

COMUNE DI CAPODIMONTE

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.22 DEL 16/12/2003.

NORMATIVA GENERALE

Introduzione

L'Art. 13 della Legge 17/08/942, sezione seconda, recita: “ Il Piano Regolatore Generale è attuato a mezzo di piani particolareggiati di esecuzione nei quali devono essere indicate le reti stradali e principali dati altimetrici di ciascuna zona e debbono inoltre essere determinati gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;”.

Pertanto per la formulazione del P.P. di un centro storico si deve tener conto della Legge 457/78, che nell'Art. 27 del Titolo IV cita: “I Comuni individuano, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso”.

Quindi per l'applicazione della legge, la prima operazione progettuale, oltre a quella effettuata dal Comune che ha perimetrato l'area del Centro Storico, è stata quella di definizione analitica dello stato di fatto, ovvero :

- a) analisi sulla appartenenza o meno degli edifici al tessuto storico;
- b) analisi sulle qualità architettoniche degli edifici e degli spazi;
- c) analisi sullo stato di consistenza e conservazione degli edifici.

L'operazione progettuale per l'applicazione della legge 457, è stata la ricerca nel centro storico, secondo i seguenti criteri e finalità :

Criteri:

- a) individuazione di tutte quelle aree su cui ricadono edifici di proprietà pubblica: Comune, ecc... e di grossi enti quali Chiesa, ecc... Tale individuazione ha evidenziato che gli edifici aventi dimensioni strutturali anomale, rispetto al tessuto residenziale e anche maggior pregio architettonico, se si esclude la “rocca”, appartengono per lo più ad enti pubblici o al patrimonio ecclesiastico; al contrario la maggior parte del tessuto edilizio minore è risultato di proprietà privata.
- b) Esame delle qualità architettoniche degli edifici e delle qualità spaziali e ambientali dei contesti urbani. Questo esame ha

constatato che il tessuto urbano è formato di edifici “eccezionali” individuabili per le loro qualità architettoniche e di tessuto residenziale minore che rappresenta, per la sua omogeneità, un insieme di unità architettoniche e ambientali in cui i vari elementi tipologici sono difficilmente individuabili se non attraverso esami ed analisi al dettaglio.

- c) Esame delle destinazioni d’uso attuali degli edifici in relazione alle loro qualità tipologiche, e individuazione di quegli edifici attualmente usati parzialmente o completamente vuoti o in stato di abbandono. Ne è risultato che parte del tessuto residenziale minore è parzialmente in disuso e la quasi totalità non risponde né alle esigenze igienico – sanitarie né ai consumi energetici previsti dalle vigenti leggi. Il criterio dei modi d’uso del patrimonio edilizio esistente è importante per la definizione delle priorità degli interventi.

Finalità:

- a) Dare inizio alle operazioni di recupero, anche se parziali, sul tessuto urbano, nella convinzione che ciò aumenterà interesse sul patrimonio edilizio del Centro Storico e incentiverà ulteriori operazioni di risanamento.
- b) Favorire degli interventi pubblici su parti del tessuto urbano in modo da recuperare aree di proprietà pubblica e/o privata anche al fine di incentivare l’interesse culturale ed economico sul tessuto storico.
- c) Consentire la variazione di destinazione d’uso dei locali al fine di ottenere il maggior recupero del Centro Storico.

CRITERI INFORMATIVI DELLA NORMATIVA PER IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1) Criteri informativi della metodologia d’intervento.

Uno degli obiettivi fondamentali, è quello della programmazione complessiva dell’edilizia pubblica e privata, articolata anche attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Tuttavia non si può non tener conto, attuando un Piano Particolareggiato di un Centro Storico, dello stretto rapporto che esiste tra la maglia di cinta ed il sistema degli spazi urbani, sia pubblici che privati, e della loro interdipendenza e concorrenza a creare la unità morfologica della “città”.

In tale ottica l’Art. 27 della L. 457/78 Titolo IV: “.....Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinarsi ad attrezzature....”, prevede chiaramente che gli interventi all’interno di un programma di recupero possono e devono riguardare le volumetrie come gli spazi liberi al fine di garantire un corretto recupero della unità morfologica e funzionale del tessuto urbano degradato.

L'intervento all'interno di un centro storico presuppone la lettura dei messaggi che i luoghi e i manufatti indirizzano a chi vi si pone in rapporto e la traduzione di questi messaggi in parametri precisi di comprensione e quindi di intervento.

A tal fine si è proceduto ad un censimento delle qualità architettoniche e morfologiche del patrimonio edilizio esistente, nonché del suo stato di degrado, attraverso una preventiva perimetrazione e numerazione degli isolati ed una analisi sistematica effettuata tenendo a mente parametri e riferimenti desunti da schede appositamente predisposte.

Successivamente sulla base del materiale del censimento si è operata una classificazione degli edifici e degli spazi urbani, al fine di razionalizzare una realtà spesso complessa e confusa.

Queste classificazioni costituiscono lo strumento metodologico al quale riferire i parametri d'ordine socio - economico, funzionale, formale, storico, ecc., individuati volta per volta nei successivi approfondimenti alle varie scale di lettura e la cui sintesi ragionata, unitamente alle scelte del progettista porta alla attribuzione del tipo di intervento più adatto al recupero del manufatto o dello spazio.

2) Classificazione delle categorie di degrado degli edifici.

Ai sensi della Legge 457, sono definite le seguenti categorie di degrado:

- a) degrado fisico: ove le condizioni d'uso dei singoli edifici o complessi edilizi siano ridotte a causa delle precarie condizioni di staticità connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive rispetto alla funzione dell'immobile, ovvero a causa della fatiscenza delle strutture e delle carenze o inadeguatezze degli impianti tecnologici.
- b) degrado igienico: ove vi sia mancanza o insufficienza degli impianti igienico - sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, o insufficiente illuminazione e aerazione, nonché ridotte condizioni di abitabilità e utilizzazione in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni di umidità.
- c) degrado socio - economico: ove esistano condizioni di sovraffollamento, sottoutilizzazione e abbandono degli immobili, o vi sia un'impropria utilizzazione degli stessi.
- d) degrado architettonico: ove esistano manomissioni degli impianti architettonici originari, ovvero evidenti superfetazioni e rimaneggiamenti, ristrutturazioni arbitrarie che danneggiano i valori formali e spaziali dei manufatti.

3) Classificazione degli edifici e delle Aree.

La seguente classificazione, ai fini operativi, tiene conto di 2 esigenze fondamentali:

1. Riconoscere le componenti storiche, artistiche e tipologiche che costituiscono la peculiarità fisica e ambientale del centro storico.
2. Rispondere a modelli d'intervento e recuperare le qualità di uso in una realtà a volte di difficile interpretazione per la sedimentazione storica degli interventi.

In base a tali riflessioni, si è operata una suddivisione degli edifici in 2 categorie principali:

A) Tessuto Storico.

Esso comprende:

- gli organismi storici che hanno mantenuto una sostanziale coerenza formale, tipologica e strutturale, anche se conseguente a successive trasformazioni nel tempo. Vi si riconosce un valore storico – architettonico da conservare e da riproporre.
- gli organismi edilizi che, nonostante trasformazioni, rifusioni o divisioni delle originarie unità immobiliari, conservano parti o elementi formali, tipologici e strutturali originari.

In tale categoria si sono distinte le seguenti classi:

A₁) Edifici e complessi monumentali di valore storico.

Essi costituiscono i punti di riferimento e le emergenze architettoniche – urbanistiche a scala urbana.

Sono in genere da conservare integralmente o da modificare col solo metodo del restauro scientifico di tipo 1.

A questa categoria appartengono anche manufatti e reperti di valore storico – ambientale quali le mura, le porte e altre opere di difesa qualora esistano.

A₂) Edifici e complessi monumentali di valore storico deteriorati da successivi interventi.

Sono quegli edifici di cui al punto A₁ che nel tempo hanno subito interventi perdendo del tutto o in parte il loro impianto originario, sia formale sia tipologico strutturale.

Sono in genere da conservare o da recuperare col solo metodo del restauro scientifico di tipo 2.

A_{2s}) Edifici e complessi monumentali di valore storico deteriorati da successivi interventi – “ex Scuderia della Rocca Farnese”

All'interno di tale zona vi è un fabbricato adiacente alla torre dell'orologio, già Scuderia della Rocca Farnese che risulta deteriorato non da successivi interventi ma dallo stato di abbandono. Per tale fabbricato “ex Scuderia della Rocca Farnese”, si prevede un intervento particolare che sarà indicato nella descrizione del restauro scientifico di Tipo 2.

A₃) Edifici e complessi emergenti dal tessuto residenziale.

Sono gli elementi emergenti alla scala dell'isolato inseriti nel tessuto residenziale; in genere palazzi di notevole valore tipologico – ambientale attorno ai quali si organizza il tessuto minuto.

Sono in genere da sottoporre a risanamento conservativo di tipo 1.

A₄) Tessuto residenziale con qualità architettoniche.

Sono gli edifici che formano la gran parte del tessuto residenziale minuto, prevalentemente in linea o a schiera.

All'interno di questa categoria il grado di compromissione della struttura originaria oltre che lo stato di degrado, può suggerire interventi che vanno dal restauro alla ristrutturazione edilizia.

Si è scelto per tutti il risanamento conservativo di tipo 2.

A₅) Edifici non residenziali senza valore.

Sono in genere gli edifici di contorno al tessuto residenziale; di solo valore storico in quanto architettonicamente privi di significato sia per l'impianto planivolumetrico, sia per l'approssimativa aggregazione.

Si suggerisce un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo 1.

A₆) Piccoli fabbricati esistenti sulle fasce rivierasche.

Trattasi di alcuni modesti fabbricati di scarso valore sia storico che edilizio, che però essendo visibili dal lago necessitano di particolare normativa nell'ambito della ristrutturazione edilizia del tipo 1.

B) Tessuto Deteriorato.

Comprende edifici recenti o derivati da trasformazione completa o sostituzione, comunque non inseribili per limitate qualità architettoniche nella categoria A.

Comprende edifici che hanno conservato solo l'involucro delle precedenti unità immobiliari oppure che sono in contrasto con il tessuto edilizio circostante.

In tale categoria si sono distinte le seguenti classi:

B₁) Edifici aderenti al tessuto originario.

Sono quegli edifici costruiti in epoca recente, per lo più sull'area dell'impianto primitivo a causa del crollo dello stesso. In generale essi si integrano al resto del tessuto residenziale soltanto come quinta.

Si è scelto un intervento di ristrutturazione di tipo 2.

B₂) Edifici modificanti il tessuto originario ed aree da riqualificare.

Sono quegli edifici costruiti in epoca recente che male si integrano con il resto del tessuto residenziale; sono in contrasto con l'intorno urbano per forme, dimensioni, materiali e tipologie.

In generale occupano spazi che originariamente avevano un'altra destinazione, deteriorando quindi il valore morfologico originario dell'ambiente.

Il tipo di intervento può variare dalla ristrutturazione edilizia di tipo 2 alla ristrutturazione urbanistica, laddove si voglia restituire, alle aree su cui sorgono, il valore originario.

C) Aree di completamento

C₁) Saturazione Edilizia

Trattasi di alcune modeste superfici inedificate all'interno del perimetro del presente Piano.

Si propone per esse la possibilità di limitata edificazione con una normativa adeguata.

NORME TECNICHE PER IL PIANO PARTICOLAREGGIATO EDILIZIO ED URBANO

ART.1 – Validità delle Norme

Le presenti norme valgono per l'attuazione del P.P. del Centro Storico nella zona riportata nella planimetria in scala 1:1000, allegata alle presenti norme, quale parte integrante delle medesime.

ART.2 –

Al fine della esatta comprensione della Normativa si precisa il significato si "superfetazione":

Si intende ogni manufatto che costruito in data posteriore all'organismo originario, non riveste alcun interesse per la lettura filologica del monumento o per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio: in particolare bagni, verande pensili, balconi, elementi tecnologici come canne fumarie ecc., e comunque quei corpi indipendenti o malamente congiunti agli edifici che compromettono le condizioni igieniche dei fabbricati e impediscono l'uso degli spazi a terra indipendentemente dal materiale con cui sono costruite.

Non si considerano invece superfetazioni quei corpi anche aggiunti alla struttura primitiva che sono identificabili come elementi di modificazione della tipologia antica ma che hanno tuttavia contribuito a conferire all'edificio una sua nuova unità formale, tipologica e strutturale; in particolare questo riguarda i piani aggiunti, le modifiche e gli spostamenti dei corpi scala in funzione di un nuovo organismo ecc... .

Queste valutazioni non si applicano a quegli edifici nei quali ampliamenti e modifiche, operate in qualsiasi epoca, ledono un valore storico o ambientale riconoscibile.

ART.3 –

In tutte le categorie di intervento ed in tutte le zone del presente P.P. è consentita la variazione di destinazione d'uso.

Sono ovviamente consentite soltanto le destinazioni compatibili con le zone residenziali.

ART.4 – INTERVENTI EDILIZI – Categorie di Intervento.

Le seguenti categorie fanno riferimento all'Art.31 della Legge 457/78:

A) Manutenzione Ordinaria

Tali interventi sono sempre consentiti in tutte le categorie della Classificazione degli edifici informatori.

Sono intesi come “interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti”.

Sono pertanto interventi di manutenzione ordinaria i seguenti lavori:

- demolizione e ricostruzione totale o parziale dei pavimenti;
- demolizione e ricostruzione totale o dei rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
- rifacimento o sostituzione di infissi interni ed esterni;
- impianti per servizi accessori (idraulico, illuminazione, fognatizio ecc..) sempre che non comportino creazione di nuovi volumi tecnici;
- rivestimenti e coloriture di prospetti esterni sempre che eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori.

Tali lavori non sono sottoposti ad autorizzazione preventiva comunale, tranne che non riguardino edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1089 e 1497 del 1939 (sono sempre soggetti ad autorizzazione gli interventi di rivestimento e coloritura dei prospetti esterni).

B) Manutenzione Straordinaria

Tali lavori sono consentiti in tutte le categorie della Classificazione degli edifici.

Sono intesi come “le opere e le modifiche necessarie per rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, senza alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e senza comportare modifiche alle destinazioni d'uso”.

Sono quindi da considerare interventi di manutenzione straordinaria (sempreché limitati all'interno delle attuali unità immobiliari) i seguenti lavori:

- Aperture, chiusure o modificazioni di vani porta interni; apertura, chiusura o modificazione di vani porta esterni o finestre, solo se ciò costituisce ripristino della preesistenza, secondo quanto dimostrato con documentazione storica.
- Consolidamento di strutture verticali, rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture con il divieto di modificarne le quote di imposta. Il consolidamento e la sostituzione di tali parti strutturali non deve comportare alterazione della

struttura preesistente né per ciò che riguarda le superfici, né per i volumi, né per i materiali.

- Demolizione e ricostruzione dei tramezzi interni: sempre che le opere richieste non comportino modifiche alla situazione planimetrica ad eccezione degli spostamenti necessari per creare cucine e bagni, e comunque senza alterare le qualità architettoniche.
- Opere accessorie che non comportino, comunque, aumento di volume e di superficie utile, come ad esempio impianto di ascensore, scale di sicurezza, recinzioni, ecc...Tali opere di manutenzione straordinaria non sono però consentite in quelle parti di edifici sottoposti a restauro o risanamento, ove debbano essere previste in sede di progetto operativo di recupero, modifiche o demolizioni. Esse non possono comunque consolidare, ma anzi debbono modificare o rimuovere tutti quegli elementi anche quando questi non siano espressamente indicati negli elaborati, come gabinetti, verande pensili, canne fumarie, gronde ecc..., quando risultino in contrasto con l'unità formale dell'edificio ed in genere tutte le "superfetazioni" intese secondo la definizione dell'Art. 2 delle presenti norme. L'Art. 48 della Legge 457/78 dispone: "Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione prevista dalla Legge 28/1/77n° 10, è sostituita da una autorizzazione ad eseguire i Lavori". Questa disposizione non si applica per interventi su edifici vincolati ai sensi della Legge n° 1089/39 e 1497/39, nei quali anche le opere di manutenzione straordinaria sono soggette al rilascio di concessione, ancorché non onerosa.

C₁) Restauro Scientifico di Tipo 1.

Questi interventi si applicano alla categoria A₁ della classificazione degli edifici.

Sono prescritti interventi di conservazione attraverso:

1. la conservazione dell'impianto strutturale tipologico architettonico;
2. il ripristino dei caratteri architettonici – decorativi;
3. il ripristino degli intonaci originali o, in mancanza di questi, delle murature a vista mantenendo inalterato il tipo di materiale originario;
4. il risanamento ed il consolidamento delle strutture murarie verticali ed orizzontali (compresa la copertura) per quanto è possibile con gli stessi materiali e sistemi tecnologici;
5. modificazioni solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico;
6. eliminazione di tutti quegli elementi che alterino i valori spaziali e architettonici dell'impianto originale;
7. la ricostruzione filologica degli elementi strutturali fatiscenti o eventualmente crollati o demoliti, con gli stessi materiali originali, in forma, dimensione e collocazione identica

all'originale: è consentito l'uso di moderne tecnologie laddove esigenze di carattere statico lo giustifichino.

C₂) Restauro Scientifico di Tipo 2.

Questi interventi si applicano alla categoria A₂ della classificazione degli edifici.

Oltre agli interventi di conservazione di cui al punto C₁ sono consentite modifiche finalizzate e al ripristino storico artistico e ad assicurare all'organismo una migliore funzionalità quali:

1. installazione di servizi igienici (anche in blocchi unificati illuminati ed areati artificialmente) e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchie o in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
2. installazione di impianti di risalita meccanica preferibilmente con sistemi idraulici, sempre che non comportino la variazione del profilo planivolumetrico dell'edificio e senza arrecare danno alla morfologia, alla tipologia, alle strutture soprattutto orizzontali dell'edificio. Per il fabbricato "ex Scuderia della Rocca Farnese", ad integrazione della normativa di restauro scientifico di Tipo 2 si consente la realizzazione di solai intermedi con conseguenti vani scala di collegamento, mantenimento delle facciate con eventuale ripristino delle vecchie aperture, ove individuabili sulle facciate. Ciò al fine di consentire una fruibilità, anche di tipo residenziale. Gli interventi di restauro sia di tipo 1 che di tipo 2 sono soggetti a concessione edilizia.

D₁) Interventi di risanamento Conservativo di Tipo 1

Sono intesi come "un insieme di opere volte a mantenere e a migliorare gli edifici nelle loro caratteristiche derivanti da modificazioni subite nel tempo e ad assicurarne la loro migliore funzionalità, nel rispetto di insiemi, parti o elementi che li compongono che presentino qualità architettoniche o storiche da conservare".

Questi interventi si applicano alla categoria A₃ della classificazione degli edifici.

Sono prescritti interventi conservativi attraverso:

1. Conservazione dell'impianto strutturale (murature portanti e solai);
2. Conservazione delle facciate esterne ed interne e la loro partitura mettendo in luce le eventuali aperture originali ritrovate;
3. Conservazione dell'intero apparato decorativo sia esterno che interno (lesene, cornicioni, finestre, portali, marcapiani, ecc..) nei materiali e nei sistemi costruttivi originali;
4. Conservazione della conformazione e della pendenza attuale dei tetti;
5. Conservazione delle scale e dei collegamenti orizzontali caratterizzanti la tipologia dell'edificio:

Sono inoltre consentiti oltre agli interventi di cui al punto C₂ del presente articolo:

1. la modificazione dell'impianto distributivo interno ad eccezione delle murature portanti verticali e degli elementi decorativi e distributivi di rilievo, con il divieto di aprire porte o varchi al loro interno e di modificare tramezzature che rovinino caratteristiche architettoniche degli interni;
2. il rifacimento dei solai interni privi di elementi decorativi architettonici in precarie condizioni statiche (documentate con relazioni di un tecnico abilitato) con la medesima tecnologia e gli stessi materiali;
3. la ricostruzione o completamento di quelle piccole parti dell'edificio danneggiate o mancanti che siano chiaramente deducibili per forma, posizione e dimensione dalla relazione tecnica.

D₂) Interventi di Risanamento Conservativo di Tipo 2

Si applicano a quelle tipologie residenziali che pur non avendo qualità architettoniche come singole unità edilizie, ne acquistano in quanto contribuiscono, con la loro aggregazione seriale, a creare gli ambiti omogenei delle quinte urbane di cui al punto A₄ della classificazione degli edifici.

Sono prescritti gli interventi di cui al punto D₁ del presente articolo e sono inoltre consentiti:

1. il rifacimento dei solai interni privi di elementi decorativi in precarie condizioni statiche, possibilmente con le medesime tecnologie;
2. la traslazione dei solai solo per motivi tecnici particolari e solo per una misura non superiore a cm. 30 sempre che questo intervento non richieda modifiche alla posizione delle finestre sulle facciate. La traslazione non è consentita quando si tratta di struttura orizzontale realizzata a volta; Gli interventi di risanamento conservativo sia di tipo 1 che di tipo 2 sono soggetti a concessione edilizia.

E₁) Interventi di Ristrutturazione Edilizia di Tipo 1

Sono consentiti in tutti gli edifici di cui al punto A₅ della Classificazione degli edifici.

Devono comunque essere rispettati gli elementi o le parti di preesistenza in continuità con l'ambiente, come facciate, coperture, portoni, infissi o altri elementi strutturali decorativi sia interni che esterni.

Sono consentiti interventi di:

1. Ristrutturazione interna, con demolizione e ricostruzione delle strutture portanti rimanenti (se crollate in parte) e tramezzi;
2. Rifacimento o nuove costruzioni di scale con modifiche delle unità d'uso attuali, senza che però tali interventi comportino aumento della cubatura e sempre nel rispetto dell'involuppo del volume e dei profili preesistenti e della superficie utile e numero dei piani;

3. Costruzione, per i soli fabbricati di un piano, laddove l'altezza interna lo renda possibile, di un solaio intermedio.

E₂) Interventi di Ristrutturazione Edilizia di Tipo 1 per piccoli fabbricati esistenti sulle fasce rivierasche.

Sono interventi consentiti in tutti gli edifici A₆ della Classificazione degli Edifici.

Devono essere rispettati gli elementi o le parti di preesistenza in continuità con l'ambiente.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione con recupero per quanto possibile delle strutture esistenti.

Ricostruzione, se parzialmente fatiscenti, di tramezzi, solai e coperture.

– Sono consentite modifiche delle unità e delle destinazioni d'uso attuali consentendo preferibilmente l'uso ricettivo Turistico-Residenziale, sempre che tali interventi vengano eseguiti nell'involuppo del volume e dei profili esistenti. Dove l'altezza interna lo renda possibile è consentita la realizzazione di un soppalco ligneo. Le coperture saranno realizzate con coppi tradizionali e struttura lignea sia internamente che negli aggetti. La muratura qualora non costituita da conci antichi a faccia vista dovranno essere intonacati e tinteggiati con colori della gamma delle terre. Per le pavimentazioni interne dovranno essere utilizzate esclusivamente cotto o pietre naturali sulle tonalità del grigio. Per le pavimentazioni esterne, oltre ai materiali consentiti per le pavimentazioni interne, potrà essere utilizzato anche il tufo.

E₃) Interventi di Ristrutturazione Edilizia di Tipo 2

Sono interventi consentiti nella categoria B₁ della Classificazione degli Edifici.

Oltre agli interventi di cui al punto E₁ delle presenti norme sono consentiti anche:

1. Demolizione e ricostruzione di edifici o parti di essi, entro i limiti di superficie coperta e di volume preesistente. Sono consentite modifiche prosettiche purchè non in contrasto con le tipologie prevalenti del Centro Storico e con i sistemi costruttivi esistenti, e purchè non alterino l'equilibrio architettonico delle facciate. L'intervento di nuova edificazione dovrà comunque uniformarsi alle norme Generali riguardanti la conservazione dell'Ambiente Urbano descritte in seguito. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sia di tipo 1 che di tipo 2 sono sottoposti a concessione edilizia.

F) Interventi di Ristrutturazione Urbanistica e Edilizia

Si applicano agli edifici di cui al punto B₂ della Classificazione degli Edifici.

Si intendono gli interventi "rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con un altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi e anche con la modificazione dei lotti, degli isolati, e della rete stradale".

Sono ammessi comunque, gli interventi di cui al punto E₃ delle presenti norme.

Questi interventi dovranno adeguarsi alle norme generali per l'arredo urbano e per la conservazione dell'Ambiente Urbano.

Sull'area libera compresa tra Via G. Marconi e Largo Pulicari identificata è consentita l'edificazione di un fabbricato da parte di tutti i proprietari dell'area, a condizione che la parte fronte strada sul collegamento tra il porto e Via Marconi sia destinata per una profondità di ml 4.00 ad allargamento della sede stradale esistente e venga ceduta gratuitamente al Comune.

Sul resto dell'area sarà realizzabile un fabbricato in aderenza ai fabbricati esistenti, con pari altezza, con l'obbligo dell'allineamento su Via Marconi e con la possibilità di costruire a filo strada sugli altri lati, con un indice di edificabilità max di mc/mq 3 sull'intera superficie comprensiva dell'allargamento della sede stradale.

Interventi soggetti a Concessione Edilizia.

G) Area di completamento e saturazione Edilizia

All'interno del perimetro del Centro Storico nell'area ubicata tra Via del Cantinone, Largo del Pero e Via Roma, e nella zona compresa tra Via dell'Ospedale e Via Marconi è consentita la costruzione di case unifamiliari, con tipologia analoga a quella dei fabbricati adiacenti nell'isolato, con indice di fabbricabilità max di mc/mq 2, altezza max fuori terra m 4,00 con altezza max sul lato scoperto dei locali interrati m.6,00.

È consentita la costruzione in aderenza tra i fabbricati contigui.

Interventi soggetti a Concessione Edilizia.

A titolo esemplificativo si riporta di seguito una tabella riassuntiva con la classificazione degli edifici, le tipologie di interventi e gli adempimenti amministrativi previsti dalla attuale normativa.

ART.5 – NORME GENERALI PER L'ARREDO URBANO

Pavimentazioni

Per i percorsi all'interno del perimetro di P.P., è fatto obbligo di ripristinare le pavimentazioni originarie o, in mancanza di queste, usare materiali e tecniche costruttive locali (peperino, basaltina, porfidi, sistema regolare o a spina di pesce, selciatura).

E' fatto obbligo di sistemare nei percorsi e nelle piazze, le scale esterne, le soglie, gli stipiti delle porte in materiale locale. Sono da escludere i travertini, i marmi ecc.. . Per i percorsi di scarso valore è possibile il mantenimento degli asfalti esistenti. I marciapiedi devono essere realizzati con ciglio e lastre di peperino grigio.

Insegne

Sono vietate, in ogni zona del Centro Storico, le insegne a bandiera.

- Per le insegne contenenti informazioni di carattere pubblico (monumenti, ospedale, poste, ecc..), la loro installazione può avvenire lontano dai luoghi oggetto dell'informazione ed il

carattere, i materiali, i colori e i formati si dovranno intonare all'ambiente e alle strutture architettoniche che li circondano. Sono vietate la collocazione dei cartelli in punti singoli come fabbricati d'angolo, scorci paesaggistici ecc...

- per le vetrine e le insegne commerciali, esse andranno inserite all'interno delle aperture originarie o delle sovrapporte; sono assolutamente vietate quelle che coprono le facciate degli edifici. Da evitare sporgenze a filo facciata. Sono vietati infissi delle mostre, delle vetrine e degli spazi commerciali con materiali del tipo anodizzato o da essi derivati.
- L'affissione pubblicitaria sarà regolata prevedendo opportuni spazi, appositamente destinati allo scopo.

Illuminazione Viaria Esterna

Essa sarà realizzata, secondo i sistemi tradizionali del luogo, prevedendo l'incasso dei cavi di allaccio entro apposite tracce sui muri.

Gli apparecchi saranno definiti dopo uno studio dei modelli antichi e una successiva progettazione del numero, della collocazione e dei modelli consoni all'ambiente storico – architettonico.

Le lampade devono essere del tipo a catodo caldo e vapori di sodio; da escludere quelli fluorescenti, al quarzo e i vapori di mercurio.

Le linee elettriche, telefoniche dovranno essere poste in appositi incassi murati.

Tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere saranno sistemati sotto traccia, nelle pareti o inserire in canalizzazioni di rame, tipo discendenti.

Le antenne radio – televisive saranno del tipo centralizzato onde evitare selve di antenne sui tetti storici.

Comignoli.

Dovranno essere realizzati con materiali tradizionali (peperino, mattoni di cotto). La prescrizione riguarda anche gli attuali comignoli costruiti in contrasto con la seguente norma (prefabbricati o altro) che dovranno almeno essere intonacati e tinteggiati.

Spazi Interni (corti)

La normativa per gli spazi interni verte sulla:

- a) riconoscibilità, percezione e uso degli spazi interni, sia di proprietà pubblica che privata, anche tramite il ripristino dei percorsi e penetrazioni interni che mettono in comunicazione l'invaso stradale con gli spazi interni: giardini, orti, corti, ecc..
- b) ricostruzione all'interno delle corti, dell'ambiente naturale e del patrimonio verde nel rispetto dell'articolo sulla piantumazione.

Piantumazione

I tipi di piantumazione possono essere divisi in:

- a) puntuale : da usare nelle fioriere dei balconi, spazi adiacenti alle abitazioni ecc..

b) lineare : da usare negli spazi dei contenitori storico – monumentali ma non nei richiastri.

Comunque le nuove piantumazioni dovranno essere previste con essenze arboree locali con esclusione di quelle di importazione tipo Tanya Libacedri, ecc..

Piano Colore

Gli intonaci esterni dovranno essere restaurati impiegando le stesse tecniche di quelli antichi come all'art. 3 delle Norme Generali riguardanti la conservazione dell'Ambiente Urbano (cap. seguente).

Per la tinteggiatura si rimanda allo stesso articolo sopracitato.

Nel caso di edifici con struttura medievale (muri portanti a "petrella") ma con rifacimenti rinascimentali, settecenteschi e ottocenteschi in cui le decorazioni architettoniche, come cornici e finestre, lesene, modanature, assumono valore storico di facciata, ovvero di emergenza rispetto al piano dell'intonaco, questo ultimo non deve essere assolutamente rimosso.

Nel caso di strutture singole, o di ambienti medioevali in cui gli intonaci non assumono valore nella loro stratigrafia storica, dopo opportuni saggi e prove, ne sarà permessa la rimozione, per mettere a faccia vista la petrella.

Panchine

Esse dovranno essere in legno naturale verniciato, in pietra naturale o in ferro verniciato in verde o grigio scuro martellato, con esclusione di quelle in lega leggera o alluminio.

Pannelli Solari

E' consentito l'uso di pannelli solari nel Centro Storico con opportune attenzioni:

1. limitazione nel numero e comunque ripartite per ogni fabbricato;
2. posizionamento in modo da ridurre al minimo la vista dalle pubbliche vie ed in particolare del Lago;
3. indicazione della Commissione Edilizia sulle quantità, aggruppamento e posizionamento prima della eventuale autorizzazione all'installazione.

Distribuzione Energia

E' consentita l'installazione di colonnine per la distribuzione di energia elettrica e telefonica solo in luoghi defilati dalle visuali.

I materiali consentiti sono murature, ferro verniciato grigio o rame.

NORME GENERALI RIGUARDANTI LA CONSERVAZIONE DELL'AMBIENTE URBANO

MATERIALI E TECNICHE DA USARE NEGLI INTERVENTI EDILIZI

ART.6 – Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, conservazione e ristrutturazione dovranno uniformarsi alle seguenti norme.

ART.7 – COPERTURE

I tetti antichi, costituiti dal manto di tegole, piccola, media e grossa orditura in legno, debbono essere conservati.

Il restauro deve consistere nella sola sostituzione degli elementi rotti.

Nei tetti gravemente danneggiati e non aventi, nessuna particolarità strutturale, solo in zona A₅ B₁ e B₂, si può consentire la sostituzione dell'orditura con solai in laterizio armato, ma la gronda dovrà comunque essere in legno laterizi e canali in rame.

Il manto però deve essere per forma, dimensione e materiale, quello antico di gronde, coppi e tegole antiche o anche nuove ma fatte a mano.

Le coperture realizzate con tegole e con altro materiale contrastante con l'ambiente, dovranno essere sostituite con coppi vecchi e in mancanza con coppi nuovi di tipo simile.

Sono vietate coperture in eternit, ondulit, marsigliesi, cementegole e simili.

E' fatto divieto ricavare terrazze sulle coperture;

al contrario, nel caso di terrazze già ricavate e coperte da lastrico solare si potrà ripristinare la copertura a tetto, mantenendo l'originale quota di gronda.

Nel caso di eventuali ricostruzioni non si può superare la pendenza originaria né quella di fabbricati adiacenti e comunque non oltre il 35%.

ART.8 – FACCIATE ESTERNE

Intonaci

E' obbligatorio (qualora non sia possibile il recupero dell'antico intonaco) il rifacimento del nuovo intonaco con le tecnologie simili a quelle tradizionali.

Tinteggiatura

Dovrà essere di tipo e colore tradizionale (a calce con opportuno fissaggio e con terre naturali).

Prima di procedere alla tinteggiatura delle facciate, dovrà essere predisposta un'opportuna campionatura di colori da sottoporre all'approvazione dell'Amm.ne Comunale.

Per facciate o parte di esse, graffiate, affrescate, o comunque decorate è prescritto il ripristino o restauro, e l'indicazione delle tecniche e dei materiali da usare.

Murature a Vista

Tutte le murature che non prevedono la tinteggiatura dovranno essere lasciate a vista.

Nel caso di cedimenti o rotazione di murature fino ad un grado di pericolosità e conseguente necessità della demolizione e ricostruzione, nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo, si procederà come di seguito:

1. Nel caso di muratura ordinaria non a faccia vista, comunque non ricoperta da decorazioni pittoriche si procederà alla demolizione e alla ricostruzione della muratura, in condizioni di equilibrio. Sarà eseguita la ricostruzione con materiali della stessa natura e con le antiche sezioni. Di mutato potrà essere il solo impiego di malte diverse dalle antiche. Nel caso di murature decorate plasticamente o pittoricamente, si procederà allo stacco delle decorazioni che, a fine del risanamento murario, saranno riapplicate nella posizione di origine. L'operazione dovrà essere curata da maestranze specializzate.
2. Per le murature a faccia vista si procederà col metodo del "cuci e scuci" per piccole partite, in modo da conservare le caratteristiche delle superfici antiche. Nelle parti visibili, la malta dovrà essere uguale a quella antica.

ART.9 – SOSTITUZIONE DI ELEMENTI ARCHITETTONICI

La sostituzione di tali elementi, se irrecuperabili (lesene, capitelli, davanzali, ecc), deve avvenire sia in caso di restauro che di risanamento con gli stessi materiali e tecnologie di lavorazione usate nella tradizione locale.

E' vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con surrogati di nuova tecnologia (cemento trattato come peperino, ecc..).

ART.10 – PAVIMENTAZIONI

Dovranno essere conservati i pavimenti in pietra di atri e cortili, i marciapiedi, gli scalini in pietra.

Saranno da sostituire quegli elementi mancanti o logorati eccessivamente.

I nuovi elementi, uguali per forma, dimensione e spessore dovranno avere le stesse caratteristiche di natura e grana e la lavorazione sarà quella della tradizione locale.

Nel caso di nuovi pavimenti per ripristino dei preesistenti si impiegheranno, nel restauro e nel risanamento conservativo gli stessi materiali e tecnologie della tradizione locale.

ART.11 – INFISSI

Per quanto possibile si conserveranno i tipi esistenti opportunamente restaurati; altrimenti gli infissi esterni ed interni dovranno essere del tipo tradizionale, in legno, o in ferro nel caso di grate, cancelli ecc....

Per l'esterno sono ammesse esclusivamente persiane alla romana color verde scuro e color legno.

Per gli infissi esterni è vietato ogni tipo di apertura diversa da quella tradizionale a battente ed i portelloni.

ART.12 – BALCONI

Le superfetazioni realizzate in epoca successiva a quella dell'edificio ed in contrasto con l'unità compositiva del medesimo dovranno essere rimossi col ripristino delle aperture originali.

Dovranno essere così rimosse tutte le tettoie eseguite con materiali moderni (eternit, ecc..).

Non è consentita la realizzazione di nuovi balconi.

ART.13 – IMPIANTI

E' vietata sulle pareti esterne, la sistemazione di tubi di scarico, canne ventilazione, tubi di adduzione di acque, gas, cavi elettrici e televisivi, ecc..., che dovranno essere incassati, tranne nei casi ove, per trattamenti particolari delle facciate (affreschi, ecc...) ciò non è possibile.

È consentito inserire tali tubazioni all'interno di canali discendenti in rame.

ART.14 – APERTURE A PIANO TERRENO

E' consentito l'ampliamento di vani porta al piano terreno o seminterrato non superiore a cm. 50 nelle 2 dimensioni per realizzare aperture carrabili di accesso a garages.

È fatto obbligo di installare imbotti in pietra naturale (peperino o basaltina) e porte in ferro o legno.

Dove sono presenti imbotti con arco è necessario ripristinare l'arco anche se a setto ribassato.

ART.15 – FINESTRE

E' consentita l'apertura di nuove finestre delle dimensioni di m. 0,70 x 1,00 soltanto su richiastri o cortili interni per motivi igienici.

PRESCRIZIONI SPECIALI PER GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI CARATTERISTICI (case ponte).

ART.16 – CASE PONTE

La casa ponte è un'altra emergenza architettonica che tipicizza l'ambiente e lo spazio della città storica ed è rappresentata da parti

di edificio su uno o due piani sistemati su archi o solai lignei che scavalcano la strada.

Per le strutture in elevazione valgono le norme del risanamento Conservativo di cui all'Art. 4.

Per quanto riguarda l'intradosso delle case ponte si possono verificare tre casi:

1. Intradosso a volta: esse devono essere conservate integralmente in tutte le loro caratteristiche. Se presentassero cenni di cedimento dovuti alle soprastanti murature, si provvederà a rimettere in forza la volta, con opportune cementazioni o con iniezioni di resine epossidiche.
2. Intradosso con solaio ligneo, poggiante su archi in pietra locale. I solai lignei che si presentassero anneriti o colorati, verranno opportunamente lavati, riportando così il legname al suo colore d'origine. Nei casi in cui è da ritenersi ammissibile la demolizione e la sostituzione dei solai, il legname della piccola, media e grossa orditura dovrà essere sostituito con pari materiale, con sezione e lavorazione uguale a quella antica. Nel caso sia necessario rifare il solaio con sezione maggiorate, si ricorrerà a lavorazioni analoghe a quelle antiche. Il trattamento del legname dovrà essere ottenuto con vernici appropriate (non lucide); da scartare le vernici coppale e simili.
3. Solaio realizzato né con struttura in pietra da taglio né in legno; in questo caso dovrà essere intonacato come al punto 3 delle Norme Generali riguardanti la conservazione dell'Ambiente Urbano.

PROGETTI: ELEBORATI RICHIESTI PER LA CONCESSIONE E LA AUTORIZZAZIONE

ART.17 – I progetti di intervento di restauro, risanamento

conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici e gli spazi ricadenti all'interno del Piano Particolareggiato dovranno essere corredati dai seguenti elaborati:

A) Stato di fatto:

1. Elenco delle ditte proprietarie.
2. Planimetria in scala 1:500 dell'isolato e degli edifici circostanti in cui sia evidente il fabbricato su cui si effettua l'intervento.
3. Prospetti su ogni lato in scala 1:200 dell'edificio o degli edifici per cui è richiesta la concessione completati dai prospetti degli edifici contigui per lo sviluppo di almeno m.20,00.
4. Rilievo dello stato di fatto nella scala 1:50 (piante, prospetti, sezioni) e 1:20 (particolari architettonici e costruttivi) con indicazione dei materiali presenti nell'edificio (riguardo a muri verticali, scale, solai, soffitti, coperture, pavimentazioni, rivestimenti, infissi, stipiti, soglie, ecc...) costituito da:

- a) Piante ai vari piani, compresi gli scantinati e coperture, con indicazione, ambiente per ambiente, di tutte le destinazioni di uso attuali.
 - b) Piante dei vari livelli di eventuali spazi esterni, con il rilievo del verde e di ogni elemento esterno qualificante tali spazi (muri, portoni, pavimentazioni, balconate, fontane, pozzi, ecc...), e di ogni altro elemento degradante tali spazi (superfettazioni di ogni genere).
 - c) Prospetti di tutte le facciate interne ed esterne con l'indicazione delle aperture esistenti e, dove siano ancora leggibili, preesistenti (murature o compromesse), degli elementi decorativi (cornicioni, portali, stemmi, iscrizioni, fregi ecc..) e delle sovrastrutture esterne (vetrine, insegne, cavi, apparecchi di illuminazione ecc..)
 - d) Sezioni longitudinali e trasversali in numero necessario per una conoscenza completa dell'edificio o degli edifici oggetto dell'intervento (minimo 2 longitudinali e 3 trasversali).
 - e) Sezioni stradali e volumetrie dell'immediato intorno.
 - f) Piante, prospetti e sezioni con i dati metrici dello stato di fatto (superficie lorda, superficie netta, altezza, cubatura complessiva per ogni piano) in cui siano perfettamente leggibili le eventuali differenze tra lo stato di fatto e le unità accatastate al fine di individuare le sovrastrutture e in genere tutte le superfettazioni da demolire.
5. Documentazione fotografica a colori dello stato di fatto, dell'esterno, dell'interno, dell'insieme e comunque di tutti quegli elementi e particolari architettonici atti a definire in maniera completa l'edificio.
6. Relazione storica con documentazione storico – catastale del manufatto cui l'intervento si riferisce, incluse le presunte o accertate preesistenze archeologiche.

B) Stato di Progetto:

- 1. Piante in scala 1:50 di tutti i piani con indicazione delle destinazioni d'uso.
- 2. Prospetti in scala 1:50.
- 3. Sezioni longitudinali e trasversali 1:50 per tutti i punti singolari degli edifici.
- 4. Particolari architettonici ed esecutivi in scala 1:20.

PRESCRIZIONI

La Regione Lazio Direzione Regionale Urbanistica e Casa in sede di rilascio del parere ai sensi del Titolo II° del D.Lgs.490/99, reso con provvedimento n.160260 del 26/11/2003, ha impartito le seguenti prescrizioni:

1. Dovranno essere evitati gli elementi estranei all'edilizia tradizionale dei luoghi, tipo mansarde, abbaini;
2. Sulle facciate dei fabbricati dovrà essere evitata l'installazione di qualunque tipo di antenna che potrà essere installata sul tetto in posizione non visibile dal prospetto principale del fabbricato stesso;
3. Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno naturale, con il divieto assoluto dell'uso dell'alluminio nel colore proprio o dorato;

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Lazio in sede di rilascio del parere ai sensi del D.L.gs. 490/99 ha impartito le seguenti prescrizioni:

- Siano mantenute le condizioni espresse dalla regione Lazio;
- Sia introdotta nelle norme tecniche di attuazione la seguente dizione:
 - ” Oltre al nulla osta rilasciato dalla Soprintendenza competente per gli edifici vincolati e per gli edifici non vincolati ma di proprietà pubblica o d'Enti Pubblici, religiosi ecc... ai sensi del D.L.vo 490/99, ogni singolo edificio ricadente nel centro storico è soggetto al parere preventivo della Soprintendenza al fine di ottenere un unico riferimento per la molteplice e diversa casistica d'interventi; visto il particolare pregio storico, architettonico e paesaggistico del centro storico.”
 - Norma C2 restauro Scientifico di tipo 2, punto 2 omissis, per il fabbricato ex scuderia della Rocca Farnese, sia stralciata la frase “...ad integrazione della normativa di restauro scientifico di tipo 2; si consente la realizzazione di solai intermedi”, in quanto contrasta con i criteri del restauro scientifico;
 - Norma G Area di completamento e saturazione edilizia. Sia stralciata totalmente la dizione così come i riferimenti grafici nelle planimetrie di piano, in quanto contrasta con l'insieme organico del centro storico e con l'edilizia tradizionale ivi ricadente.