatamente irrecuperabili senza modifica delle quote e posizioni degli elementi strutturali,, nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie attuali.

Requisiti prestazionali.

1)-Rispetto degli elementi tipologico-strutturali.

2)-Massimo mantenimento o ripristino della continuità ed integrità tecnico-costruttiva dei sistemi

murari, sia interni che esterni.

3)-Nessuna alterazione delle caratteristiche fisiche per non creare aree di squilibrio termigrometrico.

#### Modalità realizzative

##### Materiali

-Utilizzo di materiali tradizionali: mattoni pieni nuovi o di recupero per le parti a vista.

-Utilizzo di malte con esclusione di legante cementizio, meno coibente, più acido e più impermeabile ai vapori, a favore di malte “dolci” ottenute con calci debolmente idrauliche tipo calce romana forte, calce aerea mista con pozzolana.

-Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito in presenza di materiali incongrui da sostituire con altri aventi le caratteristiche sopra descritte.

##### Tecniche

-Le tecniche d'intervento saranno non invasive e privilegeranno, sulla base di un'attenta lettura storica e strutturale, le connessioni e le bonifiche localizzate e la distribuzione dei carichi.

-Nelle opere di consolidamento si raccomanda l'uso del metodo cucì/scucì per il risarcimento di parti murarie non conservabili e l'uso, in genere, di tecniche tradizionali, rispettose dell'equilibrio statico del fabbricato nonché dei materiali di cui esso è costituito, quali: incatenamenti, tirantature, riammorsature, cucitura armate, rinnovamento della malta di allettamento, ecc... in alternativa a tecniche che, irrigidendo eccessivamente le strutture murarie, ne compromettano nel lungo periodo la stabilità.

#### **Art. 55- Archi e volte**

Interventi previsti: consolidamento, demolizione e ricostruzione di alcune parti con gli stessi materiali, senza modifica dei sistemi statici, consolidamento statico con recupero, consolidamento statico con sostituzione delle parti documentatamente irrecuperabili senza modifica delle quote e posizioni degli elementi strutturali, nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie attuali.

#### Requisiti prestazionali.

1)-Rispetto degli elementi tipologico strutturali.

2)-Rispetto morfologico della tipologia degli archi (a tutto sesto, a sesto ribassato, acuto, ellittico, alla romana, ecc...) e delle volte (a padiglione, a botte, a crociera, ecc...) con mantenimento degli elementi originari (lunette, catene, ecc...)

3)-Massimo mantenimento o ripristino della continuità ed integrità tecnico-costruttiva dei sistemi voltati..

4)-Nessuna alterazione delle caratteristiche fisiche per non creare aree di squilibrio termigrometrico.

## Modalità realizzative

### Materiali

- Utilizzo di materiali tradizionali: mattoni pieni nuovi o di recupero per le parti a vista.
- Utilizzo di malte con esclusione, o minimo dosaggio, di legante cementizio, meno coibente, più acido e più impermeabile ai vapori, a favore di malte “dolci” ottenute con calci debolmente idrauliche tipo calce romana forte, calce aerea mista con pozzolana.
- Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito in presenza di materiali incongrui da sostituire con altri aventi le caratteristiche sopra descritte.

### Tecniche

- Le tecniche di consolidamento degli archi e delle volte saranno scelte in base alle cause del dissesto stabilite preventivamente (cedimenti dovuti al collasso dei piedritti, ad eccessivi sovraccarichi, alla vetustà, alla disgregazione delle malte, all'azione chimica, alle spinte orizzontali, alle vibrazioni, ecc...).
- Per eliminare le spinte orizzontali, senza demolire l'elemento costruttivo, si inseriranno tiranti extradossali al di sopra della chiave dell'arco; ove non sia possibile eseguire interventi all'extradosso, si può ricorrere all'inserimento di tiranti metallici o catene in corrispondenza dei piani d'imposta.
- Per consolidare volte dissestate per carichi eccessivi, dopo aver rimosso i riempimenti sovrastanti e lavato l'extradosso, si può procedere alla costituzione di una cappa extradossale armata, o realizzata con resine o altre tecniche innovative, e su di essa costruire muretti trasversali con laterizi forati leggeri che sosterranno i tavelloni del piano impalcato.

## **Art. 56- Solai e strutture del tetto**

Interventi previsti: riparazione, consolidamento con sostituzione di parti o di interi elementi (travi, pannelle, arcarecci, capriate, ecc...) con materiale di recupero o simile, demolizione e ricostruzione con gli stessi materiali, ricostruzione con materiali diversi, ricostruzione di coperture a tetto su coperture piane quando sia documentata la preesistenza, consolidamento statico con recupero, consolidamento statico con sostituzione delle parti documentatamente irrecuperabili senza modifica delle quote e posizioni degli elementi strutturali,, nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie attuali.

### Requisiti prestazionali.

- 1)-Conservazione e valorizzazione delle strutture esistenti in buono stato di conservazione.
- 2)-Mantenimento o ripristino, in caso di alterazione, del sistema statico originario.
- 3)-Conservazione, in caso di rifacimento, della morfologia esistente.

In particolare:

-preservazione delle quote d'imposta, delle pendenze, delle sezioni, degli interassi, degli elementi costitutivi;

-per le strutture di copertura, non deve essere distrutto il requisito dell'autenticità non solo per quanto riguarda i materiali ma anche per ciò che concerne gli aspetti formali e la concezione strutturale.

### Modalità realizzative

#### Materiali

-Massimo riutilizzo del materiale di recupero nella ricostruzione degli impalcati dei solai e dei sottomanti delle coperture.

-Uso di legname della stessa essenza di quello esistente per la riparazione; uso di essenze autoctone per la costruzione di nuovi solai.

-Per le strutture in ferro dovranno essere usati i profili propri dell'edilizia storica, non è ammesso l'uso di profilati scatolari nè di lamiera grecata.

-Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito in presenza di materiali incongrui da sostituire con altri aventi le caratteristiche sopra descritte o, per le strutture del tetto, con materiali comunque compatibili con l'edilizia storica (lamellare, acciaio, ferro).

#### Tecniche

-Consolidamenti con tecniche tradizionali quali: inserimento di rompitratta, sovrapposizione di solette armate chiodate alle travi sottostanti, collegamenti verticali mediante staffatura con travi in ferro disposte al di sopra delle travi di legno e applicazione di chivarde in ferro alle travi lesionate per flessione; tutto ciò in modo da permettere il riconoscimento dei tipi tradizionali.

-I solai in ferro con voltine in laterizio possono essere consolidati con la sovrapposizione di una soletta resa collaborante con le travi sottostanti mediante saldature puntuali dell'armatura della soletta con le travi stesse.

-Per il consolidamento sismico possono essere adottate soluzioni alternative ai cordoli in calcestruzzo armato quali: controventature e tirantature in ferro inserite nella soletta armata.

-Il rinforzo delle membrature e dei nodi danneggiati di capriate, cavalletti e incavallature si può effettuare con l'apposizione di nuovi elementi la cui funzione è quella di fornire alle membrature l'aliquota di resistenza perduta; tali elementi possono essere: cuffie, fazzoletti, staffe, tiranti (bande o reggette in ferro), squadre, centine, chiodature, bullonature, ove ciò non sia possibile, con la sostituzione di parti della stessa specie e con caratteristiche simili, ripristinando i collegamenti nella forma e nel funzionamento primitivo. La stessa tecnica deve essere adottata per le ventaglie sporgenti dei tetti.

### **Art. 57- Corpi scala**

Interventi previsti: riparazione con materiali uguali, consolidamento, demolizione e ricostruzione delle strutture con gli stessi materiali, demolizione e ricostruzione delle strutture con materiali diversi, consolidamento statico con recupero, consolidamento statico con sostituzione delle parti documentatamente irrecuperabili senza modifica delle quote e posizioni degli elementi strutturali,, nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie attuali.

#### Requisiti prestazionali.

- 1)-Massima valorizzazione e conservazione delle preesistenze storico tipologiche (es.: rampa unica posta al piano terra nella tipologia casa a schiera con bottega)
- 2)-Conservazione del valore tipologico, architettonico, strutturale, dell'apparato distributivo costituito dall'insieme: portone d'ingresso, androne, corpo scala.
- 3)-Leggibilità delle nuove aggiunte quali: rampe interne, di nuova costruzione, di servizio alle unità immobiliari.

#### Modalità realizzative

##### Materiali

- Massimo riutilizzo di materiale di recupero sia per le finiture che per le strutture nel caso di rifacimento, per documentata irrecuperabilità, del corpo scala preesistente.
- Uso di essenze lignee autoctone, analoghe a quelle preesistenti, per la riparazione o sostituzione degli elementi di impalcato.
- Per le strutture in ferro dovranno essere usati i profili propri dell'edilizia storica, non è ammesso l'uso di profilati scatolari.
- Consentito l'uso di ferro, anche scatolare, acciaio, legno lamellare, ecc..., per rampe interne, di nuova costruzione, di servizio alle unità immobiliari.
- Rifacimento con materiali diversi dai precedenti: consentito in presenza di materiali incongrui da sostituire con altri aventi le caratteristiche sopra descritte.

##### Tecniche

- Gli interventi di consolidamento del corpo scala dovranno essere attuati privilegiando al massimo la conservazione delle struttura esistenti: in presenza di apparati strutturali costituiti da volte a botte rampanti o volte alla romana in laterizio, il corpo scala non può essere riposizionato ma conservato e consolidato con le modalità previste dal precedente art. 55.
- Per la tipologia a rampa unica appoggiata su muri paralleli ad una testa, l'adeguamento sismico può essere attuato consolidando l'apparato murario con le modalità di cui all'art. 54, o aumentando la sezione muraria.
- In presenza di elementi strutturali (travi rampanti, travicelli, trasversali,) ammalorati, schiantati o inflessi si procederà alla loro sostituzione con elementi della stessa forma e sezione oppure al loro consolidamento utilizzando tecniche tradizionali come: inserimento di travi rompitratta,

collegamenti con staffature o controventature in ferro sovrapposizione di solette armate e rese solidali alla struttura portante.

-Per la tipologia a doppia rampa si dovrà rispettare l'impianto strutturale anche per quanto riguarda i nodi e gli incastri delle travi delle rampe e dei pianerottoli anche, ove occorra, ricorrendo all'apposizione di : fazzoletti, bande, squadrette, chiodature e bullonature in ferro, ponendo sempre massima cura nel ripristinare il funzionamento primitivo dei collegamenti; i nuovi collegamenti verticali in ferro o in legno dovranno sempre essere attuati utilizzando elementi strutturali tradizionali.

## **Capo VIII.-Adeguamento normativa tecnica**

### **Art. 58-Servizi igienico/sanitari, servizi tecnologici**

Interventi previsti: riparazione, ammodernamento, integrazione, sostituzione totale, realizzazione di nuovi servizi, inserimento degli impianti tecnici ed igienico-sanitari essenziali ai sensi dell'art. 5/ter del R.E.C.

#### Requisiti prestazionali

Ambienti interni: ferme restando le vigenti norme tecniche, di sicurezza e antinfortunistiche:

1)-Evitare, nel posizionamento di scarichi, reti idriche ed energetiche, operazioni eccessivamente invasive cercando, ove possibile, di concentrare colonne montanti e tubazioni in adeguati alloggiamenti che non implicino demolizioni generalizzate o sbranamenti delle murature portanti o scomposizione e smontaggio di solai.

2)-Evitare il ricorso a soluzioni precarie "caso per caso" cercando, per quanto possibile, nella progettazione dei singoli alloggi, soluzioni unitarie rispetto alla globalità del fabbricato quali, ad esempio, l'incolonnamento dei locali W.C. e cucine.

Esterni:

3)-Ove non sia possibile collocare all'interno del fabbricato tubazioni e colonne montanti, esse dovranno essere il più possibile mimetizzate posizionandole lungo fasce marcapiano, zoccolature, cornici.

4)-Nel posizionamento di tubazioni e colonne montanti e di nicchie per l'alloggiamento di apparecchiature (contatori gas, Enel, ecc...), evitare soluzioni eccessivamente invasive, soprattutto sulle facciate prospettanti vie o spazi pubblici, rispettando la partitura compositiva della facciata; in particolare:

per le tubazioni e le canalizzazioni:

-evitare andamenti tortuosi;

-evitare il posizionamento al centro della facciata, disponendoli alle estremità della stessa;

- evitare che nascondano alla vista particolari architettonici o decorativi;
- evitare che non rispettino l'integrità di oggetti di cornici orizzontali, essi devono, in questo caso, essere sagomati con andamento curvilineo.

Per le nicchie di alloggiamento:

- evitare posizionamenti casuali, disponendo preferibilmente le nicchie a filo con aperture soprastanti;
- evitare sbranamenti delle murature, sfruttando, ove possibile, nicchie già esistenti, vani murati, ecc...

### Modalità realizzative

#### Materiali

- Tutti i materiali previsti dalle normative vigenti per tubazioni e canalizzazioni
- Non è consentito l'uso, per la chiusura delle nicchie necessarie all'alloggiamento di apparecchiature e contatori, di sportelli in plastica o alluminio.
- E' consentito l'uso di sportelli in ferro brunito e di telai in ferro da rivestire con intonaci o mattone.

#### Tecniche

##### Interni

- Prevedere, ove possibile, cavedi esterni alle murature o l'utilizzo delle intercapedini tra solai e controsoffitti, se esistenti, garantendo comunque l'ispezionabilità degli impianti.

##### Esterni

- Gli sportelli per le nicchie, necessarie all'alloggiamento di apparecchiature su pareti esterne, dovranno essere sempre collocati a "filo muro" e, nel caso di pareti intonacate, tinteggiati dello stesso colore della facciata; nel caso di pareti in mattoni facciavista, dovranno essere rivestiti di mattoni, con l'ausilio di telaio di supporto. Dovrà essere garantita, in ogni caso, la continuità delle pareti esterne.

### **Art. 59-Impermeabilizzazioni, isolamenti termo/acustici**

Interventi previsti: riparazione, sostituzione, inserimento, inserimento degli impianti tecnici ed igienico-sanitari essenziali ai sensi dell'art. 5/ter del R.E.C.

#### Requisiti prestazionali

Ferme restando le vigenti normative:

- 1)-Conservazione, ove possibile, dei sistemi di impermeabilizzazione e isolamento termo-acustico tradizionali quali, ad esempio, controsoffitti o volte in camorcanna, vespai aereati, intercapedini isolanti, ecc...
- 2)-Evitare spessori eccessivi con conseguenti modifiche dei profili e delle quote sia interni che esterni.

3)-Scegliere sistemi compatibili con ogni aspetto del recupero dell'organismo edilizio o del singolo alloggio nonché dei partiti decorativi, in esso presenti.

Modalità realizzative

Materiali e tecniche

-Tutti i materiali e le tecniche non in contrasto con la normativa vigente nonché con i requisiti prestazionali delle presenti norme.

**Art. 60-Pozzi e cisterne**

Interventi previsti: restauro.

Requisiti prestazionali

1)-Massima conservazione di pozzi e cisterne generalmente presenti nei piani interrati degli edifici appartenenti all'edilizia jesina più antica.

Modalità realizzative

Materiali e tecniche

Ammessi materiali e tecniche compatibili con il restauro conservativo degli elementi in oggetto.

**Art. 61- Sistemazioni esterne**

Interventi previsti: riparazione, modifiche, costruzione ex novo, restauro.

Requisiti prestazionali

Modalità realizzative

C.f.r. Art. 44-Elementi di finitura.

“Corredo”	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7
Scheda tipologica							
Scheda campioni							
Scheda dettagli						4	

**Art. 62- Pavimentazioni esterne**

Oggetto: pavimentazioni di corti e cortili interni, marciapiedi e spazi privati di pertinenza dell'edificio, ecc..in pietra, mattoni, ciottoli di fiume ecc..

Interventi previsti: riparazione, rifacimento, costruzione ex novo, restauro.

Requisiti prestazionali

Modalità realizzative

C.f.r. Art. 52 Pavimenti.

**Titolo IV - Norme finali**

**Art. 63- Disposizioni transitorie.**

Con l'entrata in vigore del presente Piano particolareggiato di recupero gli elementi costruttivi e decorativi realizzati in maniera difforme dalle norme prestazionali saranno sottoposti a revisione, applicando i criteri normativi del Piano, ogni qualvolta venga presentata domanda per opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.