



Comune di TOLENTINO

Provincia di Macerata

Ufficio Ricostruzione Sisma 2016
Responsabile
Ingegnere Emanuele TIBERI

Ufficio Lavori Pubblici
Responsabile
Ingegnere Katuscia FARAONI

Gruppo di lavoro
Dott. Ing. Federica BARTOLONI
Ingegnere Mariella ROTELLI
Ingegnere Nadia MAROZZI
Architetto Marta SALVATORI
Architetto Francesco ILLUMINATI

Collaborazione
Geometra Gian Nicola FERRANTI
Geometra Massimo VALPIANI



PROGRAMMA STRAORDINARIO DI RICOSTRUZIONE

*Ai sensi dell'articolo 3-bis, comma 1
del Decreto Legge 24 ottobre 2019, n° 123
convertito con Legge 12 dicembre 2019, n° 156
Ordinanza CSR n° 107 del 22 agosto 2020*

Elab. n.°

R02

**Disposizioni per la ricostruzione
del centro storico**

Agg.	Rev.	Data agg.	Motivazione agg.	Redatto	Controllato	Approvato
01	01	10/06/2021	prima emissione	Ufficio PSR		
02	01	15/09/2021	implementazione interventi	Ufficio PSR		
03	02	15/12/2021	aggiornamento-integrazione	Ufficio PSR		
04	03	15/03/2022	adeguamento al Decreto n. 46 del 07/02/2022	Ufficio PSR		

INDICE

1. Classificazione degli edifici	2
2. Operazioni edilizie e tecnologiche ammissibili per ogni classe di edifici	2
2.1 Edifici di alto valore, interesse storico e architettonico - classificazione A	2
2.2 Edifici di basso valore architettonico ma integrati - classificazione B	2
2.3 Edifici con interventi edilizi recenti - classificazione C	6
3. Finiture edifici	10
3.1 Sistema di individuazione	10
3.2 Come leggere la notazione NCS	10
3.3 Prescrizioni	11
3.4 Tecniche e specifiche di intervento.....	11
3.5 Colorazioni e combinazioni cromatiche ammesse	16
4. Delocalizzazione e Permesso di Costruire Convenzionato	22
4.1 Delocalizzazione	22
4.2 Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC)	23

1 - Classificazione degli edifici

Le sotto riportate categorie sono assimilabili a quelle di cui alla Parte Terza delle Linee Guida allegate all'Ordinanza del Commissario Straordinario per la Ricostruzione n. 107 del 22/08/2020 come segue:

- **A:** edifici di alto valore di interesse storico e architettonico;
- **B:** edifici di basso valore architettonico ma integrati;
- **C:** edifici privi di interesse architettonico.

A: Edifici vincolati D. Lgs. n. 42/2004 (ex Legge 1089/39), Edifici di proprietà degli Enti Pubblici con più di settant'anni, Edifici di rilevante valore storico;

B: Edifici della compagine storica con valore particolare, Edifici della compagine storica di importanza minore, Edifici che presentano caratteri di spiccata autenticità;

C: Edifici compatibili con la compagine storica, Edifici incompatibili con la compagine storica, Edifici demoliti da ricostruire.

2 – Operazioni edilizie e tecnologiche ammissibili per ogni classe di edifici

In merito all'inquadramento giuridico degli interventi edilizi si rimanda a quanto contenuto nel paragrafo 3.1.1.2 dell'Elaborato R01.

2.1 Edifici di alto valore di interesse storico e architettonico – classificazione A

Rientrano in questa classificazione gli edifici tutelati con specifico decreto di interesse storico-ambientale che costituiscono il patrimonio culturale della città storica, gli edifici di rilevante valore storico ambientale di proprietà di Enti Pubblici o degli Ordini Religiosi di età superiore ai settant'anni e comunque tutti gli edifici ritenuti di interesse storico-culturale ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004.

Fra gli interventi ammessi non è inclusa la demolizione totale in qualunque caso, anche qualora, per gli edifici lesionati dal sisma del 2016, il livello operativo accertato sia L4. In questi casi si applica la specifica normativa di cui al D.P.C.M. 09.02.2011 "Valutazione e riduzione del rischio sismico per il patrimonio culturale", così come previsto dall'art. 7 comma 1 dell'Ordinanza n. 80 del 6 giugno 2019. Gli interventi ammessi sono unicamente quelli autorizzati dalla Soprintendenza competente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

2.2 Edifici di basso valore architettonico ma integrati - classificazione B

Sono gli edifici con caratteristiche storiche e tipologiche riconoscibili del tessuto edilizio del centro storico, con finiture e/o particolari di pregio storico-architettonico risalenti all'epoca della costruzione originaria, ovvero stratificatisi con interventi organici dal punto di vista tipologico-strutturale, che dovranno essere assoggettate prevalentemente ad interventi di conservazione privi di demolizioni consistenti.

L'inquadramento giuridico degli interventi ammessi è definibile fra i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Qualora non sia possibile in nessun modo effettuare il recupero dell'edificio attraverso un intervento di consolidamento e restauro che comporti il raggiungimento di un adeguato livello di sicurezza sismica è ammesso anche un intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione "conforme" dell'edificio secondo quanto introdotto dall'art. 3-bis del DL n. 123/2019 e successivamente richiamato dall'art. 10 del DL n. 76/202 e dall'art. 5, comma 2 dell'O.C.S.R. n. 107/2020.

Per questi interventi sono state distinte due tipologie di edifici (paragrafo 3.1.2 dell'Elaborato R01):

- TIPOLOGIA 2 = ricostruzione per edifici di tipo "conforme" secondo le indicazioni dei commi 2, 3, 4 e 7 dell'art. 5 dell'O.C.S.R. n. 107/2020, interventi attuabili mediante SCIA;
- TIPOLOGIA 3 = ricostruzione per gli edifici di tipo "non conforme" secondo il comma 5 dell'art 5 dell'O.C.S.R. n. 107/2020, interventi attuabili mediante Permesso di Costruire (PdC) o Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC).

Le opere di interventi ammissibili per le tipologie di edifici sopra citate sono meglio descritte nei paragrafi di seguito riportati.

In tutti i casi dovrà essere garantito il mantenimento delle principali caratteristiche morfologiche e compositive, il recupero dei materiali originari, il reinserimento degli elementi originali di valore storico-architettonico di pregio e/o la loro riproposizione.

Le operazioni edilizie e tecnologiche ammesse senza demolizione totale sono le seguenti:

A) STRUTTURE VERTICALI INTERNE

- A1 Mantenimento integrale con esclusive opere di consolidamento;
- A2 Opere di consolidamento con possibilità di modifiche per riordino funzionale;
- A3 Demolizione e ricostruzione parziale con stesso materiale e tecnologia; possibilità di ottimizzazione delle dimensioni strutturali.
- A4 Demolizione e ricostruzione totale o parziale con altra tipologia strutturale, prevedendo soluzioni compatibili con i caratteri dell'architettura tradizionale e nel rispetto del carattere strutturale dell'intero aggregato e delle architetture contigue.

B) STRUTTURE ORIZZONTALI INTERNE

- B1 Consolidamento e parziale sostituzione con materiali analoghi e ripristino assetto originario;
- B2 Consolidamento e parziale sostituzione con materiali analoghi con possibilità di inserimento aperture per necessari adempimenti normativi;
- B3 *Demolizione e ricostruzione con possibilità di traslazione nel rispetto dei vincoli interni e dei fronti;*
- B4 *Inserimento di ulteriori livelli con struttura leggibile, reversibile e riconoscibile.*

C) STRUTTURE ORIZZONTALI DI COPERTURA

- C1 Mantenimento e consolidamento delle coperture legittime esistenti compresi eventuali lucernari, abbaini e terrazzi interni.
- C2 Trasformazione di coperture piane a terrazza in coperture con tipologie a falda consone. In ogni caso le quote di imposta, di colmo e la pendenza delle nuove falde non potranno essere diverse da quelle delle porzioni preesistenti. Nel caso di ripristino totale delle coperture, o di realizzazione ex-novo di coperture a falde le quote di imposta, di colmo e la pendenza delle nuove falde non potranno essere

superiori di quelle degli edifici immediatamente adiacenti e comunque non potranno comportare la realizzazione di un nuovo piano abitabile.

- C3 Demolizione e ricostruzione della copertura anche con materiali e struttura diversi, prevedendo soluzioni compatibili con i caratteri dell'architettura tradizionale e nel rispetto del carattere strutturale dell'intero aggregato e delle architetture contigue.
- C4 Formazione di lucernari in aderenza all'andamento della falda di copertura necessari per adeguamento normativo.

D) NODI DI COLLEGAMENTO VERTICALE

- D1 Mantenimento e consolidamento della struttura e della tipologia esistente;
- D2 Demolizione e ricostruzione dei collegamenti verticali esistenti anche senza mantenimento della tipologia e della posizione planimetrica;
- D3 Inserimento di nuovo collegamento verticale anche su aree esterne di pertinenza laddove necessario ai fini del rispetto delle misure di sicurezza ed accessibilità senza alterazione degli elementi di valore storico-architettonico.

E) PARETI PERIMETRALI - FRONTI

- E1 Mantenimento e consolidamento dello stato di fatto delle facciate esterne ed interne;
- E2 Recupero tipologico di aperture improprie di facciata;
- E3 Realizzazione di nuove aperture o adeguamenti delle esistenti per il rispetto dei requisiti aero-illuminanti, nella stessa logica della composizione architettonica di facciata;
- E4 Demolizione totale o parziale di facciata, con caratteristiche estranee alla compagine storica e relativa ricostruzione con ripristino della tipologia dei materiali propri dell'edificio, prevedendo soluzioni compatibili con i caratteri dell'architettura tradizionale e nel rispetto del carattere strutturale dell'intero aggregato e delle architetture contigue.

F) RIASSETTO PLANIVOLUMETRICO

- F1 Sostituzione di coperture piane con coperture a falde senza aumento volumetrico;
- F2 Modifica della sagoma planivolumetrica per esigenze di adeguamenti normativi senza aumento del volume con mantenimento dell'allineamento planimetrico dei fronti principali;
- F3 Modifica parziale della sagoma planivolumetrica per adeguamenti normativi secondo le indicazioni del parere giuridico "Rif. nota USR Lazio prot.n. CGRTS-0005027-A_17/02/2021 recante "quesito riguardante le altezze di interpiano nella demolizione e ricostruzione degli edifici danneggiati dal sisma" mantenendo l'assetto storico-architettonico dell'edificio nel contesto in cui è inserito e secondo quanto previsto dall'art. 1 bis della L.R. Marche n.22 del 2009;

G) VOLUMI IMPROPRI O NON INTEGRATI (SUPERFETAZIONI)

- G1 Demolizioni senza ricostruzione di superfetazioni;
- G2 Demolizioni di piccoli volumi aggiunti, catastalmente riconosciuti ante 1942, con recupero volumetrico sull'edificio principale attraverso modifica della sagoma planivolumetrica nel rispetto dell'allineamento dei fronti principali;

H) SUPERFICI SCOPERTE

- H1 Realizzazione di pavimentazioni permeabili;
- H2 Realizzazione o modifica di aperture di corti prospicienti vie e spazi pubblici ai fini dell'accessibilità;
- H3 Accorpamento di corti private;
- H4 Realizzazione di parcheggi, anche privati e/o di uso pubblico, purché con pavimentazione permeabile;

I) BARRIERE ARCHITETTONICHE

- I1 Modifica di scale per l'inserimento di servo scala con salvaguardia della composizione storico-architettonica dell'edificio;
- I2 Interventi volti a garantire l'accessibilità dell'ingresso principale su strada e dei passaggi verso l'esterno sia pubblici che privati;
- I3 Interventi volti all'inserimento di elevatori meccanici con salvaguardia della composizione storico-architettonica dell'edificio.

J) EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E MIGLIORAMENTO DEL COMFORT ABITATIVO

- J1 Miglioramento delle prestazioni termiche attraverso inserimento di "Cappotto" interno o esterno ove possibile, isolamento termico delle coperture ed isolamento termico dei solai interpiano;
- J2 Sostituzione degli infissi;
- J3 Interventi sugli impianti esistenti con modifica del sistema di riscaldamento
- J4 Installazioni di sistemi tecnologici di ventilazione meccanica e sistemi domotici di gestione;
- J5 Installazione di impianti per sfruttamento fonti rinnovabili:
 - a) Pannelli solari termici a collettori rettangolari e simili
 - b) Tegole fotovoltaiche e simili;
 - c) Sonda verticale geotermica;
- J6 Installazione di sistemi di schermatura solare attraverso la realizzazione e/o l'applicazione di:
 - a) Frangisole orizzontali;
 - b) Frangisole verticali;
 - c) Tende;
 - d) Pergolati;
- J7 Interventi per sistemi passivi di ventilazione e raffrescamento;

Tutte le operazioni edilizie di cui alla lettera J sono auspiccate, purché non alterino gli elementi di pregio presenti al fine di mantenere il complessivo valore storico-architettonico.

L'installazione di apparati di produzione di energia elettrica mediante fotovoltaico presuppone apposita relazione tecnica che tenga conto della nota della Soprintendenza delle Marche del 07/09/2020 contenente il "parere su possibile installazione di pannelli solari (fotovoltaico/solare termico) sulle coperture di edifici ubicati in centro storico". In merito è possibile prevedere l'installazione di pannelli mediante preventiva richiesta alla Soprintendenza contenente apposita relazione dimostrativa di non essere in contrasto con le indicazioni contenute nella soprarichiamata nota sotto l'aspetto della visibilità panoramica e degli impatti visuali cumulativi.

L'intervento di cui al punto J1 lettera a), relativamente al cappotto esterno sull'involucro edilizio, è ammissibile se la finitura di facciata è ad intonaco previa dimostrazione della

salvaguardia di eventuali modanature, cornici, ecc... presenti in facciata e garantendo la continuità dei fronti mediante sapiente inserimento nel contesto complessivo (mantenimento dell'assetto planimetrico del fronte). Se l'intervento prevede l'occupazione di aree pubbliche si renderà necessaria apposita autorizzazione dell'Ufficio Patrimonio per occupazione suolo pubblico e Polizia Locale – Ufficio Manutenzioni per eventuali risvolti sulla cosa pubblica.

2.3 - Edifici con interventi edilizi recenti – classificazione C

Sono gli edifici i cui interventi sono recenti e riconoscibili compatibili o incompatibili con la compagine storico-architettonica del complesso.

L'inquadramento giuridico degli interventi ammessi è definibile fra i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Fra gli interventi ammessi è inclusa la ristrutturazione edilizia mediante demolizione totale con ricostruzione. In tal caso l'intervento di ricostruzione deve concorrere alla salvaguardia del "valore di insieme" prevedendo soluzioni compatibili con i caratteri dell'architettura tradizionale e nel rispetto del carattere strutturale dell'intero aggregato e delle architetture contigue.

Per questi interventi sono state distinte due tipologie di edifici (paragrafo 3.1.2 dell'Elaborato R01):

- TIPOLOGIA 2 = ricostruzione per edifici di tipo "conforme" secondo le indicazioni dei commi 2, 3, 4 e 7 dell'art. 5 dell'O.C.S.R. n. 107/2020, interventi attuabili mediante SCIA;
- TIPOLOGIA 3 = ricostruzione per gli edifici di tipo "non conforme" secondo il comma 5 dell'art 5 dell'O.C.S.R. n. 107/2020, interventi attuabili mediante Permesso di Costruire (PdC) o Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC).

Le opere di interventi ammissibili per le tipologie di edifici sopra citate sono meglio descritte nei paragrafi di seguito riportati.

Le operazioni edilizie e tecnologiche ammesse senza demolizione totale sono le seguenti:

A) STRUTTURE VERTICALI INTERNE

- A1 Mantenimento integrale con esclusive opere di consolidamento;
- A2 Opere di consolidamento con possibilità di modifiche per riordino funzionale;
- A3 Demolizione e ricostruzione parziale con stesso materiale e tecnologia; possibilità di ottimizzazione delle dimensioni strutturali.
- A4 Demolizione e ricostruzione totale o parziale con diversa tipologia strutturale integrata nel contesto;
- A5 Demolizione e ricostruzione totale o parziale con diversa tipologia strutturale innovativa e linguaggio moderno.

B) STRUTTURE ORIZZONTALI INTERNE

- B1 Consolidamento e parziale sostituzione con materiali analoghi e ripristino assetto originario;
- B2 Consolidamento e parziale sostituzione con materiali analoghi con possibilità di inserimento aperture per necessari adempimenti normativi;
- B3 *Demolizione e ricostruzione con possibilità di traslazione nel rispetto dei vincoli interni e dei fronti;*
- B4 *Inserimento di ulteriori livelli con struttura leggibile, reversibile e riconoscibile;*
- B5 *Inserimento di ulteriori livelli con struttura leggibile e riconoscibile.*

c) STRUTTURE ORIZZONTALI DI COPERTURA

- C1 Mantenimento e consolidamento delle coperture legittime esistenti compresi eventuali lucernari, abbaini e terrazzi interni.
- C2 Trasformazione di coperture piane a terrazza in coperture con tipologie a falda consone. In ogni caso le quote di imposta, di colmo e la pendenza delle nuove falde non potranno essere diverse da quelle delle porzioni preesistenti. Nel caso di ripristino totale delle coperture, o di realizzazione ex-novo di coperture a falde le quote di imposta, di colmo e la pendenza delle nuove falde non potranno essere superiori di quelle degli edifici immediatamente adiacenti e comunque non potranno comportare la realizzazione di un nuovo piano abitabile.
- C3 Demolizione e ricostruzione della copertura anche con materiali e struttura diversi;
- C4 Formazione di lucernari in aderenza all'andamento della falda di copertura necessari per adeguamento normativo;
- C5 Formazione di abbaini e terrazze a tasca sulla falda di copertura. La superficie vetrata complessiva dei lucernari non deve essere superiore al rapporto di 1/10 dell'intera copertura, applicandoli in maniera ordinata ed uniforme, con un massimo di mq 2.00. I terrazzi a tasca devono permettere una perfetta lettura della configurazione delle falde e della copertura nel suo insieme e non incidano per oltre il 25% della superficie effettiva della falda e comunque con un massimo di mq 20.00. Tali asole saranno realizzate ad una distanza non inferiore a m 1,00 dal limite esterno del cornicione e non inferiore a m. 0,50 dal colmo.

d) NODI DI COLLEGAMENTO VERTICALE

- D1 Mantenimento e consolidamento della struttura e della tipologia esistente;
- D2 Demolizione e ricostruzione dei collegamenti verticali esistenti anche senza mantenimento della tipologia e della posizione planimetrica;
- D4 Inserimento di nuovo collegamento verticale anche su aree esterne di pertinenza laddove necessario ai fini del rispetto delle misure di sicurezza;
- D5 Inserimento di nuovo collegamento verticale meccanico con eventuale extra-corsa anche esterno all'involucro di copertura.

e) PARETI PERIMETRALI – FRONTI

- E1 Mantenimento e consolidamento dello stato di fatto delle facciate esterne ed interne;
- E2 Recupero tipologico di aperture improprie di facciata;
- E3 Realizzazione nuove aperture o adeguamenti delle esistenti per il rispetto dei requisiti aero-illuminanti, nella stessa logica della composizione architettonica di facciata;

-
- E6 Demolizione totale o parziale di facciata, con caratteristiche estranee alla compagine storica e relativa ricostruzione con ripristino della tipologia dei materiali propri del contesto ove è inserito l'edificio;
 - E7 Demolizione totale o parziale di facciata con l'impiego di materiali diversi dal contesto ove è inserito l'edificio;
 - E8 Realizzazione di aperture e balconi di forme e dimensioni libere su fronti interni comunque non visibili dagli spazi pubblici. Per i balconi la distanza minima dal fronte opposto è di almeno m 15,00; la dimensione massima consentita è di m 2,50 di lunghezza e m 1,50 di profondità, tenendo conto che comunque l'ingombro non deve arrecare ostacolo alla funzione dello spazio antistante ed alle esigenze di fruibilità pedonale e veicolare e di primo soccorso;
 - E9 Realizzazione di balconi anche sui fronti principali fatto salvo quelli individuati come fronti unitari e comunque nel rispetto delle massime dimensioni di m 2,50 di lunghezza e m 1,50 di profondità, tenendo conto che l'ingombro non deve arrecare ostacolo alla funzione dello spazio antistante ed alle esigenze di fruibilità pedonale e veicolare e di primo soccorso, mediante richiesta di apposito parere alla Polizia Locale ed all'Ufficio Lavori Pubblici e Manutenzioni.

F) RIASSETTO PLANIVOLUMETRICO

- F1 Sostituzione di coperture piane con coperture a falde senza aumento volumetrico;
- F2 Modifica della sagoma planivolumetrica per esigenze di adeguamenti normativi senza aumento del volume con mantenimento dell'allineamento planimetrico dei fronti principali;
- F4 Modifica parziale della sagoma planivolumetrica per adeguamenti normativi secondo le indicazioni del parere giuridico "Rif. nota USR Lazio prot.n. CGRTS-0005027-A_17/02/2021 recante "quesito riguardante le altezze di interpiano nella demolizione e ricostruzione degli edifici danneggiati dal sisma" riproponendo una ricostruzione integrata dell'edificio nel contesto in cui è inserito e secondo quanto previsto dall'art. 1 bis della L.R. Marche n.22 del 2009;
- F5 Modifica parziale della sagoma planivolumetrica per adeguamenti normativi secondo le indicazioni del parere giuridico "Rif. nota USR Lazio prot.n. CGRTS-0005027-A_17/02/2021 recante "quesito riguardante le altezze di interpiano nella demolizione e ricostruzione degli edifici danneggiati dal sisma" riproponendo una ricostruzione con lettura architettonica moderna ma comunque integrata dell'edificio nel contesto in cui è inserito ed approvata mediante Delibera di Consiglio;
- F6 Realizzazione di un piano interrato anche fuori dalla sagoma d'ingombro a terra dell'edificio.

G) VOLUMI IMPROPRI O NON INTEGRATI (SUPERFETAZIONI)

- G1 Demolizioni senza ricostruzione di superfetazioni;
- G2 Demolizioni di piccoli volumi aggiunti, catastalmente riconosciuti ante 1967, con recupero volumetrico sull'edificio principale attraverso modifica della sagoma planivolumetrica nel rispetto dell'allineamento dei fronti principali;
- G3 Demolizione di piccoli volumi riconosciuti, anche staccati, con recupero della volumetria sull'edificio principale mediante modifica plano-volumetrica.

H) SUPERFICI SCOPERTE

- H1 Realizzazione di pavimentazioni permeabili;
- H2 Realizzazione o modifica di aperture di corti prospicienti vie e spazi pubblici ai fini dell'accessibilità;
- H3 Accorpamento di corti private;
- H4 Realizzazione di parcheggi, anche privati e/o di uso pubblico, purché con pavimentazione permeabile;

I) BARRIERE ARCHITETTONICHE

- I1 *Modifica di scale per l'inserimento di servo scala con salvaguardia della composizione storico-architettonica dell'edificio;*
- I2 *Interventi volti a garantire l'accessibilità dell'ingresso principale su strada e dei passaggi verso l'esterno sia pubblici che privati;*
- I3 *Interventi volti all'inserimento di elevatori meccanici con salvaguardia della composizione storico-architettonica dell'edificio;*
- I4 *Interventi volti all'inserimento di elevatori meccanici con lettura moderna della composizione architettonica del complesso ove inserito l'edificio.*

J) EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E MIGLIORAMENTO DEL COMFORT ABITATIVO

- J1 *Miglioramento delle prestazioni termiche attraverso inserimento di "Cappotto" interno o esterno ove possibile, isolamento termico delle coperture ed isolamento termico dei solai interpiano;*
- J2 *Sostituzione degli infissi;*
- J3 *Interventi sugli impianti esistenti con modifica del sistema di riscaldamento*
- J4 *Installazioni di sistemi tecnologici di ventilazione meccanica e sistemi domotici di gestione;*
- J5 *Installazione di impianti per sfruttamento fonti rinnovabili:*
 - a) *Pannelli solari termici a collettori rettangolari e simili*
 - b) *Tegole fotovoltaiche e simili;*
 - c) *Sonda verticale geotermica;*
- J6 *Installazione di sistemi di schermatura solare attraverso la realizzazione e/o l'applicazione di:*
 - a) *Frangisole orizzontali;*
 - b) *Frangisole verticali;*
 - c) *Tende;*
 - d) *Pergolati;*
- J7 *Interventi per sistemi passivi di ventilazione e raffrescamento;*

Tutte le operazioni edilizie di cui alla lettera J sono auspiccate, purché non alterino gli elementi di pregio presenti al fine di mantenere il complessivo valore storico-architettonico.

L'installazione di apparati di produzione di energia elettrica mediante fotovoltaico presuppone apposita relazione tecnica che tenga conto della nota della Soprintendenza delle Marche del 07/09/2020 contenente il "parere su possibile installazione di pannelli solari (fotovoltaico/solare termico) sulle coperture di edifici ubicati in centro storico". In merito è possibile prevedere l'installazione di pannelli mediante preventiva richiesta alla Soprintendenza contenente apposita relazione dimostrativa di non essere in contrasto con le indicazioni contenute nella soprarichiamata nota sotto l'aspetto della visibilità panoramica e degli impatti visuali cumulativi.

L'intervento di cui al punto J1 lettera a), relativamente al cappotto esterno sull'involucro edilizio, è ammissibile se la finitura di facciata è ad intonaco previa dimostrazione della salvaguardia di eventuali modanature, cornici, ecc... presenti in facciata e garantendo la continuità dei fronti mediante sapiente inserimento nel contesto complessivo (mantenimento dell'assetto planimetrico del fronte). Se l'intervento prevede l'occupazione di aree pubbliche si renderà necessaria apposita autorizzazione dell'Ufficio Patrimonio per occupazione suolo pubblico e Polizia Locale – Ufficio Manutenzioni per eventuali risvolti sulla cosa pubblica.

3 – Finiture edifici

Le finiture degli edifici sottoposti ad interventi di ricostruzione post sisma 2016 dovranno essere coordinate con le successive indicazioni e dichiarate in sede di presentazione del progetto dello stesso intervento.

Tali indicazioni sono rivolte a fornire una gamma di scelte più contemporanee sempre nel rispetto e nella salvaguardia della compagine storica.

3.1 - Sistema di individuazione

Le colorazioni proposte utilizzano il NCS – Natural Colour System®©, un sistema logico di ordinamento dei colori riconosciuto in campo internazionale, tale da consentirne la riproduzione con qualunque tipologia di prodotto, da qualunque rivenditore ed a prescindere dal fondo su cui si applicano.

3.2 - Come leggere la notazione NCS



Nella notazione NCS riportata, 4030 indica la nuance, cioè il grado di somiglianza con il nero (S) e con la massima cromaticità (C). In questo caso la nerezza (S) è del 40% e la cromaticità (C) è del 30%. La tonalità R90B indica la somiglianza in percentuale del colore a due colori elementari, in questo caso, rosso (R) e blu (B). I colori grigi neutri sono privi di tonalità (hanno quindi cromaticità uguale a 0) e sono determinati solo dalla nuance seguita da -N, in quanto colore neutro. Per esempio 0300-N è il bianco, seguito da 0500-N, 1000-N, 1500-N, ecc. fino al 9000-N, che è il nero. La lettera S che precede la notazione NCS completa (NCS S 4030-R90B) significa che il campione NCS è Standard.

La cartella dei colori consentiti è suddivisa nelle seguenti categorie:

A – Fondi delle facciate;

B – Elementi decorativi, zoccoli, cornici delle aperture, cornicione;

C – Infissi non in legno, cancelli, inferriate, ringhiere, gronde, pluviali, strutture esterne a vista non in legno (tettoie, pergolati, ecc.) e coperture;

D – Infissi e strutture esterne a vista in legno;

E - Tende.

3.3 - Prescrizioni

Oltre a quanto indicato nella presente disciplina di interventi ammissibili, restano preclusi i seguenti:

- I materiali con superficie lucida, brillante o metallizzata (es. acciaio inox, alluminio anodizzato e simili);
- le mordenzature di elementi lignei o simili diverse dai toni naturali del legno;
- le specchiature vetrate riflettenti o di colorazioni diverse dal trasparente, grigio, verde e azzurro;
- le laccature o verniciature di qualsiasi elemento con effetto lucido, brillante, metallizzato o simili;
- le tinteggiature delle pareti con effetto lucido, brillante, metallizzato o simili.

3.4 – Tecniche e specifiche di intervento

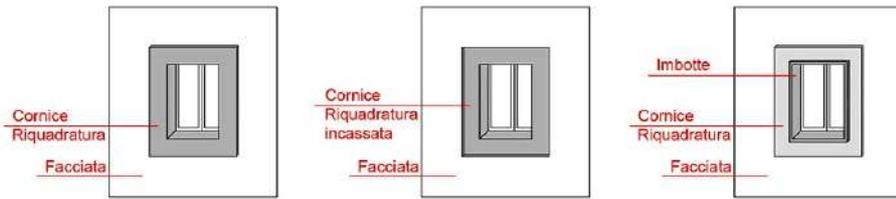
La tinteggiatura della facciata ad intonaco deve prevedere un intervento unitario di coloritura monocromatica atto a evidenziare l'unità formale e tipologica dell'edificio. È vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio ad esclusione dell'eventuale zoccolo e del cornicione e si dovrà tenere in considerazione la colorazione delle facciate contigue.

È vietato l'uso di pietre avulse dal contesto del Centro Storico (es. porfido, graniti, ecc.) e comunque con finitura levigata o lucidata, di rivestimenti con piastrelle di ceramica (con eventuale eccezione di elementi ceramici decorativi autentici), legno a vista ed in genere con altri materiali estranei ai caratteri costruttivi ed ambientali del Centro Storico. È ovviamente sempre vietato l'uso di intonaco plastico liscio e/o graffiato e zoccolature in pietra non originarie.

a) Riquadrature

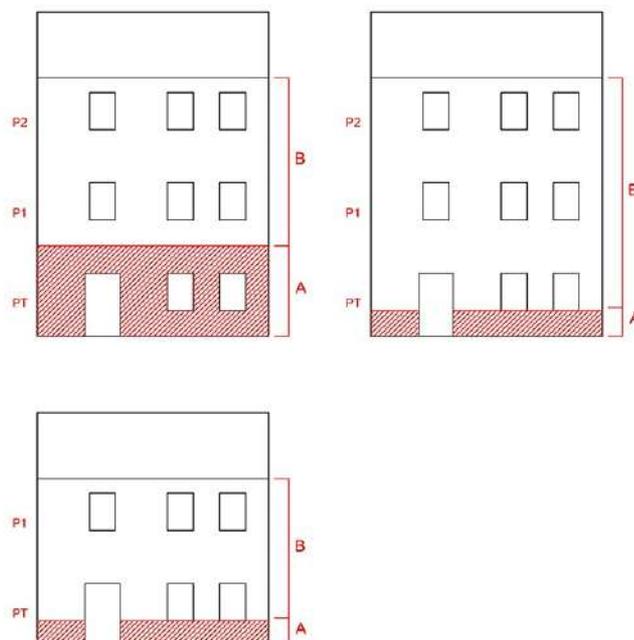
L'eventuale riquadratura delle bucatore deve essere valorizzata attraverso il suo rilievo o il suo arretramento, anche di modico spessore, rispetto alla facciata, non è mai possibile ottenerla tramite semplice cambio di colore sullo stesso piano. In ogni caso deve essere garantita la continuità cromatica tra le facciate e tra la facciata e l'interno delle bucatore (spallette); qualora siano presenti elementi decorativi riquadranti totalmente la bucatore (es. cornici) le spallette dovranno mantenere la colorazione degli stessi.

Esempio di coloritura, cornici e riquadrature



b) Zoccolo

Negli edifici con due piani fuori terra è consentita la realizzazione di zoccoli (identifica come “A” nella rappresentazione grafica) di dimensioni pari a m. 0,90. Negli edifici con tre o più piani fuori terra è consentita invece di dimensioni pari al primo piano o di m. 0,90. Nel caso di facciate completamente intonacate è possibile utilizzare due tinte differenti per le parti “A” e “B”. Nel caso di facciate con paramenti a faccia vista è possibile differenziare le parti A e B purché non presentino nella parte B, in nessun caso, un paramento in pietra a meno che sia identico a quello applicato nella parte A. Nel caso di facciate rifinite con materiali misti è consentito l’utilizzo della faccia-vista solo nella parte dello zoccolo A. In nessun caso la linearità dello zoccolo può essere interrotta se non da accessi diretti verso l’esterno.



c) Balconi

I balconi e le relative protezioni possono essere realizzati con diversi materiali purché in piena armonia e congruità con la facciata di cui è parte integrante, la cui colorazione deve rispondere

a quelle indicate nel presente documento. Sono invece materiali esclusi:

- l'alluminio anodizzato;
- l'acciaio inox;
- il cemento faccia-vista;
- il legno in stile rustico;
- gli elementi prefabbricati in cemento o simili;
- qualunque modanatura impropria riproponente falsi storici.

d) Manto di copertura

Per i manti di copertura degli edifici è prescritto l'uso esclusivo di coppi tradizionali con riuso totale o parziale dei coppi preesistenti; in caso di interventi parziali gli stessi devono essere coerenti ed estesi all'intera falda; è altresì consentito per particolari situazioni e per gli edifici di nuova costruzione l'uso di elementi laterizi diversi dai coppi o di altro materiale purché non lucido e riflettente e di colore non difforme dalla tradizione, dimostrandone in ogni caso l'integrazione armonica con il contesto. È vietato lasciare come finitura l'impermeabilizzazione a vista, di qualsiasi colore essa sia.

Camini, comignoli e canne di aerazione dovranno essere del tipo tradizionale in muratura, prefabbricati in cotto o rivestiti con lamiera di acciaio verniciato o rame; in ogni caso non potranno mai essere in acciaio lucido, alluminio anodizzato e lamiera zincata.

e) Infissi

È sempre prescritta l'uniformità degli infissi per colori, materiali e profili nei singoli fronti edilizi. In caso di interventi sulle singole unità immobiliari dovrà essere individuata la tinta coerente ed in sintonia con gli altri infissi presenti sulla medesima facciata.

f) Portoni

I portoni di ingresso in legno degli edifici sottoposti ad interventi di conservazione dell'intero organismo o di parti o elementi di esso, devono essere per quanto possibile oggetto di manutenzione e restauro. In caso di estremo degrado o quando essi siano stati profondamente alterati è necessario ripristinare l'uso del legno come finitura esterna mediante l'utilizzo di forme della tradizione locale.

In caso di installazione di portoni blindati nelle facciate di nuova realizzazione, è consentito per il rivestimento esterno anche l'uso del metallo verniciato nelle tonalità e finiture materiche previste dalla presente disciplina. Nelle facciate continue occorre integrare l'infitto sul contesto d'insieme degli edifici facenti parte della stessa facciata.

È possibile l'utilizzo di bussole interne per l'illuminazione dei vani al piano terra da ricavare all'interno di portoni con specchiature di vetro trasparente purché il telaio sia di metallo verniciato nei colori definiti nella presente disciplina oppure in legno.

g) Serrande

È consentito installare chiusure a saracinesca, serrande di sicurezza solo qualora le doghe siano realizzate con elementi di lamiera forata; è altresì ammesso l'uso di cancelletti ed inferriate retrattili purché verniciati nella gamma di colori stabiliti nella presente disciplina.

h) Pergolati

Laddove ammessa la realizzazione dei pergolati, la struttura degli stessi può essere realizzata sia in legno che con altri materiali, ad esclusione dell'alluminio anodizzato e dell'acciaio inox, prediligendo quelli che consentono maggiormente sezioni ridotte degli elementi del telaio, la cui colorazione deve rispondere a quella indicata nella presente disciplina.

Qualora realizzati negli spazi liberi degli edifici, all'interno dei cortili o su balconi e terrazze dei fronti secondari, la dimensione planimetrica dei pergolati è libera. Limitatamente al solo periodo estivo detti pergolati potranno sorreggere teli ombreggianti in tessuto della colorazione prescritta dalla presente disciplina.

Qualora invece insistano sui fronti unitari o comunque principali o prospicienti una strada e/o uno spazio pubblico, in nessun modo la dimensione planimetrica può eccedere rispetto alla sagoma del balcone o terrazzo in cui sono applicati, avendo accortezza a non occultare cornici, fregi e/o decori di rilievo.

Limitatamente ai terrazzi a tasca posti in copertura, e comunque nel solo periodo estivo, sui pergolati potranno essere applicati teli ombreggianti in tessuto della colorazione prescritta nella presente disciplina.

i) Pensiline

Laddove concesse le pensiline devono essere di design lineare e pulito, con struttura autoportante di qualunque materiale ad esclusione del legno, dell'alluminio anodizzato e dell'acciaio inox; i pannelli di protezione devono consentire il passaggio della luce, non possono in ogni caso essere lucidi o riflettenti e contenere nessuna pubblicità o scritta, ed infine, qualora verniciati, debbono esserlo nelle tinte prescritte nella presente disciplina.

j) Tende

L'installazione di tende retrattili è consentita negli edifici residenziali unicamente sui terrazzi non facenti parte delle facciate dei fronti unitari ed in quelli a tasca delle coperture, con un'estensione massima comunque minore del terrazzo stesso.

È consentita altresì l'installazione di tende retrattili, previa specifica autorizzazione anche della Polizia Locale, al piano terra degli edifici occupato da funzioni differenti dalla residenza. In questo caso l'estensione non potrà essere maggiore della larghezza dell'apertura da proteggere e non più profonda di m. 1,50.

In ogni caso le tende, in quanto parte integrante delle facciate, potranno essere applicate solo qualora non sussistano impedimenti di carattere architettonico alla loro corretta installazione e funzionamento; infatti, non ne è consentita l'apposizione laddove questa implichi il rimaneggiamento di contorni, modanature o altri eventuali elementi rilevanti di facciata.

Sono consentite unicamente tende di tipologia a falda unica e lineare, con la sola eccezione di

cupole, sempre omogenee, per le aperture ad arco; dette tipologie non possono comunque avere tamponamenti laterali né, ovviamente, punti di appoggio al suolo di qualsiasi natura. Negli edifici in cui sono già presenti delle tende su alcune aperture, qualora rispondenti alle presenti norme, le nuove dovranno uniformarsi alle esistenti per quanto concerne sia la tipologia, che i materiali, che i colori.

Le tende devono essere a tinta unita nei colori prescritti nella presente disciplina, dal design lineare e pulito, con struttura autoportante di qualunque materiale ad esclusione dell'alluminio anodizzato e dell'acciaio inox.

I tessuti, anche qualora il materiale fosse di tipo plastico, non potranno in ogni caso essere lucidi o riflettenti e non potranno contenere nessuna pubblicità o scritta.

3.5 - Colorazioni e combinazioni cromatiche ammesse

L'impiego puntuale delle seguenti colorazioni e relative combinazioni cromatiche non richiede la valutazione preventiva e prescrittiva da parte del competente Ufficio Tecnico comunale – "Area Ricostruzione Sisma 2016".

A_FONDI (facciate)

S1510-Y

S0510-Y10R

S 1010-Y10R

S2010-Y10R

S 1515-Y10R

S3010-Y10R

S0505-Y20R

S1010-Y20R

S1505-Y20R

S1005-Y20R

S2005-Y20R

S 1010-Y30R

S 1510-Y30R

S0505-Y40R

S0510-Y40R

S1005-Y50R

S 1505-Y50R

S 2030-Y50R

S 1010-Y60R

S 3030-Y60R

S0510-Y70R

S 2020-Y70R

B_ELEMENTI DECORATIVI, ZOCCOLO, CORNICI DI PORTE E FINESTRE, CORNICIONE

A_FONDO

B_

S1510-Y

S 1010-Y10R

S3010-Y10R

S0510-Y10R

S 1010-Y10R

S 1515-Y10R

S 1010-Y10R

S0510-Y10R

S2010-Y10R

S2010-Y10R

S 1010-Y10R

S3010-Y10R

S 1515-Y10R

S 1010-Y10R

S 3010-Y10R

S3010-Y10R

S2010-Y10R

S1510-Y

S0505-Y20R

S1010-Y20R

S1005-Y20R

S1010-Y20R

S0505-Y20R

S1005-Y20R

S1505-Y20R	S2005-Y20R
	S1005-Y20R
S1005-Y20R	S2005-Y20R
	S1505-Y20R
S2005-Y20R	S1005-Y20R
	S1505-Y20R
S 1010-Y30R	S 1510-Y30R
	S 2030-Y50R
	S 3030-Y60R
S 1510-Y30R	S 1010-Y30R
	S 3030-Y60R
S0505-Y40R	S0510-Y40R
	S 1010-Y30R
S0510-Y40R	S0505-Y40R
	S 1010-Y30R
S1005-Y50R	S 1505-Y50R

S 1505-Y50R	S 1005-Y50R
	S 3030-Y60R
	S 1010-Y60R
S 2030-Y50R	S 1010-Y30R
	S 3030-Y60R
S 1010-Y60R	S 1505-Y50R
	S 3030-Y60R
	S 2020-Y70R
S 3030-Y60R	S 1510-Y30R
	S 1505-Y50R
S0510-Y70R	S 1010-Y60R
	S 2020-Y70R
S 2020-Y70R	S 1010-Y60R
	S 1505-Y50R

**C_PORTONI, INFISSI E PERSIANE IN ALLUMINIO O ACCIAIO O SIMILI, CANCELLI,INFERRIATE,
RINGHIERE, GRONDE, PLUVIALI, STRUTTURE ESTERNE E COPERTURE**

S 7010-Y30R

S 7005-Y50R

S 7020-Y60R

S 7010-G10Y

S 1500-N

S 7000-N

D_PORTONI, INFISSI E PERSIANE IN LEGNO, STRUTTURE ESTERNE

S 7020-Y60R

S 7020-Y40R

S 6020-Y70R

S 7010-G10Y

S 1500-N

E – TENDE

S 1500-N

S 1505-G90Y

S 1005-Y20R

4 – Delocalizzazione e Permesso di Costruire Convenzionato

In alcune zone del centro storico maggiormente dense a livello di edificato (comparti “Fondaccio” e “Montecavallo”), al fine di promuovere una migliore fruibilità ed accessibilità, è possibile procedere, mediante accordo con l’Amministrazione comunale, alla delocalizzazione della consistenza volumetrica o all’applicazione dell’Istituto del Permesso di Costruire Convenzionato. In merito a queste possibilità occorre considerare che la distribuzione degli edifici danneggiati dal sisma è pressoché puntuale nell’area del Centro Storico e che la ricostruzione di parte di essi è già in corso, perciò non risulta possibile individuare in maniera programmatica ed univoca delle unità strutturali da delocalizzare o assoggettare all’istituto del Permesso di Costruire Convenzionato.

4.1 - Delocalizzazione

Si fa presente che, per gli immobili ad uso abitativo gravemente danneggiati o distrutti dagli eventi sismici, non ubicati in aree caratterizzate da dissesto idro-geomorfologico (aree interessate da fenomenologie gravitative attive o quiescenti ed aree potenzialmente esondabili) e/o in aree suscettibili di instabilità, valgono comunque le disposizioni della normativa speciale sisma vigente in materia (art. 5 dell’O.C.S.R. n. 19/2017 e s.m.i.).

Gli aventi titolo sugli immobili danneggiati dal sisma 2016, in accordo fra le parti, possono proporre la delocalizzazione del monte volumetrico legittimato in altra area con capacità edificatoria ammessa da PRG vigente. L’operazione di delocalizzazione viene intesa come una doppia opportunità: da una parte la possibilità dei privati di ricostruire un edificio con diversa localizzazione urbanistica e quindi svincolandosi dalle indicazioni delle linee guida per la ricostruzione del centro storico; dall’altra c’è l’interesse pubblico legato all’ottenimento di un aumento degli spazi urbani per migliorare la vivibilità e l’accessibilità del contesto locale del comparto promuovendo il ritorno all’utilizzo abitativo, direzionale e commerciale di tutto il centro storico.

Si specifica che le delocalizzazioni possono essere attuate in maniera diretta solo nel caso in cui ci siano la conformità urbanistica dell’area di atterraggio delle volumetrie da delocalizzare o le condizioni per la trasferibilità del diritto edificatorio di cui all’articolo 2643 del codice civile. Diversamente la delocalizzazione dovrà passare attraverso una specifica variante urbanistica, realizzando così il pieno rispetto degli strumenti urbanistici, della pianificazione di settore e della legislazione vigente indicati nell’articolo 5, comma 11 e 13 dell’O.C.S.R. n.19/2017 e s.m.i. In questa fattispecie di tipologia di ricostruzione post-sisma l’inquadramento giuridico rimane quello della ristrutturazione urbanistica.

Nel caso di delocalizzazione puntuale è possibile procedere tramite l’istituto giuridico del Permesso di Costruire Convenzionato, mentre nel caso di delocalizzazioni di porzioni edificate estese occorre procedere tramite la redazione di apposito Strumento Urbanistico Attuativo che preveda, oltre alle condizioni della delocalizzazione anche tutti gli standard urbanistici, le opere di urbanizzazione necessarie, le tipologie edilizie realizzabili, ecc. dell’area di atterraggio delle volumetrie da delocalizzare.

L’accordo di delocalizzazione dovrà essere definito mediante apposita Delibera consiliare vista l’importanza dell’intervento a livello di pubblica utilità, prevedendo la cessione degli immobili tramite indennizzo oppure trasferimento volumetrico.

4.2 – Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC)

L'istituto del PdCC permette di ottenere risultati importanti di interesse pubblico, soprattutto legati a possibilità di operare mediante riassetto planivolumetrico dell'edificio privato creando una rimodulazione delle aree pubbliche per migliorare la transitabilità veicolare e pedonale, la fruizione di piazze e slarghi. L'opportunità dell'utilizzo del PdCC ad oggi è normata a livello nazionale dall'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001, articolo introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q), Legge n. 164/2014, mentre a livello regionale non risultano indicazioni normative, in questo contesto, qualora si arrivi all'accordo fra le parti (pubblica e privata) si procederà alla definizione della convenzione per ogni singolo intervento mediante ratifica con Delibera di Consiglio Comunale.

Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, D.lgs. n. 50/2016 - n.d.r.);
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie. Il termine di validità PdCC può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione. Il procedimento di formazione del permesso è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241.