

Valutazione Ambientale Strategica – Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità

COMUNE DI SILVI

Provincia di TERAMO



RAPPORTO PRELIMINARE (per la Verifica di Assoggettabilità a VAS)

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA del
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO
(Piano di Recupero del Centro Storico)**

ai sensi:
della Direttiva europea 2001/42/CE, del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e del D.C.R. n. VIII/351 del 13/03/2007

Il Tecnico incaricato
Antonino DI FEDERICO – Architetto

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO
(Piano di Recupero del Centro Storico)

VALUTAZIONE **A**MBIENTALE **S**TRATEGICA

Rapporto preliminare per la verifica di Assoggettabilità

Direttiva Comunitaria 2001/42/CE
Decreto Legislativo 152/2006
Decreto Legislativo 4/2008

Autorità procedente:

Comune di Silvi
Arch. C. Di Palma
Responsabile Area Urbanistica

Progettista del PPRCS - PdR

arch. Antonino Di Federico

01

PREMESSE GENERALI

STATO DELLA PIANIFICAZIONE GENERALE E DELLA VAS RELATIVA

Il presente documento (Rapporto Preliminare) considera il progetto di Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico (Piano di Recupero del Centro Storico), in seguito anche PPRCS ovvero PdR, per la trasformazione urbanistica, meglio "Conservazione" del suddetto Centro Storico di Silvi Alta, in provincia di Teramo, e ne affronta la verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'articolo 12 del Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4, "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale".

Occorre precisare a tal proposito che la pianificazione generale vigente del Comune di Silvi è già assistita da un Rapporto Ambientale definito in ogni sua parte e sviluppo.

È infatti in corso il primo monitoraggio degli effetti del PRG. I monitoraggi successivi si svolgeranno secondo il programma predisposto e comunicato.

È appena il caso di sottolineare che non risultano rilevati effetti sull'ambiente, anche a causa della ridottissima attività edilizia ed antropica (espressione della grave stasi del mercato edilizio). La prima limitata ai soli interventi del "superbonus" sul patrimonio edilizio esistente.

OGGETTO E ARTICOLAZIONE DEL DOCUMENTO

L'elaborato considera il progetto di Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico (Piano di recupero del Centro Storico), in seguito anche PPRCS ovvero PdR, per la trasformazione urbanistica, meglio "Conservazione" del suddetto Centro Storico di Silvi Alta, in provincia di Teramo, e ne affronta la verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'articolo 12 del Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4, "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale".

La previsione d'intervento generale, come meglio descritta oltre, prevede l'adozione, l'approvazione e l'attuazione del Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico (Piano di recupero del Centro Storico), redatto ai sensi delle normative nazionali e regionali vigenti. Essa rende necessaria una "verifica di assoggettabilità" "contestuale" all'avvio del processo formativo del suddetto strumento urbanistico.

02

RIFERIMENTI NORMATIVI IN MATERIA DI VAS

LA DIRETTIVA 2001/42/CEE. I DECRETI LEGISLATIVI 152/06 E 4/2008

L'applicazione di una valutazione ambientale ai piani ed ai programmi è da tempo riconosciuta, a livello internazionale, quale strumento essenziale per la guida delle azioni rivolte allo sviluppo sostenibile. L'approvazione della Direttiva 2001/42/CE in materia di "valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente" ha intensificato le occasioni di dibattito sulla *Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)* in sede europea e nazionale, centrando l'attenzione sulla necessità di introdurre un cambiamento radicale di prospettiva nelle modalità di elaborazione degli strumenti di pianificazione territoriale, a partire dal confronto tra tutte le posizioni e gli approcci disciplinari che contribuiscono al

processo di pianificazione.

La Direttiva ha introdotto la valutazione ambientale come strumento chiave per assumere la sostenibilità quale obiettivo determinante nella pianificazione e programmazione.

La Direttiva comunitaria sulla VAS ha esteso dunque l'ambito di applicazione del concetto di valutazione ambientale preventiva ai piani e programmi, nella consapevolezza che i cambiamenti ambientali sono causati non solo dalla realizzazione di nuovi progetti, ma anche dalla messa in atto delle decisioni strategiche di natura programmatica.

La differenza essenziale indotta da quest'ampliamento consiste nel fatto che la valutazione ambientale dei piani e dei programmi viene ad intendersi quale processo complesso, da integrare in un altro processo complesso -generalmente di carattere pubblico - chiamato pianificazione o programmazione.

Perché tale integrazione possa essere effettiva e sostanziale, la VAS deve intervenire nella fase iniziale della formazione del piano o programma con l'intento che le problematiche ambientali siano considerate sin dalle prime fasi di discussione ed elaborazione dei piani e programmi.

Secondo le indicazioni comunitarie, la VAS va intesa come un processo interattivo da condurre congiuntamente all'elaborazione del piano per individuarne preliminarmente limiti, opportunità, alternative e precisare i criteri e le opzioni possibili di trasformazione.

A livello nazionale, la normativa di settore Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n.152 (Testo Unico sull'Ambiente), successivamente modificato dal Decreto Legislativo 16 gennaio 2008 n. 4 – nel riprendere i contenuti della Direttiva Comunitaria, all'art. 6 - oggetto della disciplina - dichiara:

«1. La valutazione ambientale strategica riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

2. Fatto salvo quanto disposto al comma 3, viene effettuata una valutazione per tutti i piani e i programmi:

a) che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti, delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del presente decreto;

b) per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni.

3. Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12.

3-bis. L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12, se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al paragrafo 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, possono avere effetti significativi sull'ambiente.

4. Sono comunque esclusi dal campo di applicazione del presente decreto:

a) i piani e i programmi destinati esclusivamente a scopi di difesa nazionale caratterizzati da somma urgenza o coperti dal segreto di Stato;

b) i piani e i programmi finanziari o di bilancio;

c) i piani di protezione civile in caso di pericolo per l'incolumità pubblica.»

Mentre, all'art. 12 "verifica di assoggettabilità" così recita:

«1. Nel caso di piani o programmi di cui all'articolo 6, comma 3, l'autorità procedente trasmette all'autorità competente, su supporto cartaceo ed informatico, un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o del programma e le informazioni e i

dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto.

2. L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.

3. Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del presente decreto e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.

4. L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 1, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o programma dalla valutazione di cui agli articoli 13 a 18 e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni.

5. Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, deve essere reso pubblico.»

LA V.A.S. DELLA REGIONE ABRUZZO

La Regione Abruzzo non ha ancora prodotto nessun dispositivo legislativo in materia di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ma ha aperto una sezione dedicata a questa procedura, all'interno del portale ufficiale, raggiungibile all'indirizzo:

<http://www.regione.abruzzo.it/xAmbiente/index.asp?modello=coseVas&servizio=xList&stileDiv=monoLeft&template=intIndex&b=valAmbSt1>.

In questo spazio sono state pubblicate alcune note inerenti la Valutazione Ambientale Strategica dei piani urbanistici ed alcuni ideogrammi ed indici per la costruzione del processo, ripresi dalla Direttiva Comunitaria.

Per quanto riguarda la “verifica di assoggettabilità” è possibile leggere:

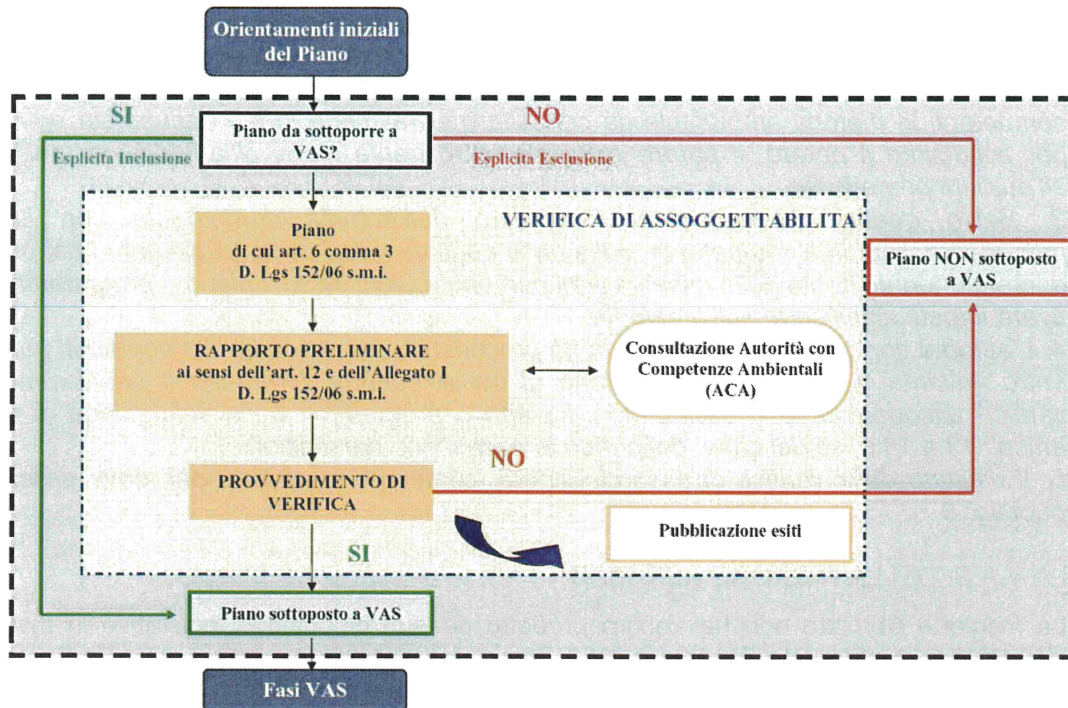
«La fase di verifica di assoggettabilità, detta anche screening, è finalizzata a valutare la possibilità di applicare la VAS ai piani e ai programmi di cui all'art. 6 comma 3 del D.lgs 152/2006 e s.m.i. secondo le modalità definite dall'art.12.

L'Autorità procedente trasmette all'Autorità Competente un Rapporto Preliminare comprendente una descrizione del Piano o Programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente definiti sulla base dei criteri dell'allegato I al Decreto. Detto Rapporto Preliminare è inviato ai soggetti competenti in materia ambientale i quali, entro trenta giorni dal ricevimento, inviano il proprio parere all'Autorità Competente e a quella Procedente.

L'Autorità Competente valuta, sulla base degli elementi di cui all'allegato I e tenuto conto delle osservazioni pervenute, se il Piano o Programma possa avere impatti significativi sull'ambiente ed emette un provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il P/P dai successivi obblighi della procedura di VAS.

Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, deve essere reso pubblico.»

Lo schema proposto dalla Regione Abruzzo è il seguente:



03 IL METODO DI VERIFICA

La mancanza di un modello dettagliato o di linee guida per l'applicazione della Valutazione Ambientale Strategica degli strumenti urbanistici, prodotte dalla Regione Abruzzo, fa sì che il modello utilizzato nella presente procedura di "verifica di assoggettabilità", pur coerentemente con quanto pubblicato sul portale ufficiale dell'Ente Regione, segua i dettami della Direttiva Comunitaria 2001/42/CE e del Decreto Legislativo 152/2006, così come variato dal Decreto Legislativo 4/2008.

Pertanto, la Verifica di Esclusione del Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico (Piano di recupero del Centro Storico) di Silvi Alta dalla V.A.S. è condotta sulla base di un "Rapporto preliminare" contenente le seguenti informazioni circa i suoi effetti significativi sull'ambiente e sulla salute (cfr. Allegato I, D.Lgs 4/2008):

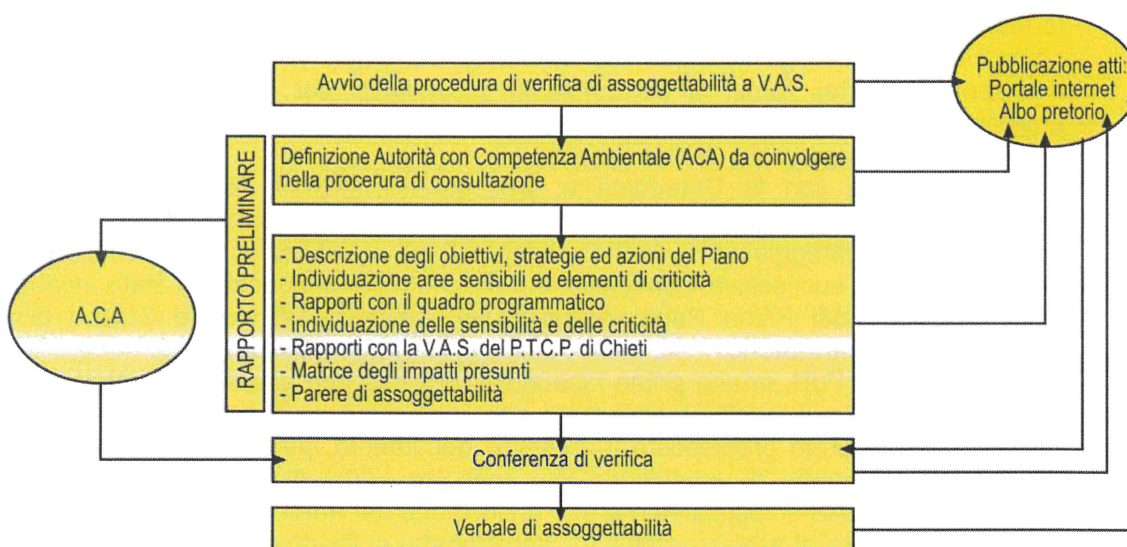
1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- ❖ In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- ❖ In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- ❖ La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- ❖ Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- ❖ La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani, e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

2. Caratteristiche degli impianti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- ❖ Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- ❖ Carattere cumulativo degli impatti;
- ❖ Natura transfrontaliera degli impatti;
- ❖ Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- ❖ Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- ❖ Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
- ❖ Impianti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Da quanto sopra detto, ne consegue il seguente schema operativo



04

DEFINIZIONE SOGGETTI CON COMPETENZA AMBIENTALE (SCA)

Ai sensi dell'art. 12, comma 2 del Decreto Legislativo n. 4/2008, l'Autorità competente, in collaborazione con l'Autorità precedente, individua i Soggetti Competenti in materia Ambientale (S.C.A.), a cui inviare il "Rapporto preliminare" per l'acquisizione dei pareri di esclusione dalla V.A.S. del Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico (Piano di recupero del Centro Storico) (allegato 1).

- Dipartimento Governo del Territorio e Politiche Ambientali (dpc@pec.regione.abruzzo.it)
- Servizio Valutazione Ambientale - (dpc002@pec.regione.abruzzo.it)
- Servizio Politica energetica, Qualità dell'aria e SINA (dpc025@pec.regione.abruzzo.it)
- Servizio Prevenzione dei Rischi di Protezione Civile (dpc029@pec.regione.abruzzo.it)
- Dipartimento Infrastrutture, Trasporti, Mobilità, Reti e Logistica (dpe@pec.regione.abruzzo.it)
- Servizio Genio Civile Teramo (dpe014@pec.regione.abruzzo.it)

- Provincia di Teramo - Settore 3.8 - Pianificazione del territorio, Urbanistica, Piste ciclo-pedonali, Politiche comunitarie (pianificazioneterritoriale@pec.provincia.teramo.it)
- ARTA Abruzzo
- Agenzia Regionale per la Tutela dell'Ambiente – Direzione Centrale (sede.centrale@pec.artaabruzzo.it);
- AUTORITA' DEI BACINI di rilievo regionale dell'Abruzzo e del bacino interregionale del fiume Sangro (autoritadibacino@pec.regione.abruzzo.it);
- Ministero della Cultura – Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio – Province di L'aquila e Teramo (mbac-sabap-abr@mailcert.beniculturali.it);
- ASL Teramo (aslteramo@raccomandata.eu).

I soggetti di cui sopra verranno anche invitati alla “Conferenza di verifica” di assoggettabilità a V.A.S.

04bis

LA PARTECIPAZIONE E LA CONSULTAZIONE NEL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE

Il processo di pianificazione del PdR scaturisce dagli orientamenti espressi nel corso della formazione della precedente Variante al PRG, ora vigente, ed è stato avviato, operativamente, con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 71 del 09.04.2019 (atto di indirizzo) sono stati forniti al Responsabile gli indirizzi per l'avvio dei procedimenti di programmazione e pianificazione Urbanistica “Nuova Variante Urbanistica Generale e Piano Particolareggiato del Centro Storico”.

Successivamente con la Determina n. 277 del 19.12.2019, Reg. Gen. n. 2544 del 24.12.2019, è stato aggiudicato definitivamente l'incarico professionale per la “Redazione del piano particolareggiato del centro storico e relativa valutazione ambientale strategica (VAS)”, e con la successiva Convenzione del 2.5.2020 il sottoscritto è stato incaricato sia della redazione del Piano Particolareggiato di recupero del Centro Storico (Piano di Recupero del Centro Storico), sia della Verifica di Assoggettabilità a VAS.

La redazione del PdR, in una prima fase si è sviluppata con una serie di interlocuzioni tra gli amministratori e il tecnico incaricato e con l'elaborazione di una proposta preliminare. Su tale base, è stato predisposto il presente documento, per il quale è previsto un iter procedurale autonomo di valutazione che concorre all'iter di approvazione del PdR (La procedura della VAS è costitutiva dell'atto di adozione del PdR).

Un atto preliminare di assenso dell'A.C., sul Progetto di Piano di Recupero e sul Rapporto preliminare sulla Verifica di Assoggettabilità a VAS precederà, un incontro pubblico nel quale l'A.C. presenterà la proposta e inviterà i soggetti privati (aziende, consorzi, associazioni di categoria, professionisti), i cittadini e in generale quello che viene definito il “terzo settore” (associazioni culturali, ambientaliste ecc., cooperative) a partecipare attivamente con eventuali proposte correttive che saranno valutate dall'A.C. e dal tecnico incaricato.

Qualora, a seguito delle diverse fasi di valutazione e partecipazione democratica a entrambi i processi, si dovesse ritenere non soddisfacente quanto contenuto nella proposta di PdR, l'A.C. si dovrà impegnare a predisporre un tavolo tecnico, diretto dal redattore dello stesso PdR e costituito da tutti quei soggetti che possono contribuire alla definizione delle modifiche del caso.

L'attività di pianificazione si fonda infatti sulla partecipazione allargata, sul dialogo e su un coinvolgimento quanto più esteso possibile. L'intensità e la qualità dei processi partecipativi trovano nell'Amministrazione Comunale un punto di innesco e di irradiazione. Ma è soprattutto attraverso la partecipazione attiva dei singoli cittadini e degli altri attori del territorio che gli atti di pianificazione possono implementare e migliorare il grado di efficacia delle previsioni di piano.

05

DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI, STRATEGIE E AZIONI DEL PdR

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il progetto del Piano di Recupero si riferisce al solo territorio del Centro Storico (Zona A del Piano Regolatore Vigente), con una particolare attenzione a tutte quelle relazioni attive tra le parti che lo costituiscono o che esso stabilisce col territorio circostante in generale e con la zona B del restante abitato di Silvi Alta.

Il patrimonio rappresentato dalle permanenze storiche e paesaggistiche e la nuova domanda sociale di valori ambientali e di qualità e resilienza della residenza offrono a Silvi occasioni per un nuovo sviluppo basato essenzialmente sulle proprie caratteristiche di identità e di unicità, sulla capacità di auto-organizzazione del sistema produttivo locale.

Si tratta di una prospettiva che punta a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio e gli spazi della struttura storica urbana, le valenze ambientali, i segni geologici nel paesaggio, le tradizioni artigianali e marinaresche, la cultura della produzione agricola e della pesca e, soprattutto l'integrità dell'ambiente naturale di questo luogo eminente, come elementi di qualificazione dell'insediamento e di promozione di una residenzialità di alta qualità nella geografia del territorio circostante, nonché della sua capacità di offerta ricettiva turistica.

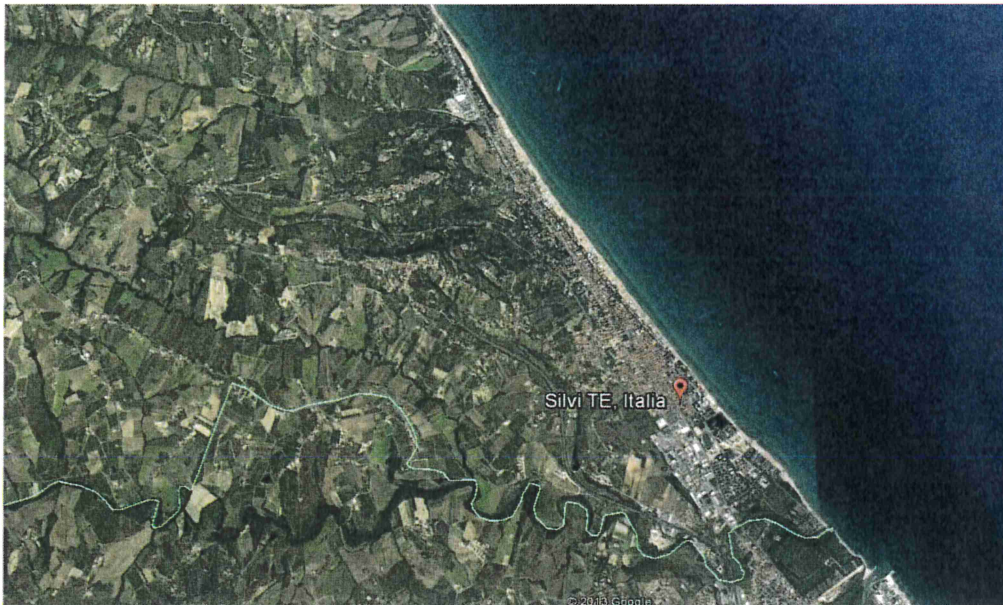
Dal punto di vista urbanistico è necessario conferire un 'senso' nuovo al patrimonio storico di Silvi Alta, qualità ambientale e funzioni diverse ai suoi spazi aperti, potenziamento della sua offerta turistico-ricettiva. Occorre prevedere modificazioni di luoghi e di usi tali che Silvi possa esercitare un potere di attrazione insediativa sulle persone e, soprattutto sulle attività turistico ricettive, assumendo un ruolo territoriale per una residenza di qualità nella media fascia collinare adriatica.

Con espressione molto sintetica si potrebbe affermare che l'obiettivo principale del Piano di Recupero dovrà essere quello di far scoprire Silvi come parte del territorio metropolitano per una residenza di qualità immersa in un ambiente ancora integro dal punto di vista naturalistico, attraverso la conservazione progettata del suo patrimonio edilizio esistente, restituendogli nel contempo centralità nell'ambito del territorio comunale, valorizzando e potenziando le attività produttive della ricettività turistica nel senso più ampio.

Coerentemente con gli obiettivi generali vengono affrontati alcuni temi specifici relativi alle condizioni di trasformabilità CONSERVATIVA della struttura insediativa esistente del Centro Storico; alla rigenerazione urbana ed alla messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente; alla sua capacità di integrare le funzioni ricettive turistiche e commerciali, alla qualità ambientale.

Il Piano di Recupero parte dall'ipotesi che le potenzialità di emancipazione dell'area di Silvi Alta siano oggi legate essenzialmente ai settori innovativi del turismo e del recupero conservativo del patrimonio edilizio ed ambientale.

Immagini di Inquadramento territoriale.



DESCRIZIONE DELLE PREVISIONI PROGETTUALI

Il PdR trae origine dall'esigenza concreta di definire preliminarmente le condizioni ed i criteri per governare i processi di trasformazione territoriale in atto con uno strumento urbanistico di dettaglio e di carattere esecutivo e cogente (Piano Particolareggiato – Piano di Recupero) che abbia per oggetto la valorizzazione, il recupero e la modificazione del patrimonio edilizio, ambientale e produttivo di SILVI Alta, di cui è parte essenziale il Centro Storico.

Ciò in relazione alle condizioni di trasformabilità del territorio desunte dalle indagini di campo, dalla ricostruzione delle azioni in corso, dalla strumentazione sovraordinata, dalle disposizioni legislative in materia di uso, assetto e gestione del territorio, dagli studi e dalle ricerche sulle modificazioni del territorio metropolitano, nonché in relazione agli orientamenti espressi nel corso degli incontri con gli amministratori, i tecnici locali ed i cittadini.

Il progetto del Piano di Recupero si riferisce al solo territorio del Centro Storico (Zona A del Piano Regolatore Vigente), con attenzione a tutte quelle relazioni attive tra le parti che lo costituiscono o che esso stabilisce col territorio circostante in generale e con la zona B del restante abitato di Silvi Alta.

È quindi attento alla valutazione del Centro Storico o Antico senza trascurare l'altra area urbana (Zona B di Silvi Alta) e la Zona Verde circostante, che ne costituiscono l'intorno prossimo insieme alle aree inedificate o parzialmente edificate del territorio agricolo o incolto circostante, per relazioni e/o funzionalità dei luoghi.

Ha lo scopo di fissare le strategie di un'azione urbanistica tesa alla riqualificazione del patrimonio storico e ambientale e all'attivazione di un ciclo di sviluppo per l'economia urbana fondato sul riconoscimento delle peculiarità dell'ambiente locale, la sua storia, la sua identità; sulla capacità di auto-organizzazione del sistema produttivo locale; sulla valorizzazione delle iniziative turistiche e commerciali e sul potenziamento delle attrezzature urbane e ricettive.

Si tratta di una prospettiva che punta a valorizzare il patrimonio edilizio e gli spazi della struttura storica urbana, le valenze ambientali, i segni geologici nel paesaggio, le tradizioni artigianali e marinaresche, la cultura della produzione agricola e della pesca e, soprattutto l'integrità dell'ambiente naturale di questo luogo eminente, come elementi di qualificazione dell'insediamento e di promozione di una residenzialità di alta qualità nella geografia del territorio circostante, nonché della sua capacità di offerta ricettiva turistica.

Dal punto di vista urbanistico è necessario conferire un 'senso' nuovo al patrimonio storico di Silvi Alta, qualità ambientale e funzioni diverse ai suoi spazi aperti, potenziamento della sua offerta turistico-ricettiva. Ma tutto questo non basta. Occorre prevedere modificazioni di luoghi e di usi tali che nell'ambito dell'area metropolitana di Pescara, Silvi possa esercitare un potere di attrazione insediativa sulle persone e, soprattutto sulle attività turistico ricettive, assumendo un ruolo territoriale per una residenza di qualità nella rete di mobilità dei flussi fisici, economici e culturali nella media fascia collinare adriatica.

Coerentemente con gli obiettivi generali vengono affrontati alcuni temi specifici relativi alle condizioni di trasformabilità della struttura insediativa esistente del Centro Storico; alla rigenerazione urbana ed alla messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente; alla sua capacità di integrare le funzioni ricettive turistiche e commerciali, alla qualità ambientale.

PROGETTO URBANISTICO

Dal punto di vista urbanistico è necessario conferire un 'senso' nuovo al patrimonio storico di Silvi Alta, qualità ambientale e funzioni diverse ai suoi spazi aperti, potenziamento della sua offerta turistico-ricettiva. Ma tutto questo non basta. Occorre prevedere modificazioni di luoghi e di usi tali che nell'ambito dell'area metropolitana di Pescara, Silvi possa esercitare un potere di attrazione insediativa sulle persone e, soprattutto sulle attività turistico ricettive, assumendo un ruolo territoriale per una residenza di qualità nella rete di mobilità dei flussi fisici, economici e culturali nella media fascia collinare adriatica.

Con espressione molto sintetica si potrebbe affermare che l'obiettivo principale del Piano di Recupero dovrà essere quello di far scoprire Silvi come parte del territorio metropolitano per una residenza di qualità immersa in un ambiente ancora integro dal punto di vista naturalistico, restituendogli nel contempo centralità nell'ambito del territorio comunale, valorizzando e potenziando le attività produttive della ricettività turistica nel senso più ampio.

Il PdR, come quadro di coerenza delle iniziative a carattere strategico per lo sviluppo di Silvi Alta, intende perseguire tali obiettivi mettendo in gioco risorse, saperi e capacità già presenti nel paesaggio fisico, sociale ed economico della città affidando la loro valorizzazione a programmi di sviluppo urbanistico basati sulla fattibilità tecnico-economica e l'integrazione delle risorse presenti sul territorio.

Coerentemente con gli obiettivi generali vengono affrontati alcuni temi specifici relativi alle condizioni di trasformabilità della struttura insediativa esistente del Centro Storico; alla rigenerazione urbana ed alla messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente; alla sua capacità di integrare le funzioni ricettive turistiche e commerciali, alla qualità ambientale.

Il progetto urbanistico parte dall'ipotesi che le potenzialità di emancipazione dell'area di Silvi Alta siano oggi legate essenzialmente ai settori innovativi del turismo (basato sulle peculiarità ambientali, produttive, agricole, della pesca e sportive), del recupero ambientale e della qualità produzione agricola (soprattutto olearia e vinicola, per quanto ridotta). Ovvero ad opportunità comunque derivanti dalla condizione fisico-morfologica

dei luoghi e dalla competitività di una tale condizione rispetto all'offerta di qualità turistica e ambientale proposta dagli altri centri insediativi della fascia adriatica nord-abruzzese.

LA STRUTTURA INSEDIATIVA ESISTENTE

La prima parte del lavoro riguarda l'individuazione delle "parti", del Centro Storico e dei luoghi naturali rappresentativi dei caratteri di identità urbana di Silvi Alta e del suo ambito territoriale, l'interpretazione dei processi di trasformazione in atto e degli indirizzi programmatici dell'Amministrazione, come criteri per l'assunzione di obiettivi e di priorità coerenti con gli interventi che possono/devono essere incentivati.

In questa fase l'obiettivo principale consiste nell'identificazione del 'senso' del luogo attraverso il rilevamento critico urbanistico svolto sul territorio e l'ascolto delle aspettative della collettività.

Sono stati identificati tre grandi ambiti relativi o collegati al Centro Storico: il vero e proprio Centro Storico col suo corso principale, le sue circonvallazioni panoramiche sui contrafforti ad archi e pilastri con le loro caratteristiche nicchie; la zona destinata a Verde ed il paesaggio produttivo agrario immediatamente a ridosso del Centro Storico; la zona B di Silvi Alta.

Il passaggio da un sistema economico fondato sulle attività marine della pesca e sulla produzione e sulla trasformazione del prodotto agricolo locale ad uno più direttamente dipendente dallo sviluppo terziario e industriale della Valle del Piomba e della vicina fascia costiera adriatica, ha provocato nel corso degli ultimi decenni una dispersione residenziale (ancorché non molto consistente) nelle aree agricole, dando luogo al fenomeno della "città diffusa", e sta provocando una progressiva riduzione delle attività agricole. Gli effetti territoriali di questo processo riguardano lo spopolamento del Centro Storico e di Silvi Alta (con il considerevole incremento delle case vuote) e la trasformazione di parte del territorio agricolo in zona residenziale periurbana.

A poco a poco cambia il paesaggio fisico ad opera dello *sprawl* collinare ad opera di "villini" e recinzioni di vario stile, per lo più in zona agricola, ma nondimeno nell'urbanizzato recente, anche di Silvi Alta. Il fenomeno può essere scoraggiato solo offrendo nuove convenienze in area urbana e, soprattutto, nel Centro Storico.

Mobilità

Alla grande scala il Piano indica e promuove la razionalizzazione ed il miglioramento dei collegamenti tra Silvi Alta e l'area urbanizzata costiera.

I problemi attuali riguardano essenzialmente aspetti legati ai tempi di percorrenza della distanza relativamente breve tra Silvi Alta e la fascia litoranea.

Il Piano di Recupero cui ci si riferisce propone di agganciare alla viabilità provinciale potenziata, la strada di accesso a Silvi Alta e quelle di circonvallazione per migliorare tutto il sistema dell'accessibilità (viabilità e parcheggi in forma di poket parking dislocati negli spazi residuali rinvenibili e rinvenuti nell'immediato intorno delle mura).

Alla scala urbana la strada di margine sul versante occidentale del nucleo urbano e un sistema di parcheggi in corrispondenza delle principali direzioni di accesso, dovranno migliorare l'accessibilità al Centro Storico.

Centro Storico, residenza e offerta turistico-ricettiva

Con il PdR viene formulata un'ipotesi realistica di dimensionamento dell'incremento residenziale per il prossimo decennio (essenzialmente legato al recupero dei sottotetti, non essendo prevista alcuna nuova edificazione); ciò in base ai caratteri della

popolazione, all'andamento demografico, alla capacità produttiva dell'impresa edilizia locale, ed al nuovo ruolo di luogo privilegiato per una residenza di qualità che SILVI ALTA ed il suo Centro Storico potrebbero assumere nell'ambito dell'area metropolitana.

Si tratta di un'ipotesi realistica di dimensionamento dell'incremento residenziale per il prossimo decennio, che tiene conto anche degli interventi di recupero dell'edilizia storica e del patrimonio edilizio residenziale esistente, che soddisfa la necessità di inversione del fenomeno della dispersione residenziale in zona agricola, che offre l'opportunità di conservare nella loro scelta i cittadini residenti e quelli che vorranno scegliere il Centro Storico di Silvi Alta come nuova residenza e che, nondimeno, salvaguardi le caratteristiche ambientali, economiche, sociali e relazionali esistenti, offrendo nuove opportunità alla capacità produttiva locale ed alla ricettività turistica.

Il criterio da assumere per tali interventi di recupero prende in considerazione la forma complessiva del Centro Storico in rapporto alla situazione esistente e alla nuova proposta conservativa e di rifunzionalizzazione, nonché le condizioni di trasformabilità strettamente collegate alla consistenza ed alle caratteristiche strutturali del patrimonio edilizio. L'obiettivo è quello di migliorare qualitativamente il tessuto all'interno della struttura urbana che ha un impianto chiaro e con funzioni attuali essenzialmente residenziali, escludendone ampliamenti ma ipotizzando una controllata ristrutturazione in senso verticale soprattutto delle coperture (ristrutturazioni e recuperi dei sottotetti), nell'ambito degli interventi di messa in sicurezza sismica e di contenimento del consumo energetico. In esso vengono proposti quindi interventi di ristrutturazione dei piani terra per accogliere le attività turistico ricettive e delle coperture nella quali traslare i luoghi della residenza assorbiti dalle attività turistico-ricettive, a condizioni vantaggiose per il miglioramento della qualità ambientale, residenziale e produttiva sottese da una pervasiva condizione di sostenibilità complessiva.

Un altro degli obiettivi ricercati dal PdR è stato quello di regolamentare da un punto di vista qualitativo le trasformazioni consentite dalla normativa regionale, attraverso norme tese a vincolare tipologie, materiali di costruzione e impianti vegetazionali, al mantenimento delle caratteristiche di identità del paesaggio di Silvi Alta, tutelandone l'immagine che tutti conoscono ed apprezzano.

Ambiente e spazi aperti

Al sistema del verde e dello spazio aperto è affidato il compito di integrare l'immagine complessiva di Silvi Alta.

La nuova struttura insediativa è sviluppata intorno all'idea della Zona Verde circostante il Centro Storico e la Zona B di Silvi Alta, come parco, sia nell'accezione classica di parco naturalistico, sia in quella di contenitore di attrezzature ricettive, sportive e per l'accessibilità (parcheggi), integrative della struttura urbana e finalizzate al conferimento di una qualità insediativa superiore a tutta Silvi Alta.

Da tale condizione il Piano Particolareggiato per il Recupero del Centro Storico di Silvi Alta trae l'unica opportunità possibile per trasformare un vincolo estremo (il divieto ad edificare, se non a particolari ed onerose condizioni) in una caratteristica di qualità ambientale e, quindi, in una possibilità di reddito diffuso. La destinazione riguarda indistintamente sia le aree pubbliche che quelle private ed ha lo scopo di tutelare una parte essenziale del paesaggio di Silvi e delle sue fragili caratteristiche geologiche e sociali.

La conservazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, nelle forme ipotizzate e declinate dal Piano di Recupero, potranno così divenire nuove opportunità e fonte di reddito per la collettività di Silvi Alta in generale e del Centro Storico in particolare.

LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEL PIANO

Le particolari caratteristiche dimensionali, storiche e ambientali inducono la previsione di una sostanziale conservazione del patrimonio edilizio esistente.

Da tale condizione il PdR intende cogliere l'opportunità di trasformare un vincolo estremo (il divieto ad edificare con ampliamenti e/o sopraelevazioni) in una caratteristica di qualità ambientale e, quindi, in una possibilità di reddito diffuso fondato essenzialmente sulla "bellezza" del Centro Storico e dei suoi affacci su tutto il territorio circostante.

LA NORMATIVA

La parte normativa del PdR regola anche, quantitativamente e qualitativamente, gli interventi, attraverso il ricorso alla definizione delle "Categorie degli interventi" (tav. PdR3), attribuendo i seguenti parametri:

Art. 7 – Parametri edilizi

Salvo quanto diversamente indicato nelle presenti Norme, i parametri edilizi da utilizzare negli interventi sono quelli indicati nelle presenti N.T.A., nelle Norme Generali del Piano del Colore e nel Regolamento Edilizio Comunale.

In caso di contrasto tra il P.d.R. ed il Regolamento Edilizio, prevalgono le Norme e gli elaborati grafici del P.d.R.

Il Centro Storico di Silvi e gli edifici che lo costituiscono, tutti ricompresi nel perimetro individuato dal PRG, sono compiutamente definiti circa la loro consistenza in superfici coperte, altezze e volumi di ognuno di essi e dell'intero.

Tale consistenza è stata stimata (cfr. Dimensionamento del PdR) come segue:

St (superficie territoriale) = mq. 20.520,00

Sc (superficie coperta) = mq. 10.600,00

Hm (altezza media) = mq. 7,50

Ve (volume edificato) = 79.500,00 mc. ca.

Le suddette consistenze urbanistiche non sono modificabili, poiché la Zona A, come definita dal P.R.G. risulta satura.

Sono consentiti interventi in aumento del volume v.p.p. unicamente per la ristrutturazione delle coperture che non partecipano alla definizione del volume urbanistico citato (cfr. anche parametri edilizi), anche ai fini del recupero abitativo dei sottotetti e del recupero parziale delle volumetrie residenziali dei piani terra che venissero trasformate in volumetrie (locali) commerciali; ciò sempreché gli edifici interessati vengano contestualmente migliorati sismicamente e per il contenimento del consumo energetico, in osservanza delle corrispondenti norme nazionali e regionali in materia.

Per quanto sopra non trovano generalmente applicazione i seguenti parametri urbanistici di base e/o definizioni:

SUPERFICIE TERRITORIALE (St);

SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (UP)

SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (Us)

SUPERFICIE OCCUPATA (So)

SUPERFICIE EDIFICABILE (Se)

SUPERFICIE COPERTA (Sc)

SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Sua)

SUPERFICIE PERMEABILE (Sp)

DENSITA' TERRITORIALE (Dt)
INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It)
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If)
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)
INDICE DI OCCUPAZIONE DEL SUOLO (Io)
INDICE DI PERMEABILITA' (Ip)
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA (p)

In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

Nel Centro Storico, sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione esclusivamente per ragioni contingenti e di sicurezza o di adeguamento sismico, nel rispetto delle distanze preesistenti e dell'art. 2bis del D.P.R. 380/2001.

Criteria di utilizzazione delle aree – Parametri edilizi

Per l'applicazione della presente normativa ci si avvale dei seguenti criteri e parametri:

ALTEZZA DEL FABBRICATO (H)

L'altezza di un fabbricato si misura in metri lineari ed è pari alla media ponderata delle altezze delle pareti (HP), così come definite nel successivo paragrafo 12.4). Tale altezza non può superare i limiti fissati dalla disciplina urbanistica. (v. anche Appendice 1 - SCHEMI ILLUSTRATIVI ED INTERPRETATIVI DEI PARAMETRI EDILIZI ai soli fini delle eventuali ristrutturazioni edilizie delle coperture)

L'altezza minima netta interna dei locali residenziali è stabilita dal Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975.

Si stabilisce inoltre l'altezza minima netta dei locali commerciali aperti al pubblico in m. 3,00, mentre per i locali privati l'altezza minima netta resta fissata in m. 2,70.

Resta tuttavia stabilito che le altezze dei locali posti a p.t. o seminterrati di altezza inferiore a mt. 3 e superiore a mt. 2,40 di edifici esistenti possono essere destinati ad attività commerciali. Le attività e le abitazioni legittimamente esistenti all'interno di locali, collocati nei piani seminterrati così come definiti dalle presenti norme, di altezza inferiore a mt. 2,70 e, comunque in nessun caso inferiore a mt. 2,40, possono essere interessate dagli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e) dell'art.30 della L.U.R. n. 18/83 e della L.R. n.70/95 e conservare le destinazioni originarie, derogando dal rispetto della norma principale.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del P.d.R. e delle presenti NTA, come definiti nel successivo art. 5, lettere a), b), c), d) ed e), è consentita la conservazione delle altezze esistenti.

LINEA DI GRONDA (LdG)

La linea di gronda è quella linea orizzontale che coincide con l'intradosso dell'ultimo solaio piano di copertura del fabbricato. Nel caso di solaio inclinato la linea di gronda è individuata dall'intersezione tra la facciata esterna della parete perimetrale e la linea dell'intradosso del solaio di copertura.

Nel caso di edifici industriali, artigianali e commerciali la linea di gronda coincide con l'intradosso delle travi di copertura.

LINEA DI TERRA (LT)

La linea di terra è la linea che definisce l'andamento del marciapiede stradale o quello della sistemazione esterna dell'edificio, se sono previsti sbancamenti, o ancora della quota naturale del terreno, se a contatto con le pareti dell'edificio.

ALTEZZA DELLE PARETI (HP)

L'altezza di ciascuna delle pareti esterne del fabbricato è data dalla media ponderata delle distanze verticali, espresse in metri lineari, misurate dalla linea di terra all'intradosso del solaio piano di copertura (LdG). Nel caso di solaio inclinato si computa al punto medio dell'intradosso della falda di copertura.

Oltre l'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale sono consentite solo le coperture. Nel caso di copertura a terrazza l'eventuale parapetto pieno non può superare l'HP per più di metri 1,20.

Non si considerano le altezze relative ai volumi tecnici, come definiti nella Circolare Min. LL.PP. del 31/01/1973, n°2474, purché contenuti in limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta dell'edificio.

Le coperture a falda non possono avere pendenza superiore al 40 %.

I colmi delle stesse, unitamente ai volumi dei corpi scala, degli extracorse e dei locali motore degli ascensori, degli eventuali pergolati (in legno, in ferro o in muratura), non possono superare l'HP per più di metri 4,00. Essi in ogni caso non devono superare un'altezza pari alla metà del fronte del fabbricato cui si riferiscono. Gli aggetti delle falde di copertura, rispetto alle pareti perimetrali, non possono superare m.l. 1,50. Dovrà essere assunta la misura più restrittiva tra i suddetti limiti.

Le coperture, così come definite nella loro consistenza massima dal comma precedente, ferma restando tale consistenza, possono essere scomposte in figure e volumi elementari e questi ultimi, a loro volta, essere disgregati, ruotati, traslati, compenetrati e riaggregati, ma non sovrapposti, in forme diverse da quella iniziale. Nel caso di coperture curve, la medesima curva deve essere contenuta nella sagoma massima ammissibile come sopra definita.

Le suddette elaborazioni compositive dovranno essere compiutamente illustrate con opportuni grafici al fine di dimostrare la coerenza delle soluzioni progettuali adottate con la consistenza massima delle coperture così come definita nei precedenti commi del presente articolo.

I volumi elementari nei quali può essere scomposta la copertura ed i locali sottotetto, al netto delle intercapedini di isolamento e degli arredi a muro, non dovranno avere mai altezza all'imposta inferiore a mt. 1,80 per la loro eventuale destinazione residenziale.

Al di fuori della sagoma massima ammissibile sopra definita è consentita la previsione e realizzazione di sovrastrutture a carattere tecnologico – funzionale per il contenimento del consumo energetico (pannelli isolanti, strati di isolamento termico e simili), o di protezione dalle avversità atmosferiche (cornici, cornicioni, scossaline, copertine e simili) o, ancora, di protezione all'affaccio (parapetti e simili) o, infine, di protezione dal soleggiamento (pergolati e simili), purché coerenti con le soluzioni progettuali tecniche ed architettoniche.

VOLUME DEL FABBRICATO (V) – (ovvero, in analogia, Superficie edificabile in mq)

Il volume si misura in metri cubi ed esprime il prodotto tra la superficie coperta (Sc) e l'altezza dell'edificio (H).

Negli edifici ricadenti nella zona A (Centro Storico) sono esclusi dal computo del volume (ed anche dalla Superficie edificabile):

- 1. I portici e le gallerie ad uso pubblico (così definiti a mezzo di apposita convenzione da registrare e trascrivere);*
- 2. I portici e le gallerie ad uso privato, posti ai livelli inferiori al primo, quando:
a) sono addossati al fabbricato ed hanno profondità (per i portici) e larghezza (per le gallerie) non superiore a metri 3;
b) ricadono all'interno della superficie coperta (Sc) senza limitazioni di profondità ed hanno superficie non superiore al 30% della medesima Sc.*
- 3. Le logge poste ai piani superiori. La loro superficie non viene sommata alla superficie del portico e delle gallerie ad uso privato: per esse valgono le stesse limitazioni di quest'ultima.*

4. *gli spazi completamente aperti su due lati anche non consecutivi ed anche se interrotti dalle strutture portanti quali travi, pilastri, colonne, setti murari, ..., anche se coperti, quali balconi e simili;*
5. *i cortili (o patii) quando la loro superficie lorda è compresa nel limite del 30% della Superficie occupata (Sc) dall'edificio;*
6. *le chiostrine nel limite del 15% della Superficie coperta (Sc) dall'edificio ed i pozzi luce nel limite del 5% della Superficie coperta (Sc) dall'edificio;*
7. *i giardini d'inverno, purché la loro superficie utile interna non ecceda il 20% della Superficie utile abitabile;*
8. *Le parti di edificio e i locali interrati o seminterrati, di altezza netta interna non superiore a mt 2,40, purché non abitabili e destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive ovvero garage, con vincolo permanente d'uso da trascriversi nei registri immobiliari, la cui altezza media ponderata fuori terra - fino all'intradosso del solaio – non superi mt. 0,70. Qualora venga superato tale limite, l'eccedenza dovrà essere computata ai fini della determinazione delle altezze e del volume.*
9. *I locali a piano terra di altezza non superiore a mt 2,40 adibiti ad autorimesse, con vincolo permanente d'uso da trascriversi nei registri immobiliari, sino ad una superficie massima pari al 20% della superficie utile residenziale ed al 30% della superficie utile a diversa destinazione (commerciale, direzionale, turistica, ecc..).*
10. *I locali completamente interrati purché non siano destinati ad abitazione, uffici, sedi di attività commerciali e produttive.*
11. *Le autorimesse realizzate ai sensi della Legge 122/1989 a servizio delle residenze esistenti, purché contenute nel limite massimo di 0,10 mc/mq di Sf.*

Le parti escluse dal computo del volume non concorrono alla determinazione dell'altezza delle pareti (HP) e del numero dei piani realizzabili, anche nel caso di loro destinazione residenziale.

I seguenti interventi che contribuiscono in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termica ed acustica e al contenimento dei consumi energetici non sono considerati, e quindi non vanno computati, ai fini del calcolo del volume (V), dell'altezza (HP) del presente comma e della superficie coperta (Sc).

Nel caso di edifici di nuova costruzione:

- a) *lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri;*
- b) *il maggior spessore dei solai;*
- c) *tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo.*

Non sono considerati, e quindi non vanno computati, ai fini del calcolo del volume (V), dell'altezza (HP) del presente comma e della superficie coperta (Sc) del precedente art. 11.7, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei già menzionati limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in

merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

Le suddette caratteristiche dovranno essere formalmente documentate sia in fase di progettazione, sia in fase di realizzazione, sia infine di collaudo finale, se ed in quanto finalizzate all'uso di fonti energetiche alternative ed al miglioramento ambientale e qualitativo dell'edificato e del territorio in genere, nonché alla resistenza termica passiva degli edifici, e dimostrate mediante apposite relazioni tecniche, corredate da calcoli e grafici esplicativi completi, sia degli aspetti termici ed acustici sia dei parametri edilizi (Superficie coperta - Sc, Altezza delle pareti – HP, Volume del fabbricato - V), comprendenti anche le sezioni significative dell'edificio ed i particolari costruttivi, integrative degli atti progettuali necessari per l'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi e delle permessi di costruire, nonché mediante gli atti di collaudo finali.

Le modalità di calcolo di cui agli ultimi tre capoversi si applicano agli interventi edilizi sulle costruzioni esistenti, di cui alle lettere b), c), d) ed e) dell'art.30 della L.R. 18/1983 nel testo vigente, compatibilmente con la salvaguardia della composizione architettonica delle facciate, murature, elementi costruttivi e decorativi di pregio storico – artistico, nonché con le eventuali necessità di rispettare gli allineamenti esistenti, sia orizzontali sia verticali, caratterizzanti cortine continue di edificazioni urbane.

SAGOMA DEL FABBRICATO

La sagoma del fabbricato è la figura geometrica solida emergente dal livello stradale o di campagna o di sistemazione del terreno, cui si riferiscono i precedenti parametri edilizi ai fini della determinazione di quelli urbanistici, delimitata dai vari piani – verticali, orizzontali ed inclinati – che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, compresi eventuali corpi di fabbrica aggettanti, ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico come le coperture, le pensiline ed i balconi a sbalzo (quando non superano l'aggetto che comporta rispetto delle distanze, v.), i cornicioni e gli spioventi, gli elementi ornamentali.

FRONTE DELL'EDIFICIO

Il fronte di un edificio è la figura piana delimitata dai vari spigoli – verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna dell'elevazione dell'edificio stesso, senza tenere conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni e spioventi”.

DISTANZA TRA FRONTI

Per distanza tra i fronti degli edifici si intende la distanza tra le proiezioni verticali della parte fuori terra dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, tra le pareti prospicienti. Sono compresi, pertanto, bow-windows e balconi chiusi ma sono esclusi:

i balconi aperti, le pensiline, i cornicioni e simili fino a ml 1,50 di sporgenza complessiva; le gradinate aperte, anche se coperte, di larghezza complessiva non superiore a ml 1,50; le rampe di accesso.

Nel caso di aggetti di maggiore sporgenza, il distacco dovrà essere aumentato di una quantità pari alla differenza tra la misura effettiva della sporgenza e quella sopra stabilità.

La distanza tra pareti di edifici prospicienti è fissata in ml 10,00 ovvero pari a quella della massima altezza dei fronti.

Nel caso di facciate con direttrici non parallele, la distanza tra pareti da considerare è quella definita dalla proiezione dello spigolo di un edificio sulla facciata dell'altro. Non costituisce, però, distanza la parte della facciata non proiettante.

Nel caso di fronti non paralleli alla linea di confine, la distanza va misurata dai punti più vicini.

In caso di fabbricati esistenti edificati sulla linea di confine con pareti cieche, è consentita al confinante la costruzione in aderenza o in appoggio, nel rispetto delle norme del Codice civile.

In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

Nel Centro Storico, sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione esclusivamente per ragioni contingenti e di sicurezza o di adeguamento sismico, nel rispetto delle distanze preesistenti e dell'art. 2bis del D.P.R. 380/2001.

DISTACCO DAI CONFINI E DAL FILO STRADALE

È la distanza tra la linea di confine tra diverse proprietà o tra il confine stradale, così come definito nell'art. 3 del D.Lgs. 30 aprile n° 285, e la proiezione della parte fuori terra del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, compresi i bow-windows o balconi chiusi e le gradinate aperte (anche se coperte) di oggetto complessivo superiore a mt 1,50, esclusi però i balconi aperti, le pensiline, i cornicioni e simili fino a mt 1,50 di sporgenza complessiva, le rampe di accesso.

Nel caso di oggetti di maggiore sporgenza, il distacco dovrà essere aumentato di una quantità pari alla differenza tra la misura effettiva della sporgenza e quella sopra stabilita.

Il distacco dei fabbricati dai confini, dalle strade e dagli altri fabbricati è quello esistente alla data di adozione del P.d.R.

Le pensiline e le tettoie delle recinzioni costruite in corrispondenza degli accessi dalle strade, non possono in alcun caso sporgere verso il fronte stradale oltre la distanza ammessa per le recinzioni.

SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del Perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) Patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, e all'ultimo piano di un edificio a più piani, con visuali minime non inferiori a m.4 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4.*
- b) Cortile: si intende per cortile uno spazio interno nel quale la visuale libera normale davanti ad ogni finestra è superiore a m.6 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quella delle pareti che lo circondano.*
- c) Chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m.20 e con visuale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m.4.*

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune, a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione dei suddetti spazi, se non realizzati con siepi.

Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi, gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Ove non sia possibile rispettare le distanze minime tra edifici stabilite dalle presenti NTA e non ricorrano nemmeno le condizioni per la configurazione e progettazione di spazi interni agli edifici come sopra definiti e caratterizzati, si potrà prevedere l'accostamento o aderenza di edifici purché il "collegamento" interessi stabilmente tutto il fronteggiamento

degli edifici ed abbia una copertura integrata, sia architettonicamente che nella struttura, con quella dell'edificio.

Art. 8 - Dimensionamento ed utilizzazione degli spazi interni

Nelle nuove costruzioni ovvero negli interventi di ristrutturazione, i criteri di dimensionamento ed utilizzazione degli spazi interni sono quelli già indicati in termini generali nelle N.T.A. del P.R.G. e nel Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 9 - Suoli privati non edificati

I suoli privati non edificati alla data di adozione delle presenti Norme sono destinati a “verde privato” e sono regolamentati nel successivo art. 5 lettera (e).

Qualora la superficie non edificata sia tale da consentire una nuova edificazione, dovranno essere utilizzati gli indici ed i parametri edilizi stabiliti dalle N.T.A. del P.R.G. per la Zona B - “Zona residenziale di completamento” e dovranno essere computati, ai fini del calcolo plano-volumetrico, tutte le superficie e tutti i volumi, esistenti e di progetto, gravanti sull'area. Le parti non occupate dall'ingombro degli edifici sono destinate, invece, a “spazi di pertinenza” degli stessi e la loro sistemazione è regolamentata nei successivi artt. 7 e 8.

Art. 10 - Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale sono classificate secondo le seguenti categorie di intervento, che discendono direttamente da quelle indicate dall'art. 30 della L.R. n°18/83, nel testo in vigore, e ne costituiscono un approfondimento.

In sede di presentazione di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o di richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere precisata la categoria di intervento che si intende realizzare.

(a) ORDINARIA MANUTENZIONE

“gli interventi edilizi 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.”

Comprende gli interventi di: riparazione, rinnovamento e sostituzione, senza modifica, di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne; riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni;

riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Sono ammessi per tutti gli edifici.

Configurano interventi di manutenzione ordinaria i seguenti lavori: Relativi alle opere di finitura:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi, delle pavimentazioni e dei rivestimenti interni;*
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti (delle controsoffittature non portanti), degli infissi interni;*
- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche degli ambienti;*
- sostituzione o posa in opera di tegole lesionate o mancanti compresa la revisione della relativa porzione del sistema di impermeabilizzazione;*
- sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane;*
- riparazione o rinnovo delle parti deteriorate delle coperture piane. Relativi agli impianti tecnologici:*
- riparazione, sostituzione e integrazione dei serbatoi, delle cassette di distribuzione, delle canalizzazioni o tubazioni di adduzione distribuzione e scarico, dei pozzetti di raccolta e*

di ispezione, degli apparecchi igienico-sanitari, delle canne di aerazione e dispersione dei fumi, delle centrali termiche e di ogni altra opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, ecc.;

- *riparazione, sostituzione e integrazione dei sistemi meccanici di sollevamento verticale (ascensori e montacarichi) eventualmente presenti.*

(b) STRAORDINARIA MANUTENZIONE

“..le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42” (lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

Essa riguarda essenzialmente gli edifici di più recente costruzione e recentemente ristrutturati. Sono consentiti gli interventi definiti al punto b) dall'art. 31 Titolo IV° della L. n° 457 del 5.8.78.

Il Permesso di Costruire, o altro titolo abilitativo, può essere richiesto anche per parti dell'organismo architettonico.

Sono interventi di "straordinaria manutenzione" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Comprende gli interventi di: tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o altri rivestimenti esterni; parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne; parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali, architravi, solai, coperture senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse; demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti; destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici; rifacimento degli elementi architettonici esterni – inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc. – purché senza cambiamenti di dimensione e disegno.

È comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe; nonché, di norma, del tipo e della pendenza delle coperture, salvo che non si provveda alla ristrutturazione delle coperture con le modalità e le limitazioni fissate dalle presenti Norme.

L'Amministrazione Comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi aggiuntivi al fabbricato originario.

Configurano interventi di manutenzione straordinaria i lavori volti a:

- *rinnovamento e sostituzione delle opere di tamponamento, tramezzature e varie;*
- *rinnovamento, sostituzione e nuova costruzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;*
- *rinnovamento, sostituzione e nuova costruzione di controsoffitti non praticabili;*
- *rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;*
- *rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane;*
- *tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate, e interessanti porzioni limitate di esse, quali la ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il restauro degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura, ecc.;*
- *risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.);*
- *tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, ecc. .*

I lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico- sanitari:

- *realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;*
- *ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;*
- *realizzazione di nuovi locali per servizi igienici.*

Le opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione:

- *consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi;*
- *consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;*
- *consolidamento delle strutture voltate e degli archi;*
- *rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffiature e staffe, di singole parti strutturali;*
- *ogni opera provvisoria di sostegno, riparazione dei carichi, protezione.*

Per le unità edilizie per le quali è previsto l'intervento di restauro conservativo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere comunque eseguiti con i criteri del restauro.

(c) RESTAURO CONSERVATIVO

“gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio”. (lettera modificata dall'art. 65-bis della legge n. 96 del 2017)

Comprende gli interventi di:

- *restauro di tutti gli elementi interni ed esterni senza alcuna modificazione planimetrica od altimetrica degli stessi;*
- *consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta di elementi di rinforzo con materiali diversi;*
- *consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi;*

- *realizzazione di sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture – grande e piccola armatura – con quote e materiali, ove possibile, identici a quelli originari;*
- *demolizioni di superfetazioni, di sopraelevazioni, di ampliamenti, di aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;*
- *riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni ed interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne;*
- *demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti;*
- *realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristino l'organizzazione tipologica originaria;*
- *esecuzione di parziali modifiche dei fronti esterni, purché riconducibili al ripristino delle caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie e purché vengano salvaguardati elementi di particolare valore stilistico, con obbligo di documentazione atta a dimostrarne la valenza da sottoporre all'insindacabile parere della C.E.C. .*

Configurano interventi di restauro conservativo i seguenti lavori:

- *il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:*
- *il restauro o il ripristino dei fronti interni ed esterni;*
- *il restauro o il ripristino degli ambienti interni;*
- *la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;*
- *la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;*
- *la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;*
- *il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:*
- *murature portanti sia interne sia esterne;*
- *solai, volte e scale;*
- *tetto, con ripristino del manto di copertura originale;*
- *la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;*
- *l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.*

(d) RISANAMENTO IGIENICO-SANITARIO

Comprende i lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standards igienici ed edilizi correnti, conservando l'organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture. Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corsi o su spazi interni anche se comuni a più proprietà.

Sono compresi:

- *la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico e sociale;*
- *la sistemazione delle aree libere al servizio dell'unità immobiliare.*

(e) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

“..gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa

sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria; (lettera modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020, poi dall'art. 28, comma 5-bis, lettera a), legge n. 34 del 2022, poi dall'art. 14, comma 1-ter, legge n. 91 del 2022)"

Comprende gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con nuove organizzazioni distributive, igieniche e funzionali e più precisamente:

- sostituzione di elementi strutturali;
- eliminazione di parti dell'edificio;
- riorganizzazione dei collegamenti verticali ed orizzontali nonché dei servizi di uso comune;
- l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti di nuovi impianti tecnologici;
- aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente in misura non superiore al 10% della superficie utile stessa;
- qualora sia dimostrata l'impossibilità del recupero mediante perizia giurata di un tecnico abilitato, demolizione e fedele ricostruzione dell'immobile oggetto dell'intervento con il supporto di materiale fotografico.

Comprende altresì i lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standards igienici ed edilizi correnti, conservando l'organizzazione tipologica, le facciate principali e le relative aperture, purché non ci siano aumenti della superficie utile interna maggiori del 10% e/o del volume preesistente superiori al 10%, ferme restando le restanti limitazioni riportate nel presente articolo.

E' compresa la demolizione di superfetazioni, di sopraelevazioni, di ampliamenti, di aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale.

È compresa, inoltre, la sistemazione delle aree libere al servizio dell'unità immobiliare. Qualora si sia in presenza di fabbricati con altezza di interpiano inferiore ai minimi di legge, è consentita la demolizione e la ricostruzione del manufatto, con possibilità di:

- aumento delle altezze interne fino a:
 - mt. 2,70 per vani destinati ad abitazione;
 - mt. 3,00 per vani destinati ad attività commerciali o similari;
 - mt. 2,40 per locali destinati a magazzini, ripostigli o similari;
- aumento del volume preesistente (ottenibile esclusivamente con aumento dell'altezza dell'edificio) fino ad un massimo del 10%, fermo restando il limite massimo di sopraelevazione di cm 60 da misurarsi internamente quale distanza tra l'estradosso dell'ultimo solaio di copertura abitabile e l'intradosso del solaio di copertura.

Comprende altresì i lavori che riguardano le unità edilizie di recente costruzione o realizzate in sostituzione di precedenti manufatti, in buono stato di conservazione, ma in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio di vecchia formazione. Sono consentiti:

- *la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante il ridisegno dei fronti esterni ed interni sui quali sono ammesse modifiche delle aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e purché le nuove aperture si inseriscano con armonia nel contesto del fronte urbano;*
- *interventi sulle parti strutturali dell'edificio con cui è possibile modificare quote e giaciture dei solai e delle scale, rimanendo fisse la quota della linea di gronda.*

Comprende inoltre l'insieme sistematico di opere volto a riedificare in tutto o in parte un manufatto edilizio preesistente partendo dalle sue rovine e/o dalla documentazione storica della sua conformazione.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

L'intervento può prevedere anche, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, piccoli incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

Restano, in qualsiasi caso, salvi i diritti di terzi circa il rispetto delle distanze dai confini privati, delle distanze minime tra pareti finestrate, dei diritti di vedute, eccetera.

Restano, in qualsiasi caso, salvi i diritti di terzi circa il rispetto delle distanze dai confini privati, delle distanze minime tra pareti finestrate, dei diritti di vedute, eccetera.

(f) AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI

Non sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni degli edifici esistenti. Resta tuttavia salva la possibilità delle ristrutturazioni delle coperture alle condizioni espresse nello precedente specifico paragrafo.

(g) RESTAURO CONSERVATIVO PER EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE MONUMENTALE *L'intervento assumerà il carattere della conservazione del monumento nella sua inscindibile unità formale e strutturale, di valorizzazione o ripristino dei suoi caratteri architettonici- decorativi, delle parti alterate, preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale e tipologico dell'interno, con le relative parti decorative, di eliminazione dei volumi effetto di sopraelevazioni e superfetazioni.*

In particolare:

- *Il consolidamento ed il risanamento del complesso murario originario nelle sue strutture orizzontali, verticali e di copertura, sarà eseguito senza spostamenti di strutture verticali e orizzontali, senza modifiche di tetto, da ripristinare con il manto di copertura tradizionale; il restauro-ripristino dei fronti esterni ed interni degli ambienti sarà eseguito eliminando le*

superfettazioni ed anche i manufatti minori (come gli elementi di chiusura delle luci) che, oltre a non rivestire interesse per la storia dell'edificio, ne impediscono una corretta lettura; in particolare, le corti e gli spazi inediti dovranno essere sistemati a giardino o lastricati con materiale tradizionale.

- Per quanto attiene la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originario, sono consentite limitate modifiche interne, per la dotazione di adeguate attrezzature igienico-sanitarie (anche con l'impiego di aerazione forzata quando non alteri sostanzialmente le caratteristiche di ambienti principali) e per adeguare l'organismo a funzioni diverse dalle originarie, ma compatibili con la struttura edilizia o per adeguare il taglio delle unità abitative alle attuali modalità d'uso.

- La ricostruzione di parti di edificio crollato o la demolizione e ricostruzione di parti recenti che contrastino con l'organismo potrà essere consentita all'interno di interventi di nuova destinazione funzionale e di adeguamento del complesso; questi interventi dovranno essere vagliati in sede di esame del progetto di massima. Nel caso di parti rilevanti rispetto all'insieme dovranno essere leggibili i nuovi criteri progettuali in rapporto all'impianto esistente; nel caso di parti minori dovrà essere eseguito una ricostruzione filologica desunta dai caratteri dell'edificio. Per gli interventi ai sensi del presente articolo, che interessano organismi da salvaguardare dal punto di vista dell'unità architettonica, è necessario che i proprietari presentino insieme domanda di concessione.

E' possibile presentare una proposta di trasformazione anche da parte dei proprietari che rappresentino metà del valore catastale degli immobili interessati; in tal caso il Consiglio Comunale su parere della Commissione per il C. S., può accettare la proposta; il Sindaco inviterà quindi i proprietari restanti ad aderire all'iniziativa entro un termine stabilito dalla stessa delibera di accettazione; in caso di risposta negativa o mancata risposta (inerzia) il Comune subentrerà a questa parte della proprietà dando luogo ad un intervento misto pubblico-privato, regolato da apposita convenzione. In caso di inerzia di tutti i proprietari il Comune procederà ad intervento pubblico sostitutivo ai sensi del Titolo IV° L. n° 457.

È consentita la presentazione di domanda di concessione, da parte dei singoli proprietari solo per opere di adeguamento edilizio interno.

(h) VERDE PRIVATO

Si definiscono "verde privato" le aree di proprietà privata esistenti, utilizzate a giardino o ad orto, interessate da piantumazione di valore ambientale e vegetazionale, meritevoli di essere conservate o potenziate.

Non è consentita la realizzazione di baracche, magazzini, depositi e tettoie con coperture di eternit, ondolux, lamiere, e simili; sono altresì esclusi i ricoveri per animali da cortile (pollai, colombaie, gabbie per conigli ecc.) di qualunque tipo e dimensione.

Sono, invece, consentiti interventi di manutenzione, di livellamento, di impianto e/o di sostituzione di alberature di alto e basso fusto, siepi di recinzione, colture ortive ed alberature da frutto.

(i) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Non sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art. 11 - Destinazione d'uso degli edifici

Per tutti gli interventi che ai sensi delle leggi vigenti richiedono il rilascio di Permesso di Costruire devono essere osservate le seguenti norme sulle destinazioni d'uso degli edifici. Negli edifici che ricadono all'interno della Zona A sono ammesse funzioni residenziali sia pubbliche sia private.

Le prevalenti destinazioni d'uso degli edifici ammesse sono:

- 1) pubbliche
 - a) edifici per il culto;
 - b) attività sociali, culturali, ricreative;
 - c) attrezzature sanitarie ed assistenziali;

- d) musei, biblioteche ed attrezzature per la cultura, lo spettacolo, il tempo libero e lo sport;
 - e) uffici pubblici, civili;
 - f) autorimesse;
- 2) private
- a) residenza;
 - b) locali accessori della residenza (cantine, depositi, autorimesse);
 - c) alberghi, pensioni, case per ferie ed ostelli;
 - d) esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.) e botteghe per attività artigianali le cui installazioni o lavorazioni non producano rumori o odori molesti (come lavanderie, parrucchieri, sartorie, scuola guida, ecc.);
 - e) uffici privati e studi professionali;
 - f) attività amministrative e di servizio a carattere locale (agenzie di banche o assicurazioni, agenzie turistiche, agenzie di pratiche, ambulatori medici e veterinari, stazioni di carabinieri, ecc.).

La destinazione d'uso a carattere commerciale, artigianale, ricreativo, culturale deve comunque garantire la compatibilità con la conservazione dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici.

Per le destinazioni d'uso consentite negli edifici privati, con particolare riferimento alle nuove costruzioni, occorre verificare le dotazioni delle aree a standards ai sensi di legge.

Sarà consentito, mediante l'adattamento di immobili, la realizzazione di pensioni, locande, esercizi di affitta camere, aziende della ristorazione a conduzione familiare e di piccola e media dimensione (fino a 50 posti letto); tali interventi, normalmente di iniziativa privata, potranno essere anche realizzati con intervento pubblico, segnatamente nelle parti più degradate del patrimonio edilizio esistente, dove l'intervento privato presenta oneri iniziali elevati.

L'individuazione di tali interventi, previo parere del Responsabile dell'Area Tecnica competente, verrà effettuata con delibera del C.C.

Art. 12 - Destinazione d'uso degli spazi scoperti

Le prevalenti destinazioni d'uso degli spazi liberi ammesse sono:

- 1) chioschi, cortili e cavedi;
- 2) orti e giardini;
- 3) verde privato;
- 4) verde pubblico;
- 5) percorsi pedonali;
- 6) percorsi misti;
- 7) parcheggi;
- 8) aree di sosta.

Tutti gli interventi devono tendere alla valorizzazione delle aree.

In tutte le aree sopra elencate sono vietate nuove costruzioni, ad eccezione di quelle previste nel successivo art. 8.

Sono ammessi interventi di restauro e ripristino delle pavimentazioni, di elementi architettonici significativi (fonti, vasche, sedili, ecc.) e del verde.

Art. 13 - Autorimesse

Per le aree private destinate a orti e giardini è consentito realizzare, in base alla L. n°122/89, autorimesse fuori terra, seminterrate o interrate purché rispondenti alle norme di seguito riportate.

Ai fini dell'applicazione delle presenti disposizioni, inoltre, si definiscono interrati i garages aventi un'altezza media fuori terra inferiore a cm 70.

CARATTERISTICHE DELLE AUTORIMESSE FUORI TERRA O SEMINTERRATE

Caratteristiche dimensionali:

- superficie massima consentita mq 30,00
- altezza media utile interna ml 2,50
- distacco dai confiniml 1,50, oppure a confine o in aderenza previo specifico accordo tra i proprietari confinanti
- distacco dai fabbricati ml 3,00, oppure in aderenza
- distacco dalla strada ml 2,50

Caratteristiche architettoniche:

il manufatto dovrà essere realizzato con le attuali tecniche costruttive e dovrà presentare finiture analoghe a quelle previste dalle presenti Norme per tutti gli altri edifici della Zona A per quanto riguarda intonaci, tinteggiature, infissi, discendenti, ecc. .

La copertura sarà di norma, dal punto di vista morfologico, del tipo piano con "tetto-giardino" in modo da lasciare a vista solo il fronte principale del manufatto; dove ciò non è possibile la copertura avrà una falda inclinata con pendenza non superiore al 30% con manto di copertura analogo a quello previsto dalle presenti norme per gli altri edifici della Zona A.

CARATTERISTICHE DELLE AUTORIMESSE INTERRATE

Nel caso di autorimesse interrate non valgono le limitazioni dimensionali ed architettoniche sopra riportate. I proprietari degli immobili possono, ai sensi dell'art 9 della Legge n°122/89, realizzare nel sottosuolo del fabbricato o anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne ai fabbricati (art 17, comma 90, della Legge 15/05/1997, n°127) garages-parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.

Tali autorimesse o parcheggi devono avere superficie non inferiore a mq 1 per ogni 10 mc di costruzione esistente (art. 2, comma 2, Legge n°122/89 e successive modificazioni).

La copertura sarà del tipo piano con "tetto-giardino" in modo da lasciare a vista solo il fronte principale del manufatto.

L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma precedente è soggetta a S.C.I.A.

Art. 14 – Parcheggi

Conformemente a quanto indicato in termini generali nelle N.T.A. del P.R.G., in ottemperanza a quanto disposto dalla L. n°122/1998, nelle nuove costruzioni ovvero negli interventi di ristrutturazione che prevedono demolizione e ricostruzione, ampliamento, debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nelle aree di pertinenza dello stesso o in altra area di cui si dimostri la disponibilità.

TITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art. 15 – Modalità di attuazione

Gli interventi previsti nel P.d.R. potranno essere attuati:

- dai proprietari singoli o riuniti in consorzio secondo le modalità previste dalle presenti Norme;
- dal Comune nei seguenti casi:
 - a) per interventi su patrimonio pubblico;

- b) *per gli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico che il Comune riterrà tali nel corso dell'attuazione del P.d.R.; per tali ultimi l'individuazione dovrà avvenire con delibera Comunale nella quale sia indicata la funzionalità dell'intervento alla attuazione del PdR; tale delibera costituisce variante al presente P.d.R. e viene approvata nei termini di cui all'art. 28 della L. 457 del 5/agosto/78;*
- c) *in caso di inerzia dei proprietari, previa diffida.*

Art. 16 - Unità minime di intervento

Le presenti Norme si attuano attraverso le Unità Minime di Intervento (art. 28, comma 1, Legge n°457/1978).

Le U.M.I. riguardano gli edifici o parti di edifici interessati ad un'unica ipotesi di progetto, in funzione della massima utilità sociale e/o architettonica conseguibile mediante il coordinamento, nello spazio e nel tempo, dei programmi di intervento dei diversi soggetti proprietari dei suoli e di immobili.

Esse coincidono con le singole particelle catastali o, in alcuni casi, con frazioni di esse individuabili però con le singole unità abitative.

Le unità minime di intervento, di cui all'art. 28 della L. n° 457 del 5.8.78, sono definite in relazione alle modalità ed al tipo delle operazioni di trasformazione edilizia.

- *La manutenzione ordinaria, di cui al punto a) dell'art. 31 Legge n° 457 del 5.8.78, è sempre consentita con semplice autorizzazione del Sindaco;*
- *per la manutenzione straordinaria l'unità minima dell'intervento coincide con la proprietà immobiliare del richiedente;*
- *per il ripristino conservativo e la ristrutturazione edilizia parziale (cioè non riferita all'intera unità immobiliare), l'unità minima di intervento è estesa almeno all'intero fabbricato interessato per le categorie di opere che riguardano le parti esterne o gli elementi comuni dell'edificio; per le opere interne di adeguamento delle unità d'uso è consentito l'intervento coincidente con la proprietà immobiliare del richiedente;*
- *per il restauro conservativo e la ristrutturazione edilizia completa l'unità minima di intervento è estesa almeno all'intero fabbricato interessato.*

L'amministrazione Comunale può obbligare mediante sua ordinanza il restauro delle facciate o altre categorie di opere ritenute motivatamente urgenti ed indifferibili per la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente e della pubblica incolumità; inoltre, i proprietari interessati agli immobili potranno richiedere autorizzazione per le categorie di lavoro sopra descritte, anche se non raggiungono il totale degli interessati.

Il Sindaco, sentito il parere del Responsabile dell'Area Tecnica competente, qualora ritenga necessario o pure semplicemente utile procedere ai lavori, può ordinare alla restante parte di concorrere all'esecuzione dei lavori ritenuti motivatamente urgenti ed indifferibili.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dovranno essere sempre eseguite ordinariamente o dietro ordinanza del Sindaco a spese del proprietario; in caso di inadempienza provvederà l'amministrazione comunale rivalendosi per le spese verso la proprietà inadempiente; ciò vale anche per il ripristino di facciate e la rimozione di opere eseguite senza la prescritta autorizzazione (bucature, rivestimenti, infissi, stipiti, grondaie, ecc. v. anche Piano del Colore allegato).

Qualora dette opere siano state precedentemente autorizzate, l'Amministrazione potrà ordinare la rimozione ed il ripristino del precedente assetto, in coerenza con il Piano del Colore e/o con i progetti per gli ambiti unitari sopra descritti, determinando un indennizzo commisurato alla spesa da affrontare, ovvero realizzando direttamente le opere.

Art. 17 - Fronti di intervento unitario

Per i fronti di intervento unitario, come definiti in planimetria nella tavole relative alla "Zona A", è auspicabile la presentazione di un'unica soluzione di progetto di facciata.

Essi coincidono, generalmente, con le singole particelle catastali o, talvolta, con frazioni di esse individuabili però con le singole unità abitative.

In casi particolari, invece, i F.I.U. interessano più proprietà catastalmente definite in modo da coordinare e rendere armonici interventi tecnicamente più complessi.

Art. 18 – Prospetto urbano

Per prospetto urbano si intende un fronte edificato, generalmente su spazio pubblico, strada o piazza, che si vuole caratterizzare, in caso di ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione, assumendo elementi architettonici o di adeguamento e miglioramento dello spazio pubblico circostante.

Art. 19 - Soggetti degli interventi e modalità di attuazione

Gli interventi previsti dalle presenti Norme possono essere attuati:

- *dai proprietari privati, singoli o associati, o comunque dai soggetti privati abilitati all'intervento ai sensi della legislazione in vigore;*
- *dall'Amministrazione Comunale per gli interventi sugli spazi pubblici e per il recupero edilizio nel caso in cui essa sia proprietaria di edifici (o ne disponga l'acquisizione in base alla legislazione vigente) e/o nel caso in cui ritenga di intervenire per rilevante e preminente interesse pubblico;*
- *dall'Agenzia Territoriale per l'Edilizia Residenziale, nei limiti delle sue competenze istituzionali e nel rispetto delle modalità previste dalle presenti norme.*

Gli interventi di "Ristrutturazione edilizia", che prevedono anche interventi sulle coperture o demolizione e ricostruzione, una volta attuati non possono essere reiterati ed il fabbricato può in seguito essere assoggettato esclusivamente ad interventi di manutenzione.

TITOLO III - REGOLE ARCHITETTONICHE E TECNICHE

Art. 20 - Conservazione e restauro unitario dei prospetti urbani e delle facciate

Gli edifici le cui facciate costituiscono un F.I.U. devono obbligatoriamente prevedere interventi di manutenzione esterna e di restauro che mantengano le soluzioni architettoniche, formali e decorative.

Tali interventi riguardano:

- *rifacimento degli intonaci e rivestimento delle facciate;*
- *colori e colorazioni delle parti murarie, lignee e metalliche delle facciate;*
- *mostre e cornici di porte e finestre, marcapiani e davanzali ove esistenti;*
- *infissi da ripristinare;*
- *canali e discendenti di gronda;*
- *eventuale demolizione di parti aggiunte che alterino la compiutezza delle "linee" dell'edificio, senza il recupero dei volumi demoliti (superfettazioni);*
- *ripristino delle pavimentazioni originarie, se tipologicamente interessanti, in caso di lavori stradali;*
- *rimozione di insegne pubblicitarie, cartelli, bacheche e simili, di dimensioni spropositate al contesto ambientale e di elementi ormai fatiscenti o in disuso;*
- *modifica di insegne commerciali, vetrine, bacheche, cartelloni, ecc. e localizzazione degli spazi per l'affissione.*

L'Amministrazione Comunale potrà intervenire, mediante ordinanza, per fare eseguire restauri, ripristini e ripulitura delle facciate degli edifici che rientrano in questa categoria.

Art. 21 - Arredo urbano e manutenzione degli edifici e delle aree

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse, devono essere progettate e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.

In particolare, si prescrive che:

- 1) negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, eccetera) devono essere realizzati con materiali e cura dei dettagli tali da garantire la qualità e la buona conservazione delle opere nel tempo;*
- 2) sulle vie principali è vietata l'installazione esterna di tubi di scarico, canne di ventilazione o fumarie e simili ad eccezione dei soli pluviali e delle canalizzazioni di adduzione del gas con relativi vani contatore;*
- 3) le alberature, in linea generale, devono coincidere con le specie locali e devono essere conservate;*
- 4) non è consentita l'installazione di apparati tecnologici (condizionatori d'aria, caldaie esterne, antenne paraboliche, ecc.) a vista sui prospetti esterni degli isolati al di sotto della linea di gronda degli edifici e prospicienti spazi pubblici;*
- 5) l'installazione di pannelli solari potrà essere autorizzata previa presentazione di un progetto che ne riduca l'impatto visivo in particolare dagli spazi pubblici;*
- 6) le antenne televisive, sia tradizionali che paraboliche, devono essere centralizzate e poste sulla copertura dei fabbricati in posizione non visibile dagli spazi pubblici;*
- 7) L'illuminazione pubblica è realizzata a cura dell'Amministrazione Comunale sulla base di uno specifico progetto esecutivo tendente all'eliminazione degli eventuali sistemi di illuminazione con corpi illuminanti sospesi su cavi e garantendo l'illuminazione delle strade e delle piazze per mezzo di corpi illuminanti apposti su bracci a muro e/o su lampioni, con l'eventuale aggiunta integrativa di fari alogeni collocati a muro ed opportunamente posizionati.*

Art. 22 - Elementi aggettanti sullo spazio pubblico

NORME GENERALI

Nessun oggetto superiore a cm 10 può essere ammesso sotto la quota di m 3,00 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio.

Nel caso di infissi posti a quota inferiore a m 3,00, gli stessi devono avere apertura verso l'interno.

Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con apertura verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

Per elementi architettonici sporgenti inseriti in facciate di pregio architettonico, di volta in volta il Responsabile dell'Area Tecnica competente può disporre diversamente valutando attentamente i rischi, vantaggi e svantaggi che il caso specifico comporta.

BALCONI

Non sono consentiti balconi e pensiline al di sotto dell'altezza effettiva di m 3,00 dal marciapiede rialzato sempre che tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre cm 90 e non superino la larghezza del marciapiede rialzato.

Nel caso di assenza di marciapiede, i balconi devono essere posti ad un'altezza minima di m

3,50 dal piano stradale e dal percorso pedonale.

Nel caso di fabbricati contigui, i balconi aperti o chiusi dovranno terminare a m 1,50 dal confine di proprietà, fatti salvi diversi accordi che potranno essere sottoscritti tra i diversi proprietari delle unità immobiliari al fine di ottenere una completezza architettonica delle opere o per restituire coerenza a facciate precedentemente manomesse. Tale ultima possibilità, sottoposta a parere di merito del Responsabile dell'Area Tecnica competente, dovrà essere suffragata da apposita dichiarazione sottoscritta dai proprietari degli immobili, con firme autenticate ai sensi di legge.

Con gli adattamenti dei balconi esistenti ovvero con la costruzione di nuovi balconi, non si possono ottenere balconi aventi una profondità superiore a cm 90 ed una lunghezza superiore a cm 300.

La definitiva profondità di cm 90 non potrà superare i cm 70 nel caso i balconi siano prospicienti vie di larghezza inferiore a mt 3,00.

Nei vicoli aventi larghezza inferiore a cm. 200 non sono consentiti balconi in aggetto, mentre i cornicioni non dovranno superare l'aggetto di cm. 65.

Art. 23 - Nuove aperture di porte e finestre

Per le pareti esterne in cui sono previste le nuove aperture si procederà ad uno studio preliminare del rapporto tra i pieni e i vuoti dell'intera facciata interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi.

La possibilità di aerazione ed illuminazione artificiale dei servizi e delle cucine deve limitare al minimo indispensabile le nuove aperture, ricorrendo di norma a sistemi artificiali e meccanici sostitutivi (tubi-luce, ventilazione meccanica controllata, ecc..).

La presente norma non si applica agli edifici per cui si prescrivono interventi di "Restauro conservativo".

A parziale deroga di quanto sopra detto, ove non siano riconosciuti particolari architettonici definiti e altri elementi di pregio, "vincolanti" nei profili o da vincolarsi a giudizio del Responsabile dell'Area Tecnica competente, è consentita la realizzazione di nuove bucatore al fine di migliorarne le condizioni di abitabilità e agibilità purché omogenee per forma e materiali con quelle esistenti.

Le modifiche delle aperture esistenti al piano terra relative a negozi o locali aperti al pubblico dovranno uniformarsi ai seguenti criteri:

- *dimensione dell'apertura proporzionata all'entità della superficie della facciata ed alle preesistenti aperture;*
- *salvaguardia dell'impianto compositivo della facciata esistente;*
- *rispetto delle condizioni strutturali delle murature esistenti, previa verifica strutturale a norma delle NTC 2018;*
- *rispetto del Piano del Colore, anche per le aperture esistenti.*

Art. 24 - Priorità nello svolgimento dei lavori

La presente norma si applica a tutte le pratiche di Comunicazione di Inizio Lavori (CIL), Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Semplice (CILAS), di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o anche sostitutiva del Permesso di Costruire e di Permesso di Costruire che prevedano interventi sui prospetti delle unità edilizie.

Gli interventi sulla facciata principale dell'immobile (quella prospiciente su una strada principale o su una piazza), consistenti nella modifica delle aperture e/o nell'inserimento/eliminazione di elementi architettonici, comportano obbligatoriamente il rifacimento delle opere di finitura (quali tinteggiatura, sostituzione degli infissi, delle ringhiere, dei canali di gronda, ...) della stessa in conformità con le disposizioni delle presenti Norme e del Piano del Colore allegato.

Nell'ipotesi che i lavori interessino anche l'interno dell'unità edilizia, non appena eseguite le modifiche alla facciata principale, dovrà darsi corso alla finitura esterna della stessa in maniera prioritaria rispetto agli altri lavori.

Il mancato rispetto delle prescrizioni del presente articolo comporta la revoca dell'atto autorizzativo o del titolo abilitativo.

Detta norma è dettata dall'esigenza di non compromettere per lungo tempo il decoro dello spazio pubblico circostante l'unità oggetto di intervento.

Art. 25 - Scarico dei materiali, demolizioni e pulizia dell'area del cantiere

È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici materiali di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito o accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Sindaco.

Art. 26 - Rimozione delle recinzioni di cantiere su suolo pubblico

Dopo il compimento dei lavori il costruttore dovrà provvedere alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre trenta giorni.

In caso di inadempienza il Sindaco può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

Art. 27 - Interventi sulle parti strutturali

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia dovranno presentare opere di finitura e caratteri di intervento conformati anche alle norme definite nel presente Titolo e nel Piano del Colore.

Gli interventi sulle parti strutturali dell'edificio, fermo restando le normative specifiche, dovranno tendere comunque alla conservazione delle strutture originali piuttosto che alla loro sostituzione, sempreché le strutture e gli infissi esistenti siano conformi o coerenti con il Piano del Colore.

Art. 28 - Paramenti esterni

Sono ammessi:

- a) l'eventuale apertura di nuovi vani di porte e finestre (che di norma non sono ammesse) purché nel rispetto degli allineamenti e delle proporzioni delle partiture esistenti e dietro comprovata e documentata necessità e verifica strutturale, in accordo con quanto indicato nelle categorie di intervento;*
- b) il mantenimento degli elementi della partitura architettonica (basamento, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni), delle opere di finitura (cornici delle porte, delle finestre, dei balconi e delle loro mensole, infissi e ringhiere) e delle parti tipologiche funzionali (scale esterne, scaloni e ballatoi) quando non risultino estranee alla logica formale e tipologica dell'edificio;*
- c) l'uso dei materiali della tradizione nelle opere di integrazione o sostituzione di elementi fatiscenti (integrazione della pietra, infissi di legno verniciato, ringhiere di ferro);*
- d) l'esclusione di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche degli edifici del Centro Storico (serrande avvolgibili, ringhiere ed infissi in alluminio anodizzato ed in lamierino).*

Art. 29 - Ambienti interni

Gli interventi interni devono tendere ad assicurare:

- a) il mantenimento degli schemi architettonici originari a volte o a solai;*
- b) il mantenimento, anche attraverso il restauro, di pareti e soffitti con decorazioni di pregio;*
- c) il mantenimento della giacitura, delle dimensioni, nonché delle caratteristiche formali e tipologiche degli scaloni principali;*
- d) il mantenimento, per quanto possibile, della giacitura e delle dimensioni delle scale di servizio all'abitazione; eventuali modifiche o integrazioni devono comunque rispettare il*

rapporto originario tra scala e tipologia edilizia, nonché le obbligatorie verifiche strutturali;

e) il mantenimento della funzione e delle caratteristiche architettoniche degli androni di ingresso;

f) il mantenimento, anche attraverso il restauro o il rifacimento degli acciottolati, o selciati, o basolati degli androni di ingresso e delle corti degli edifici.

I nuovi interventi, anche di ripristino delle recenti manomissioni e modifiche, devono riferirsi alla tradizione del luogo ed adottare soluzioni formalmente semplici, anche nel rispetto del Piano del Colore.

Art. 30 - Coperture

È prescritta la conservazione del manto di coppi in cotto esistenti e l'eventuale realizzazione di nuovi manti con coppi (ovvero con tegole a canale, alla romana o alla portoghese) in cotto di colore giallo, rosato o simile, con l'esclusione di qualsiasi altro tipo (marsigliesi ed altri tipi piani).

In caso di ripristini o di rifacimenti, anche parziali, è possibile l'integrazione dei coppi non recuperabili con coppi nuovi o di recupero da altri cantieri dalle caratteristiche simili, da utilizzare preferibilmente nella parte inferiore (controcoppi) del sistema di copertura.

Non sono ammesse nello stesso fabbricato tegole di tipo diverso.

Art. 31 - Basamenti

Costituisce basamento di un edificio la fascia orizzontale di attacco a terra del manufatto, che corre tutto intorno al perimetro dell'edificio.

L'intervento sul basamento è collegato alla risoluzione dei problemi strutturali dell'edificio (previa verifica ex NTC 2018) e a quelli di isolamento dagli agenti atmosferici esterni, pioggia, umidità, che possono compromettere l'abitabilità dei piani terra degli immobili.

Tutti i basamenti originari, in pietra a faccia vista squadrata, vanno riportati alla luce, eliminando eventuali rivestimenti di intonaci o altro che, oltre a manomettere il valore architettonico dell'edificio, impediscono una corretta traspirazione della pietra.

I basamenti di edifici fatti ad intonaco, con eventuali modanature, vanno liberati di eventuali aggiunte successive e vanno reintegrate le parti in modo che si ricomponga il paramento originario.

Si fa espresso divieto di rivestire con qualsiasi materiale diverso dall'intonaco le parti basamentali degli edifici che ne siano prive salvo un documentato accertamento della loro preesistenza.

Art. 32 - Cantonali, lesene e cornicioni

Costituisce cantonale di un edificio l'elemento d'angolo avente funzione strutturale di conclusione delle murature, costruito prevalentemente in pietra squadrata o in mattoni a faccia vista ma che può essere anche semplicemente realizzato in intonaco o stucco, simulando il materiale lapideo.

Costituiscono lesene o paraste gli elementi verticali a fusto piatto, o decorati ad intagli o a semicolonna, formanti una trama strutturale decorativa ed in genere raccordati con capitelli alle fasce o alle cornici principali.

Costituiscono cornicioni le cornici di dimensioni rilevanti poste a conclusione dei prospetti degli edifici.

Paraste e cornici sono anche ottenute con intonaci a rilievo su opera muraria opportunamente predisposta.

Gli interventi devono in ogni caso essere volti al rispetto strutturale e formale delle partiture architettoniche.

La pietra (o il mattone) va lasciata a faccia vista; se già ricoperta da colori, va pulita e integrata nelle parti mancanti.

Gli intonaci di cantonali, lesene e cornicioni devono essere consolidati e, se necessario, ripresi adeguatamente e colorati con tono diverso al resto della facciata a simulare le pietre locali.

Art. 33 - Porte d'ingresso

Le porte d'ingresso alle abitazioni presentano caratteri tipologici variamente articolati: hanno cornici in pietra o in intonaco oppure non sono caratterizzate da alcun tipo di decorazione. La pietra (o il mattone) va lasciata a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso, può essere colorato in tono omogeneo al colore della facciata.

Nel rifacimento delle aperture, qualora se ne presentasse la necessità, occorre inserirsi in armonia con il preesistente e in ogni caso attraverso elementi semplici.

Gli interventi di restauro devono essere rivolti al rispetto dei materiali e degli elementi di decoro architettonico e le eventuali manomissioni vanno risarcite in caso di intervento.

Art. 34 - Finestre

Le finestre delle abitazioni presentano caratteri tipologici variamente articolati: hanno cornici in pietra o in intonaco oppure non sono caratterizzate da alcun tipo di decorazione.

La pietra (o il mattone) va lasciata o riportata a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso, può essere colorato in modo omogeneo al colore della facciata.

Nel rifacimento dei davanzali è di norma preferito l'uso della pietra o dei marmi già adoperati in situ. Nel rifacimento di nuove aperture, qualora se ne presentasse la necessità, occorrerà inserirsi in armonia con il preesistente e in ogni caso attraverso elementi semplici.

Art. 35 – Balconi, terrazze e verande

È ammessa l'apertura di balconi e la realizzazione di terrazze e verande quando ciò non ricada su facciate prospicienti strade, larghi o piazze. In questo ultimo caso è ammessa nei limiti di cui al precedente articolo 16.

È altresì ammessa la copertura a terrazzo di corpi di fabbrica aventi altezza inferiore rispetto al corpo principale, laddove la realizzazione del tetto possa arrecare pregiudizio e limitazioni all'aerazione, alla luminosità e alle finestrature del corpo principale.

L'Amministrazione Comunale potrà disporre la rimozione di superfetazioni e tettoie realizzate con materiali tipo eternit, ondolit ecc. o di strutture precarie incompatibili con la destinazione residenziale ovvero con il decoro della zona.

Art. 36 – Infissi

Gli infissi originari di finestre e di portoni devono essere per quanto possibile recuperati nella loro consistenza materiale e formale.

Nel caso di deterioramento degli infissi originari, la sostituzione deve essere fatta con un nuovo infisso di legno verniciato e realizzato secondo la tradizione.

Se prospettanti su strade, slarghi o piazze principali, dovranno essere del tipo tradizionale, in legno, con persiane anch'esse in legno, anche se scorrevoli.

Gli infissi di ingresso alle abitazioni ed alle cantine-magazzino dovranno essere pure in legno o con esso rivestiti, verniciati o al naturale sulla parte in vista dalla strada.

Sulle facciate prospicienti aree private non visibili dalle strade classificate principali (quelle dei prospetti del Piano del Colore), si potranno usare anche infissi in alluminio (purché non anodizzato, di colore naturale o in armonia con i colori stabiliti dal Piano del Colore per le facciate principali ed i relativi infissi) o in ferro verniciato e persiane avvolgibili in legno naturale.

In ogni caso non è consentito l'uso di infissi esterni in plastica.

Per i negozi sono ammesse vetrine e serrande in ferro verniciato o in alluminio opportunamente verniciato in elettrocolore (in armonia con i colori stabiliti dal Piano del Colore per le facciate principali ed i relativi infissi del medesimo edificio) e pertanto con assoluta esclusione dell'anodizzazione a colore naturale o a colore ottone; non sono inoltre consentiti i laminati plastici.

Art. 37 - Facciate

Nel caso di interventi sulle facciate in tutto o in parte costituite da materiali lapidei, le azioni ammesse devono essere tese al recupero della loro consistenza materiale e formale.

Le murature in materiale incoerente, dopo opportune opere di consolidamento, devono essere rivestite con intonaco, evitando di ricoprire quelle parti (architravi, cornici, ecc.) costituite da conci di pietra squadrata o mattoni a faccia a vista.

Il rinnovo, il ripristino e il rafforzamento degli intonaci devono essere eseguiti utilizzando le tecniche e i materiali della tradizione, compatibili con la struttura muraria sottostante. I materiali da utilizzare dovranno essere prevalentemente calce idraulica, calce aerea e pozzolana.

Non sono permessi intonaci plastici, quarzo-plastici e simili.

Non sono consentiti rivestimenti esterni in lamiera o in altri materiali isolanti non eseguiti in opera muraria. Quelli esistenti, in caso di intervento, vanno eliminati, risolvendo il problema dell'isolamento termico con la protezione dell'intonaco esterno e la coibentazione interna delle pareti esposte.

Art. 38 - Scale

È prescritto, ove possibile, il mantenimento dei gradini in massello di pietra di scalinate esterne sia private che pubbliche, con la possibilità di sostituzione dei gradini consunti con altri di uguale forma e materiale.

È altresì prescritto, sempre per le scale esterne, il mantenimento dei parapetti in muratura.

Art. 39 - Cortili ed aree di pertinenza

È prescritto che gli spazi privati non edificati destinati a cortile e/o pertinenza degli edifici devono essere pavimentati con materiali e tecnologie tradizionali (mattonato, acciottolato, pietra) e mantenuti in uno stato di decoro coerente con la destinazione residenziale dell'edificio circostante.

Art. 40 - Canali e discendenti di gronda

È prescritto l'uso di canali e discendenti di gronda del tipo in rame, in lamiera zincata (o comunque in metallo) verniciata di color rame ossidato, e con terminali in ghisa.

Non sono ammessi discendenti in materiale plastico o comunque diversi dai tipi prescritti.

Art. 41 - Cancellate, ringhiere e parapetti

Le cancellate, le ringhiere e i parapetti dovranno essere realizzati in metallo, legno o in mattoni; sono esclusi materiali quali la plastica e similari.

Art. 42 - Sopraelevazioni

Le sopraelevazioni in genere costituiscono danno alla originaria struttura muraria ed all'impianto urbanistico generale, riducendo il soleggiamento delle unità edilizie circostanti. Non sono quindi consentite.

È consentita solo la ristrutturazione delle coperture, nei limiti della "Ristrutturazione edilizia", così come specificato nell'articolo 10, rispettivamente al comma (d) e al comma

(e), previa verifica strutturale a norma delle NTC 2018, finalizzata al recupero abitativo dei sottotetti ovvero al recupero delle superfici residenziali dei piani terra che hanno subito una trasformazione ad uso commerciale o terziario, sempreché si consegua contestualmente il miglioramento del comportamento sismico dell'edificio interessato ed il miglioramento di almeno due classi superiori del comportamento termico dello stesso edificio.

Art. 43 - Manomissioni

Le ricostruzioni devono tendere alla ricomposizione dei volumi originari. Quando vi sono elementi di riferimento del precedente stato di fatto è preferibile tendere ad una ricostruzione della primitiva configurazione.

Art. 44 - Fili telefonici, elettrici e condotte di acque bianche

Tutti gli interventi sugli edifici devono prevedere una revisione dei fili esterni di conduzione degli impianti telefonici ed elettrici, nonché delle condotte di acque bianche, attraverso un intervento complessivo di sistemazione in appositi condotti sotterranei, orditi in relazione al tracciato viario ed agli elementi di facciata

In ogni caso, tutti i fili (conduttori) esterni devono passare in verticale lungo le linee di perimetro o di quelle che costituiscono l'orditura della facciata, ed in orizzontale lungo le linee di marcapiano delle unità edilizie.

Le condotte di acque bianche devono essere alloggiare nella muratura o passare sotto la quota stradale all'interno dell'unità edilizia servita.

Art. 45 - Caditoie, grondaie, canne fumarie e serbatoi dell'acqua

Caditoie e grondaie, laddove non è possibile includerle nell'opera muraria, possono essere costruite in aderenza alla muratura.

Esse devono seguire l'ordito architettonico delle facciate ed essere allocate lungo le linee di raccordo tra unità edilizia ed unità edilizia. Devono essere realizzate in materiale di colore scuro preferibilmente tradizionale, comunque in conformità o coerenza con il Piano del Colore.

Sono vietate le materie plastiche.

Canne fumarie e fognarie devono essere realizzate, quando è possibile e le condizioni dello sviluppo della proprietà nei vari piani lo consentono, all'interno dell'unità edilizia e comunque negli spazi di pertinenza interni alle unità edilizie (chiostrine, cortili, ecc.).

Particolare cura va posta negli interventi relativi alle opere a carattere monumentale e di rilevante qualità architettonica.

I serbatoi dell'acqua vanno collocati in modo da non essere visibili sul fronte strada e comunque all'interno dei volumi degli edifici, nei sottotetti o sui terrazzi in modo che non superino la quota del relativo parapetto in muratura.

Art. 46 - Servizi igienici

I servizi igienici relativi alle singole unità immobiliari vanno ricavati all'interno delle stesse unità immobiliari o anche delle unità edilizie.

È fatto divieto di allocare i servizi igienici sui balconi o con nuovi aggetti sulle strade o anche sulle chiostrine e cortili interni alle unità edilizie.

I servizi igienici esterni o in aggetto, già ricavati in difformità alle presenti norme devono essere rimossi, ripristinando contestualmente le primitive condizioni e ricavando i servizi all'interno delle unità immobiliari o delle unità edilizie.

Art. 47 - Tinteggiature degli intonaci

I colori degli intonaci delle facciate devono essere quanto più possibile simili all'originaria coloritura. In linea generale, la scelta della tinta, da adottare, tra quelle della tradizione cromatica dell'area geografica, sarà guidata dal riconoscimento della categoria tipologica cui è riferibile l'edificio e i suoi elementi componenti e dall'osservazione e giudizi sulle caratteristiche della composizione cromatica dell'intorno costruito.

Sono escluse le tinteggiature con idropitture lavabili, non traspiranti, quali al quarzo plastico o in granigliati plastici.

Le tinteggiature dovranno essere eseguite con vernici a base di silicati e con opportuno fissaggio a tinteggiatura ultimata, o similari.

La scelta cromatica dovrà avvenire secondo le seguenti indicazioni:

- *sono tassativamente esclusi, se violenti e decisi, i colori come l'arancio, il rosso, il blu, eccetera;*
- *sono consentiti i colori tenui derivanti dalle miscele di toni base delle terre bruciate (ocra, terra gialla di Siena, terra bruciata di Siena, rosso mattone, rosa mattone, ...) oppure il bianco gesso.*

Per ogni più approfondito trattamento della tematica si veda il Piano del Colore e le relative Norme di Attuazione che costituiscono parte integrante ed essenziale delle presenti Norme.

Omissis

TITOLO V – DISPOSIZIONI VARIE, TRANSITORIE E FINALI

Art. 50 – Norme transitorie e finali

Per gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia completa e per particolari complessi di edifici ed aree indicati nella tav. PdR3, fino alla data di presentazione del progetto da parte degli interessati, nelle modalità previste dalle presenti Norme o di intervento da parte del Comune, sono consentite solo operazioni di manutenzione straordinaria o di restauro conservativo con ammissione di interventi interni di migliore ripartizione degli ambienti e di dotazione di servizi igienici. Sono sempre consentiti interventi di manutenzione urgente ed indifferibile, previa comunicazione telegrafica al Sindaco.

Art. 51 – Norme di rinvio

Per quanto non espressamente riportato nelle presenti Norme e in quelle del Piano del Colore, si rinvia alla Normativa Tecnica d'Attuazione del P.R.G., al Regolamento Edilizio Comunale ed alle Leggi e Regolamenti Regionali e Nazionali, segnatamente alla legislazione sulle norme antisismiche.

Le Norme sopra riportate sono ad ogni effetto integrate dalle seguenti Norme Generali del Piano del Colore che è parte essenziale del Piano di recupero.

Piano del Colore - Norme generali

Contenuti e scopi del Piano del Colore

1. Il Piano del Colore ha come scopo la salvaguardia dei piani verticali del Centro Storico. Pertanto, si propone di normare gli interventi di restauro di facciata, sia globale, sia per parti omogenee, e di eliminare i casi e le cause del degrado attualmente esistenti.

2. Nell'ambito del Centro Storico è prescritta la conservazione ed il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

3. *Qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente suscettibile di modificare l'aspetto esteriore degli edifici dovrà prevedere l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelle della tradizione locale.*

4. *Nel caso di interventi di adeguamento igienico e tecnologico di edifici recenti l'incremento ammesso non deve essere causa di alterazioni volumetriche, modifica del profilo e dell'andamento delle falde dei tetti, salvo quanto disposto al successivo paragrafo 1.*

5. *Sono stabiliti i criteri per la compatibilità degli interventi e delle tecniche esecutive con l'immagine complessiva del contesto.*

1. Coperture

1.a. *In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria. Qualora necessiti procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale. È consentita la sostituzione di coperture piane con coperture a falda nel rispetto dei parametri edilizi riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.*

1.b. *Di norma, sia in caso di restauro che di completa sostituzione, non si potranno apportare modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde e quindi alle pendenze e alla reciproca organizzazione delle stesse. Non è ammessa la sostituzione con altro tipo di materiale per gli impalcati e le strutture lignee di tettoie, sporti di gronda ed altre parti di copertura il cui intradosso risulti esposto alla pubblica vista.*

1.c. *Di norma dovranno essere conservati i manti di copertura esistenti in coppi di laterizio. Per essi sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro conservativo). Sono consentiti rifacimenti dei manti di copertura vetusti, crollati (parzialmente o integralmente). Per essi dovrà essere riproposta la tipologia originaria o, se non rintracciabile o documentabile, quella a coppi in laterizio.*

1.d. *In deroga ai suddetti principi generali, le coperture appartenenti agli edifici aventi datazione comprovata inferiore a settant'anni potranno essere ristrutturate secondo il principio progettuale sotteso dai Progetti Guida (modifica della forma, della struttura, del manto di copertura, della quota di imposta, dei materiali) purché nel contestuale rispetto di quanto segue:*

- *parametri edilizi riportati nelle N.T.A. del P.d.R.;*
- *efficientamento energetico dell'edificio;*
- *miglioramento sismico dell'edificio.*

2. Accessori di copertura e aggetti verticali

2.a. *Non è consentita la realizzazione di terrazzi o nuovi volumi emergenti, strutture pubblicitarie o altri impianti tecnici e apparecchiature emergenti. In caso di intervento di restauro dovranno essere eliminate tutte le modifiche e le aggiunte incongrue e le superfetazioni di origine recente, con mantenimento solo degli elementi costruttivi di tipo tradizionale propri dell'edificio esistente, e del contesto storico.*

2.b. *Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (pompe di calore, motori, condizionatori e*

simili) sulle falde delle coperture inclinate. Potranno essere consentiti solo i pannelli solari in attuazione dei già menzionati efficientamenti energetici e solo se architettonicamente e perfettamente integrati nelle coperture inclinate.

2.c La realizzazione di nuovi comignoli è ammessa solo quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali

3. Superfici di facciata

3.a. In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario. Le aperture potranno essere modificate solo nel rispetto dei progetti dei prospetti.

3.b. Gli interventi di manutenzione e restauro delle facciate dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, anche nel caso appartengano ad unità edilizie di proprietà differenti.

3.c. Non dovranno essere rimossi o alterati lapidi e stemmi storici.

3.d. In occasione degli interventi di manutenzione e restauro dei paramenti murari a vista è fatto obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi e particolari architettonici. Pertanto, è fatto obbligo evidenziare e restaurare gli elementi decorativi e i particolari architettonici in materiale lapideo o fittile (cornici lisce o modanate, fasce marcapiano, lesene e capitelli, stipiti e frontespizi delle aperture, mensole di balconi). È vietato intonacare o tinteggiare le pietre naturali costituenti decorazioni di facciata.

3.1. Murature di prospetto con paramento originale a faccia vista

3.1.a. Dovranno essere conservati nel loro tradizionale aspetto esteriore i muri con paramento originale a faccia vista. Di tali paramenti non è quindi consentita l'intonacatura. In considerazione della qualità del paramento murario; pertanto, gli interventi di efficientamento energetico sulle pareti perimetrali in muratura a faccia vista, dovranno essere obbligatoriamente eseguiti all'interno.

3.2. Stuccatura di murature a faccia vista

3.2.a. È prescritta la manutenzione delle murature a faccia vista e delle relative stuccature dei giunti, utilizzando materiali e tecniche della tradizione.

3.3. Murature di prospetto con paramento originale intonacato

3.3.a. Di norma ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci, mediante pulitura e consolidamento. Pertanto, non è consentito ridurre a faccia vista edifici che si presentino attualmente intonacati. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.

3.3.b. Tutti i prospetti intonacati degli edifici, compresi quelli laterali e quelli emergenti dalle coperture, dovranno essere tinteggiati.

3.3.c. Non sono ammesse divisioni colorimetriche di facciate aventi unitarietà formale e tipologica, anche se queste definiscono diverse proprietà.

3.3.d. Il colore da impiegarsi è scelto in relazione alle tracce di coloritura reperibili sulle facciate. I colori dovranno essere riconducibili alla gamma naturale dell'edificio esistente e dovranno attenersi alle prescrizioni della tabella (abaco dei colori).

3.4. Elementi architettonici e decorativi

3.4.a. Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo o altro materiale devono essere mantenuti e conservati nel materiale e nella finitura originari. Tutte le membrature e gli elementi plastico –

decorativi potranno essere unicamente sottoposti a operazioni di pulitura, consolidamento ed eventuale reintegrazione delle parti mancanti o deteriorate.

3.5 Zoccolature

3.5.a. La scelta del disegno dovrà essere coerente con l'apparato decorativo della facciata e con il carattere dell'edificio, in accordo col valore storico-architettonico degli edifici. Il materiale da impiegare è la pietra locale, con la possibilità di diversi gradi di finitura (come riportato nell'abaco del colore)

3.5.b. Nel dimensionare la zoccolatura si dovrà tenere presente il disegno della facciata, la partitura delle bucatore, il carattere dei prospetti contigui, e comunque la zoccolatura non si estenderà oltre il limite inferiore delle finestre del piano terra. È fatto divieto dell'uso di zoccolatura disegnata a "opus incertum".

4. Aperture di prospetto ed elementi di contorno

4.1. Vani di porte e finestre

4.1.a. I vani di porte e finestra, in quanto riconducibili all'assetto storicamente consolidato dell'edificio, dovranno essere conservati nella forma e nella posizione esistente.

4.1.b. Per i vani che si presentano murati si prevedono due opzioni:

4.1.b.1 Conservazione dello stato di fatto, con l'obbligo della manutenzione dell'intonaco, della tinteggiatura e, qualora presenti, degli stipiti e delle cornici in pietra.

4.1.b.2 Ripristino dell'apertura nella forma originaria e collocazione è obbligatorio l'uso di infissi in legno.

4.1.c. Sono vietate la formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti.

4.2. Porte e portoni

4.2.a. In linea generale dovranno essere conservati e restaurati gli infissi e i serramenti esistenti di porte e portoni di tipo tradizionale in legno. Per porte e portoni ben conservati è consentita la sola manutenzione. Nel caso di infissi in particolare stato di degrado, questi potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongono i caratteri formali.

4.2.b. La colorazione di porte e portoni può diversificarsi da quella degli infissi di porte e finestre dei piani superiori, fermo restando il concetto di recupero del colore originale e della integrazione cromatica della intera facciata.

4.2.c. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio.

4.3. Finestre

4.3.a. Tutte le aperture della facciata, ad eccezione del piano terra, dovranno presentare finestre omogenee, per forma e colorazione.

4.3.b. Nel caso di rifacimenti dei serramenti d'oscuramento esterni, dovranno essere mantenuti invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale a persiana, uniformandole, se di foggia diversa. Pertanto, è vietato l'impiego di serramenti di oscuramento estranei alla tradizione locale (veneziane, sportelloni, persiane in alluminio verniciato, avvolgibili in pvc od alluminio).

4.3.c. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui tramite conseguente sostituzione con infissi tradizionali. Sono in ogni caso escluse le innovazioni che comportino l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo "inglese".

4.3.d. È obbligatorio che tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia abbiano la medesima tinta e tonalità. In tutti i casi la colorazione dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata.

4.3.e. Per l'infisso interno (finestra) è obbligatorio l'uso del legno dipinto con colore bianco grigio o marrone (come indicato nell'abaco dei colori); è ammesso anche il legno verniciato con venatura a vista.

5. Elementi in ferro

5.a. Sono da conservare e restaurare cancelli, grate di finestre, ringhiere, roste di sopraluci, piccoli elementi di arredo in ferro battuto o forgiato a mano o comunque di fattura artigianale. Pertanto, è fatto divieto di rimuovere tali elementi, per i quali è consentita la sola manutenzione.

5.b È prevista, in caso di documentato degrado, la sostituzione con stessi materiali, stesse forme e stessi colori.

5.c. Di norma, la colorazione degli elementi in ferro dovrà essere naturale (secondo quanto riportato nell'abaco dei colori) con verniciatura opaca di protezione.

6. Balconi e aggetti orizzontali

6.a. Dovranno essere conservati con le necessarie opere di consolidamento, restauro e reintegrazione, i balconi e le strutture che aggettano dalle murature di prospetto sostenuti per mezzo di mensole in pietra o in ferro lavorato a mano con tecniche tradizionali. Oltre a tali sostegni, dovranno essere restaurati e reintegrati i relativi impalcati in lastre di pietra, nonché eventuali pavimentazioni, balaustre, parapetti o ringhiere di fattura tradizionale. Quelli aventi fattura diversa dalla tradizionale andranno sostituiti in sede di interventi sull'edificio.

6.b. Il piano di recupero individua le superfetazioni e le alterazioni, costituite da elementi impropri realizzati in epoca recente, prescrivendone la demolizione.

7. Canali di gronda e pluviali

7.a. I canali di gronda e le calate dei canali di gronda dovranno essere realizzati in uno dei seguenti materiali: rame preossidato, alluminio preverniciato del colore del fondo, alluminio tipo acciaio satinato. È da escludersi assolutamente l'uso del materiale plastico, dell'acciaio e della lamiera non verniciata. I canali ed i pluviali dovranno avere sviluppo circolare, consono alle tradizioni del luogo.

7.b Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali dovrà essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata. Pertanto, non dovranno essere posizionati al centro della facciata, se non per comprovate esigenze funzionali e comunque non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi; in presenza degli aggetti orizzontali devono rispettarne l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo, rispettando comunque l'assialità. Di norma quindi i pluviali saranno posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue.

8. Impianti tecnologici

8.a. È vietata l'installazione di gruppi di refrigeramento e qualunque altro impianto tecnologico a vista o sui balconi.

8.b. Le antenne televisive e le parabole, in numero non superiore ad una (un'antenna e una parabola) per ogni unità immobiliare devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici; è consigliabile, quando ciò sia possibile, l'installazione dell'antenna sulla falda interna.

8.c. Nel caso di restauro di facciate, i cavi della rete elettrica e telefonica dovranno essere riordinati in modo organico, secondo i seguenti criteri:

- calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie (che non necessariamente corrispondono ai confini della proprietà); per quanto possibile le calate dei cavi dovranno essere nascoste dai pluviali di gronda;*
- percorsi orizzontali posti di norma sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda;*
- nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda i cavi possono correre a vista nella parte superiore della modanatura*

9. Introduzione alle schede del Piano Colore - prospetti

L'abaco dei colori indica le opzioni possibili per gli interventi relativi ad ogni elemento che compone la facciata.

Le colonne indicate alternativamente in bianco e in grigio suddividono i fronti prospicienti sulla pubblica

via in unità minime di intervento.

Ogni colonna contiene le indicazioni relative ad una singola unità di intervento.

È obbligatorio scegliere un'unica opzione per ogni elemento all'interno della stessa unità, ad eccezione della voce "tinteggiatura – fondo".

In questo caso, è possibile utilizzare tutte le tinte proposte, purché sia rispettata la scansione verticale del prospetto così come riportata nelle singole schede insieme con l'abaco dei colori].

Per unità minima di intervento si intende il gruppo di edifici per cui deve essere realizzata l'unitarietà della facciata.

Tale unitarietà deve essere raggiunta mediante i seguenti interventi:

1. le superfici intonacate devono presentare lo stesso tipo di finitura, scelto tra quelli proposti nell'abaco dei colori;
2. le superfici intonacate devono essere tinteggiate con vernici la cui tonalità è scelta all'interno della stessa terna di proposte dell'abaco dei colori. [ad es.: per le tinte rosate, per una medesima unità di intervento le tonalità da usare possono essere scelte tra C0.04.83, C0.03.86, C0.04.78; oppure tra C1.05.84, C7.09.77, C5.10.73. Ogni unità ha una "terna" di possibilità];
3. tutti gli elementi oscuranti devono avere la medesima tonalità, scelta tra le tre opzioni proposte nell'abaco dei colori;
4. laddove sono presenti finiture e oggetti:
 - se realizzati in pietra, è ammessa la sola pulitura (v. Norme Generali)
 - se realizzati in materiale fittile [o laterizio] e tinteggiati, deve essere usato il medesimo colore per l'intera unità, scelto tra quello proposto nell'abaco dei colori;
5. gli elementi in ferro (ringhiere, rostri dei sopraluce) della stessa unità devono presentare il medesimo trattamento e colorazione, quest' ultima scelta tra le tre tinte RAL proposte nell'abaco dei colori.

Per l'indicazione dei colori sono stati usati due codici colore: il codice ACC per le pitture-tinteggiature, il RAL per il legno e il metallo.

Il codice ACC (Akzo Coatings Color Codification assegna ad ogni colore un codice che ne definisce la tonalità, cioè la sua posizione nello spettro (rosso, arancione, giallo, verde, blu, indaco, viola), la saturazione, cioè il grado di intensità, e la luminosità.

Il codice RAL è lo standard internazionale più usato per le cromie di legno e metallo. La classificazione è costituita da quattro cifre, che classificano il colore in ordine di rilevanza.

06

RAPPORTI CON IL P.T.C.P. DI TERAMO E CON IL PRP

RAPPORTI CON IL PRG

Il Centro Storico di Silvi è ricompreso e coincide con la Zona A del PRG delimitata sulle tavole della zonizzazione. La Relazione Illustrativa del PRG vigente non contiene indicazioni in merito al Centro Storico.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il Centro Storico di Silvi e gli edifici che lo costituiscono, tutti ricompresi nel perimetro della Zona A – Centro Storico individuato dal PRG, sono compiutamente definiti e rappresentati graficamente negli elaborati progettuali circa la loro consistenza in superfici coperte, altezze e volumi di ognuno di essi e dell'intero.

Tale consistenza è stata stimata (cfr. Dimensionamento del PdR) come segue:

St (superficie territoriale) = mq. 20.520,00

Sc (superficie coperta) = mq. 10.600,00

Hm (altezza media) = mq. 7,50

Ve (volume edificato) = 79.500,00 mc. ca.

Non sono consentiti e quindi non sono previsti incrementi del suddetto dimensionamento. Gli unici interventi possibili sono orientati esclusivamente alla conservazione del patrimonio edilizio esistente nella sua consistenza urbanistica attuale (superfici e volumi urbanistici). (cfr. NTA sopra riportate).

Nessun impatto, quindi, può essere indotto dalle previsioni di Piano sull'ambiente e sulle aree circostanti, per via della scarsa pressione antropica esercitata durante tutto l'anno dal Centro Storico e dai suoi residenti sull'ambiente, pur considerando adeguatamente

l'aumento dei flussi turistici sullo stesso, come sull'intero territorio comunale limitato alla stagione estiva ampiamente contenuti dal sistema della ricettività locale.

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Ai fini della verifica degli standard urbanistici sono stati pertanto considerati soddisfacenti (come da PRG) e quindi verificati gli standards relativi al Centro Storico.

RAPPORTI CON IL PIANO REGIONALE PAESISTICO

Il Centro Storico di Silvi Alta NON è interessato dal Piano Regionale Paesistico.

07

ASPETTI PERTINENTI LO STATO ATTUALE DELL'AMBIENTE

PREMESSA

Come anticipato nella premessa del precedente capitolo, l'analisi delle scelte strategiche del Piano ha già valutato positivamente la sostenibilità ambientale delle stesse.

A conferma di ciò ed a riprova di ogni adeguata valutazione di quanto sotteso dalle scelte di Piano, si propone di seguito una sintetica analisi dello stato attuale dell'ambiente nel territorio del Centro Storico, articolato in alcune componenti specifiche dedotte dal Rapporto Ambientale dell'intero territorio comunale, rispetto alle quali sono state valutate le scelte del Piano stesso.

INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI DI CRITICITÀ

Gli elementi di criticità con il sistema ambientale possono, al momento, derivare dalla assenza di un Piano per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sul fronte di quanto viene prefigurato dal Piano di Recupero e segnatamente sul controllo degli interventi interni ed esterni di recupero del suddetto patrimonio, è bene promuovere all'interno del processo di piano, ma anche all'esterno, da parte dell'A.C., quelle strategie e quelle azioni (finanziamenti – incentivi di sostegno all'azione privata) che possono effettivamente innescare la trasformazione desiderata.

Ciò in quanto la norma attuativa di per sé riesce a limitare le trasformazioni indesiderate e indirizza quelle desiderate, ma da sola non produce quanto previsto o quantomeno il processo di "recupero" sarà più lento.

DESCRIZIONE DEI PRESUMIBILI IMPATTI

Per definire un quadro interpretativo dei possibili elementi di criticità dovuti all'attuazione del Piano sono stati individuati una serie di indicatori:

- atmosfera e clima acustico;
- qualità del suolo;
- qualità delle acque;
- qualità dell'aria;
- fauna selvatica;
- vegetazione;
- ecosistemi;
- paesaggio;
- clima
- rischi per la salute umana
- carattere cumulativo degli impatti

ATMOSFERA E CLIMA ACUSTICO

Non sono previsti interventi che possano generare impatti negativi sulla qualità dell'atmosfera e del clima acustico. Anche perché in questa direzione il PdR non dispone di norme specifiche, per le quali si rimanda al PRG ed PCCA ed ai relativi Rapporti Ambientali.

QUALITÀ DEL SUOLO

Non sono previsti interventi che possano generare impatti negativi sulla qualità del suolo.

QUALITÀ DELLE ACQUE

Non sono previsti interventi che possano generare impatti negativi sulla qualità delle acque.

QUALITÀ DELL'ARIA

Non ci sono nel PdR specifiche misure o previsioni che possano generare impatti negativi sulla qualità dell'aria.

FAUNA

Non sono previsti interventi che possano generare impatti negativi sulla fauna.

VEGETAZIONE

Non sono previsti interventi che possano generare impatti negativi sulla vegetazione.

HABITAT E FRAMMENTAZIONE ECOSISTEMICA

Nessuno degli interventi previsti potrà generare impatti negativi sugli habitat presenti, in quanto sono previste solo azioni che potranno solo migliorare le condizioni ambientali. Inoltre il Piano non prevede incrementi della consistenza urbanistica del Centro Storico.

PAESAGGIO

Le azioni previste sono finalizzate alla valorizzazione del patrimonio edilizio storico e al miglioramento della fruibilità del paesaggio circostante e pertanto non intaccano la percezione e la funzionalità del paesaggio.

CLIMA

Non sono previsti interventi in grado di modificare il clima né a scala locale (...né tantomeno a scala più ampia), salvo dover evidenziare che non sono presenti norme tese ad indirizzare l'eventuale richiesta di localizzazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili.

RISCHI PER LA SALUTE UMANA E DELL'AMBIENTE

Nessuno degli interventi può arrecare danni alla salute umana o all'ambiente in quanto non sono previste attività che a regime potrebbero comportare incidenti rilevanti, emissione di inquinanti o qualsivoglia fattore di rischio per la popolazione e l'ambiente.

Il PdR si rifà inoltre al P.C.C.A. ed al relativo Rapporto Ambientale approvati.

Non si ritiene necessario accompagnare il PdR con un ulteriore studio sull'impatto acustico finalizzato a rilevare l'incidenza sonora di qualche fonte di rumore non compatibile con l'ambiente circostante e per il quale occorre proporre misure di mitigazione.

Non risultano mai segnalate fonti sonore incompatibili con l'assetto e la destinazione residenziale del Centro Storico.

CARATTERE CUMULATIVO DEGLI IMPATTI

Non sono previsti impatti e, quindi, non è previsto un carattere cumulativo degli impatti.

Inoltre, e più particolarmente è possibile considerare quanto segue:

Non sono previsti interventi che possano in qualche modo generare impatti negativi sul Clima in generale, sul Clima Acustico in particolare, nel Suolo e nel Sottosuolo, che favoriscano l'incremento demografico e l'antropizzazione o che possano avere impatti di alcun tipo, men che meno dannosi, su Vegetazione, Fauna, ed Ecosistemi.

08

POSSIBILI EFFETTI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DELLE SCELTE STRATEGICHE DI PIANO

Considerato quanto sopra è possibile precisare che non sono previsti potenziali effetti negativi o sull'ambiente legati alle scelte strategiche del Piano, per cui non risulta necessaria alcuna particolare attenzione in sede di successiva attuazione.

Descrizione della coerenza dell'azione di piano con gli obiettivi di sostenibilità

L'azione strategica proposta dal PdR in generale consente di perseguire un utilizzo razionale del patrimonio edilizio esistente, coerente con l'obiettivo di tutela dell'ambiente e del patrimonio storico-insediativo, della sicurezza e della salute dei cittadini.

Attraverso la pianificazione proposta e le progettazioni attuative dovranno inoltre essere attuati interventi di qualità, correttamente inseriti sotto il profilo storico ed architettonico.

Quanto sopra sia per la promozione dell'offerta residenziale e turistico-culturale poiché l'azione del Piano risulta pienamente coerente con gli obiettivi di sostenibilità perseguiti anche dai Piani sovraordinati, in quanto consente di migliorare la qualità ambientale complessiva e ridurre (annullare) il consumo di suolo.

L'azione strategica proposta per la Circonvallazione Boreale consente di perseguire un utilizzo razionale del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente (il completamento della pavimentazione e dei sottoservizi della Circonvallazione è coerente con tale finalità), in linea con la necessità di conservare l'assetto fisico degli edifici e delle infrastrutture che costituiscono il Centro Storico, in coerenza anche con l'obiettivo di tutela dell'ambiente.

In particolare, in questo ambito è necessario, attraverso una corretta e competente progettazione, attuare interventi di qualità, correttamente inseriti in ogni ambito del Centro Storico, finalizzati alla valorizzazione di quest'ultimo.

09

RAPPORTI CON LA V.A.S. DEL P.R.G. E CON LA V.A.S. DEL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

V. Rapporti Ambientali approvati dei due Piani e monitoraggi in corso.

10

CONCLUSIONI CIRCA L'ESCLUSIONE DALLA V.A.S.

In considerazione di quanto descritto sopra si riassume come segue la relazione al PdR ed il campo di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica definito dalle norme di settore vigenti.

L'Impostazione di fondo del progetto di Piano fa riferimento, essenzialmente, alla conservazione del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente, all'idea di sviluppo sostenibile del territorio comunale in generale e del Centro Storico in particolare, mediante la valorizzazione di tale patrimonio, anche attraverso una nuova attenzione da riservare ai valori identitari del territorio e delle tipologie insediative tradizionali.

La sostenibilità è declinata come un vero e proprio atteggiamento culturale in grado di ispirare il progetto, da cui far derivare la capacità di assicurare un sensibile miglioramento della qualità complessiva dell'insediamento, una migliore dotazione di servizi e spazi collettivi, una razionalizzazione dell'accessibilità (parcheggi compresi) e, perciò, una più elevata fruibilità del Centro Storico sia per le attività commerciali, sia – soprattutto – per i residenti.

La valorizzazione del Centro Storico, dunque, secondo la visione assunta alla base della proposta di progetto, è perseguita essenzialmente attraverso la conservazione e la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente.

Tale obiettivo viene perseguito coerentemente con i contenuti prescrittivi del Piano di Recupero in generale e con quelli del Piano del Colore in particolare, nonché con le relative Normative.

Un altro obiettivo, anch'esso attinente al tema della sostenibilità (ma declinato con specifico riferimento al patrimonio residenziale esistente) riguarda in particolare la definizione di regole quantitative e qualitative degli interventi edilizi finalizzati al miglioramento sismico e termico dell'edificato.

La sostenibilità dell'assetto insediativo, in termini di raggiungimento di una forma di equilibrio tra domanda di trasformazione ed esigenze di tutela del Centro Storico, può essere perseguita compiendo sia una ponderazione dei reali effetti derivanti dall'assenza di incrementi del carico urbanistico complessivo, sia con la definizione di specifici espedienti progettuali tali da garantire una migliore qualità dell'edificato e degli spazi di relazione.

Per tutto quanto sopra esposto,

Considerato che il Centro Storico di Silvi Alta non presenta criticità ambientali da richiedere valutazioni temporali e monitoraggio degli stessi;

Considerato altresì, che il suddetto Piano prevede la conservazione delle volumetrie esistenti, senza incrementi urbanistici, nonché limitate e controllate trasformazioni del patrimonio edilizio esistente e non comporta la realizzazione di opere o progetti che interessano le aree sensibili del territorio comunale e segnatamente quello del suo Centro Storico.

Considerato inoltre che il Centro Storico in esame è parte del territorio comunale i cui Piani (Variante Generale al PRG e Piano di Classificazione Acustica) sono già stati sottoposti a VAS, con Rapporti Ambientali definitivamente approvati (ed in corso di monitoraggio quella relativa al PRG);

Considerati infine i riferimenti normativi riportati ed il quadro di senso complessivo e procedurale che essi esprimono,

è possibile escludere il Piano di Recupero del Centro Storico di Silvi Alta dal più ampio e oneroso procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, di cui agli articoli 13 - 18 del D. Lgs n. 4/2008, senza necessità di approfondimenti ulteriori.



REGIONE ABRUZZO
Giunta Regionale
DPE - DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE E TRASPORTI
DPE014 SERVIZIO GENIO CIVILE DI TERAMO
Via Cerulli Irelli 17/21 - 64100 TERAMO
Ufficio Tecnico
dpe014@pec.regione.abruzzo.it

Prot. RA/ _____

Teramo, _____

Al Comune di Silvi
Area 5 – Urbanistica – Edilizia Privata e P.E.E.P.
Demanio Marittimo Salvamento a mare – Tutela Ambientale
ufficio.protocollo@pec.comune.silvi.te.it

OGGETTO: Rapporto preliminare ambientale al Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico di Silvi Paese – Riscontro alla verifica di assoggettabilità a VAS

Facendo riferimento alla nota acquisita da questo Ente con n° di prot. 206339 del 12/05/2023 con cui si procede con la Verifica di Assoggettabilità alla VAS e si richiede pertanto i pareri di cui all'art. 12, comma 2 del D. Lgs. 152/2006 si comunica che con lettera del 19/01/2023, prot. R.A. 20407/2023, Vi è stato ritenuto condivisibile, per quanto di competenza, il parere di esclusione del Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico di Silvi Paese dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

Distinti saluti.

L'ESTENSORE
(Geom. Simone DI SEBASTIANO)
firmato elettronicamente

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO
(Ing. Mario CERRONI)
firmato elettronicamente

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Dott. Ing. Giancarlo MISANTONI
(firmato digitalmente)

Firmato digitalmente da:GIANCARLO MISANTONI
Ruolo:DIRIGENTE REGIONE ABRUZZO
Data:31/05/2023 12:55:34

PROT. N. 253066 / 13-06-2023



GIUNTA REGIONALE

DIPARTIMENTO TERRITORIO - AMBIENTE
SERVIZIO VALUTAZIONI AMBIENTALI

Via Antica Salaria Est, 27 – 67100 L'Aquila

sito Web: <http://www.regione.abruzzo.it/content/valutazioni-ambientali> e-mail: dpc002@regione.abruzzo.it P.E.C.: dpc002@pec.regione.abruzzo.it

L'Aquila li, 13/06/2023

Riferimento: Prot. 20775/23 del 15/05/2023
prot. n. 219116/23 del 23/05/2023
Codice pratica: 23/207775 e 23/219116
(Codice da riportare in ogni comunicazione successiva)

Al **Comune di Silvi (TE)**
Area 4 – Urbanistica-Edilizia Privata e P.E.E.P.
Demanio MarittimoSalvamento a mare – Tutela Ambientale
ufficio.protocollo@pec.comune.silvi.te.it

OGGETTO: “Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico.” Procedimento ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs.n. 152/2006 e ss.mm.ii.

Codice Pratica 23/207775 e 23/219116
Richiedente Comune di Silvi (TE)
Comune Silvi (TE)

Il Comune di Silvi (TE), in qualità di Autorità Procedente, con note acquisite in atti al prot. n. 207775 del 15.05.2023 e prot. n. 219116 del 23/05/2023, ha chiesto allo scrivente Servizio Valutazioni Ambientali, quale soggetto con competenze ambientali, un parere ai sensi dell’art.12 del D.Lgs 152/2006, relativamente al “Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico di Silvi Alta”.

Dalla documentazione tecnica trasmessa si evince che la proposta di Piano fa riferimento, essenzialmente, alla conservazione del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente con particolare riferimento al Centro Storico.

Da quanto riportato nel Rapporto Preliminare, non sono consentiti e quindi non sono previsti, incrementi urbanistici.

L’obiettivo principale del Piano di Recupero è di far scoprire Silvi come parte del territorio metropolitano per una residenza di qualità immersa in un ambiente ancora integro dal punto di vista naturalistico, valorizzando e potenziando le attività produttive della ricettività turistica.

Con il Piano di Recupero viene formulata un’ipotesi realistica di dimensionamento residenziale per il prossimo decennio essenzialmente legato al recupero dei sottotetti. Non essendo prevista alcuna nuova edificazione vengono previsti interventi di ristrutturazione dei piani terra per accogliere le attività turistico ricettive.

Tutto ciò premesso, nel rimandare al Comune di Silvi la valutazione di merito circa la possibilità di procedere a nuove autorizzazioni, per quanto di competenza di questo Ufficio, fatti salvi i nulla osta e pareri necessari, si riscontra che:

- Il Rapporto Preliminare è stato redatto ai sensi dell’art.12 del D.Lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii. e possiede, nella sostanza, i contenuti richiesti dall’Allegato 1 alla Parte Seconda del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- tenendo conto degli obiettivi di Piano (mirato a riqualificare/recuperare il Centro Storico attraverso la conservazione e la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente), si ritiene che, a parte i presumibili impatti dovuti alla fase di cantierizzazione, non si possano prevedere particolari criticità ambientali;
- si ritiene opportuno che l’Autorità Competente tenga in debita considerazione gli aspetti legati all’aumento del consumo di suolo derivanti dalla realizzazione di nuove aree destinate a parcheggi. Si ritiene che a tal fine debbano essere proposte soluzioni di compensazione (quali misure di ripristino e rigenerazione di aree del territorio comunale già impermeabilizzate o in disuso ecc...) e accorgimenti volti a limitare nuovi interventi di impermeabilizzazione. A tal proposito si suggerisce di adottare soluzioni che garantiscano

adeguata permeabilità del suolo ed un corretto smaltimento delle acque meteoriche (ad esempio utilizzo di pavimentazioni drenanti).

Si rimanda al Comune di Silvi (TE), in qualità di Autorità Competente, l'adozione del Parere motivato alla luce dei contenuti della presente nota e delle eventuali ulteriori osservazioni pervenute da parte dei Soggetti con Competenza Ambientale individuati nell'ambito del presente procedimento.

Per eventuali ulteriori informazioni e/o chiarimenti è possibile contattare l'Ing. Enzo Di Placido ai seguenti indirizzi:

- enzo.diplacido@regione.abruzzo.it

- tel. 0862 364272

Distinti saluti.

Ufficio V.A.S. e Supporto all'Autorità Ambientale
Il Responsabile dell'Ufficio

ING. ENZO DI PLACIDO
(FIRMATO ELETTRONICAMENTE)

Servizio Valutazioni Ambientali
Il Dirigente

DOTT. DARIO CIAMPONI



REGIONE ABRUZZO
FIRMATO DIGITALMENTE

C.F.



Firmato digitalmente
da: DARIO CIAMPONI
Ruolo: DIRIGENTE
REGIONE ABRUZZO
Data: 13/06/2023
12:17:17

PROT N. 254883/14-06-2023



ALLEGATO n. 04

GIUNTA REGIONALE

DIPARTIMENTO TERRITORIO - AMBIENTE
SERVIZIO GESTIONE E QUALITÀ DELLE ACQUE

Portici San Bernardino, 25 – 67100 L'Aquila

Via Catullo, 2 – 65127 Pescara

Via Cirulli Irelli, 15 - 64100 Teramo

sito Web: <https://www.regione.abruzzo.it/content/gestione-e-qualita%C3%A0-acque>e-mail: dpc024@regione.abruzzo.itP.E.C.: dpc024@pec.regione.abruzzo.itRiferimento: Nota Prot. n. 0016030 in data
18/05/2023Trasmissione
via: PEC/Email/Sistema Documentale
documento informatico firmato
digitalmente ai sensi dell'art. 24
D.Lgs. 85/2005 e ss.mm.ii-e norme
collegateAI **COMUNE DI SILVI**
PEC: ufficio.protocollo@pec.comune.silvi.te.it**OGGETTO:** PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO di Silvi Paese - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D.LGS. 152/2006 E S. M. I.- [Protocollo N.ro 2023-PROT-15254] - **Comunicazioni.**

Con riferimento alla nota indicata a margine, relativa all'oggetto, ed esaminata la documentazione trasmessa, nel prendere atto di quanto indicato nel Rapporto Preliminare in merito al fatto che:

- “Non sono previsti interventi che possano generare impatti negativi sulla qualità delle acque”;
- “il Centro Storico di Silvi Alta non presenta criticità ambientali da richiedere valutazioni temporali e monitoraggio degli stessi”;
- “il Piano prevede la conservazione delle volumetrie esistenti, senza incrementi urbanistici, nonché limitate e controllate trasformazioni del patrimonio edilizio esistente e non comporta la realizzazione di opere o progetti che interessano le aree sensibili del territorio comunale e segnatamente quello del suo Centro Storico”,

si comunica che non si rilevano ulteriori elementi di competenza sui quali produrre osservazioni.

Distinti saluti.

Il Responsabile dell'Ufficio
Flussi Informativi e Programmazione Servizio Idrico Integrato
Ing. Bernardo Zaccagnini
FIRMATO ELETTRONICAMENTE

La Dirigente del Servizio
Gestione e Qualità delle Acque
Dott.ssa Sabrina Di Giuseppe
FIRMATO DIGITALMENTE

Firmato digitalmente da: SABRINA DI GIUSEPPE
Ruolo: DIRIGENTE REGIONE ABRUZZO
Data: 13/06/2023 18:32:17

COMUNE di SILVI (TE)
AREA 5_Urbanistica-Edilizia Privata e P.E.E.P.
Demanio Marittimo Salvamento a mare -Tutela Ambientale
ufficio.protocollo@pec.comune.silvi.te.it

e p.c.

REGIONE ABRUZZO:
DIPARTIMENTO GOVERNO DEL TERRITORIO E
POLITICHE AMBIENTALI
dpc@pec.regione.abruzzo.it

SERVIZIO VALUTAZIONE AMBIENTALE
dpc002@pec.regione.abruzzo.it

SERVIZIO GESTIONE E QUALITÀ DELLE ACQUE
dpc024@pec.regione.abruzzo.it

SERVIZIO POLITICA ENERGETICA, QUALITÀ DELL'ARIA
E SINA
dpc025@pec.regione.abruzzo.it

SERVIZIO GESTIONE DEI RIFIUTI
dpc026@pec.regione.abruzzo.it

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TRASPORTI,
MOBILITÀ, RETI E LOGISTICA
dpe@pec.regione.abruzzo.it

SERVIZIO GENIO CIVILE TERAMO
dpe014@pec.regione.abruzzo.it

PROVINCIA DI TERAMO
protocollo@pec.provincia.teramo.it

AUTORITÀ DEI BACINI DI RILIEVO REGIONALE
DELL'ABRUZZO E DEL BACINO INTERREGIONALE DEL
FIUME SANGRO
protocollo@pec.autoritadistrettoac.it

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER
IL PAESAGGIO PER L'ABRUZZO
sabap-aq-te@pec.cultura.gov.it

ASL Teramo
aslteramo@raccomandata.eu

Oggetto: Piano particolareggiato di Recupero del Centro storico di Silvi paese -Verifica di Assoggettabilità' alla VAS ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e s. m. i. **Invio parere.**

In relazione alla richiesta di verifica di assoggettabilità di cui all'oggetto, esaminata la documentazione trasmessa e tenendo conto delle considerazioni contenute nella Relazione Tecnica allegata, si ritiene che quanto proposto non comporti impatti significativi sull'ambiente e pertanto possa non essere assoggettato alle successive fasi di Valutazione Ambientale Strategica.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti

Il Direttore dell'Area Tecnica
Dott.ssa Giovanna Mancinelli
firmato digitalmente

Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica
PP Recupero Centro Storico ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e s. m. i.

Autorità Procedente: Comune di Silvi - Servizio Urbanistica
Autorità Competente: Comune di Silvi - Servizio Tutela dell'Ambiente

RELAZIONE TECNICA

Con riferimento alla procedura in oggetto (art.12 D. Lgs 152/2006 e ss.mm.ii.), il Comune di Silvi (TE) ha trasmesso il Rapporto Preliminare Ambientale (RP) ricevuto dal protocollo ARTA con n. 21546/2023 del 15/05/2023. Si precisa a tal riguardo che la pianificazione generale vigente del Comune è stata sottoposta a VAS nel 2013.

Analisi dei documenti

Dalla lettura del R.P. si desume quanto segue.

Le proposta concerne il Piano di Recupero conservativo (PdR) del Centro Storico senza incrementi di volumetrie, sopraelevazioni di edifici o azioni che incidono sull'assetto urbanistico, ovvero sui relativi parametri urbanistici, salvo quanto specificato all'art. 7, 6to capoverso delle NTA del PPCS (Piano Particolareggiato Comune di Silvi) che ammette solo limitate e controllate trasformazioni del patrimonio edilizio esistente. Sono previsti interventi di demolizione e ricostruzione esclusivamente per ragioni contingenti e di sicurezza o di adeguamento sismico, nel rispetto delle distanze preesistenti e dell'art. 2bis del D.P.R. 380/2001. Il Piano si completa con interventi di collegamento con la zona litoranea e di miglioramento del sistema dell'accessibilità al centro storico (viabilità e parcheggi) oltre ad un incremento delle aree verdi e di servizio.

Il Piano presenta i seguenti parametri di dimensionamento:

St (superficie territoriale) = mq. 20.520,00
Sc (superficie coperta) = mq. 10.600,00
Hm (altezza media) = mq. 7,50
Ve (volume edificato) = 79.500,00 mc. ca.

Nel RP si specifica che gli interventi prevalenti riguardano la porzione del Centro Storico che non è interessata dai vigenti PAI e PSDA, compatibili con lo studio di Microzonazione Sismica di Livello 1.

L'analisi di coerenza riportata nel RP, oltre al PRG e alle pianificazioni già citate, ha riguardato il PRP, il PPR, il PCCA ed il PTCP non segnalando incompatibilità specifiche.

Nel RP si specifica inoltre che l'intervento non intercetta aree sensibili del territorio comunale e segnatamente quello del suo Centro Storico; non si segnalano inoltre zone protette o sottoposte a Vincolo Idrogeologico né SIC o ZPS.

Nel Paragrafo 7 del RP si illustrano gli aspetti pertinenti ai presumibili impatti derivanti dall'attuazione del Piano.

Considerazioni e Conclusioni

Sulla base di quanto riportato nel RP esaminato si ritiene che gli impatti potenziali del Piano proposto sulle matrici ritenute sensibili (suolo e sottosuolo, aria, rumore, rifiuti urbani, risorse idriche, biodiversità ed ecosistema), siano attribuibili principalmente alle attività di cantiere (emissione gas di scarico degli automezzi, di polveri, emissioni sonore, produzioni di rifiuti) a carattere temporaneo, reversibile e mitigabile.

Considerato che il suddetto Piano prevede la conservazione delle volumetrie esistenti senza incrementi urbanistici, nonché limitate e controllate trasformazioni del patrimonio edilizio e non comporta la realizzazione di opere o progetti che interessano aree sensibili del territorio comunale e segnatamente quello del suo Centro Storico, e che lo stesso è parte del territorio comunale i cui Piani (Variante Generale al PRG e Piano di Classificazione Acustica) sono già stati sottoposti a VAS, con Rapporti Ambientali definitivamente approvati, si ritiene che gli impatti potenziali attribuibili possano considerarsi non significativi.

Si auspica comunque che l'A.C. garantisca, in fase progettuale, la minima impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'utilizzo, laddove possibile, di coperture del suolo permeabili e drenanti oltre a verificare che gli interventi siano progettati nel rispetto di quanto previsto dal D. Lgs. 28/2011 in materia di produzione di energia da fonti rinnovabili e dalla L.R. n. 12/2005 per quanto concerne l'inquinamento luminoso.

Si specifica che la verifica di coerenza dell'intervento proposto con i Piani gerarchicamente sovraordinati interessati dall'intervento e gli eventuali pareri e/o autorizzazioni preventive, previsti dalle normative vigenti, sono rimessi alle rispettive Autorità Competenti.

Il Collaboratore Tecnico

Dott. Pierluigi Tribuiani

Il Dirigente

Ing. Simonetta Campana
firmato digitalmente

Il Direttore dell'Area Tecnica

Dott.ssa Giovanna Mancinelli
firmato digitalmente