

COMUNE DI URBISAGLIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO
NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Progetto: arch. Giovanni Marucci

Collaboratori: arch. Giovanni Cerfogli, geom. Giovanni Salvucci

Urbisaglia,

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

(Prospetto delle operazioni edilizie ed urbanistiche ammesse, prescritte o vietate nel Centro Storico di Urbisaglia)

Le norme che seguono si applicano oltre che al Centro storico del Capoluogo anche alle zone di interesse storico ambientale, così come individuate e perimetrate dal Piano (Tav. 1). Restano invariate tutte le altre disposizioni di tutela e protezione vigenti nel territorio Comunale di Urbisaglia, non altrimenti specificate.

DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE D'INTERVENTO

Gli interventi sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente si articolano nelle seguenti categorie:

1) MANUTENZIONE ORDINARIA

Operazioni di riparazione, rinnovamento e sostituzione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne.

Le suddette operazioni dovranno avvenire senza modifiche di materiali, forme, colori e tipi preesistenti qualora gli stessi siano conformi alle caratteristiche storico-architettoniche di Urbisaglia; ovvero, se difformi, dovranno adeguarsi alle prescrizioni del Piano.

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.

2) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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 per servizi igienici ed impianti tecnici.

Tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o altri rivestimenti esterni; rifacimento degli elementi architettonici esterni - inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine etc. senza modifiche di materiali, forme, colori e tipi preesistenti qualora gli stessi siano conformi alle caratteristiche storico-architettoniche di Urbisaglia; ovvero, se difformi, dovranno adeguarsi alle prescrizioni del Piano.

E' 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, del tipo e della pendenza delle coperture.

Le operazioni edilizie di manutenzione straordinaria dovranno avvenire in conformità alle prescrizioni del Piano.

3) **RESTAURO CONSERVATIVO**

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, entro i limiti prescritti, 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 costitutivi dei gradini e dei sotto-gradini e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta, entro i limiti prescritti, di elementi di rinforzo con materiali diversi.

Sottofondazioni, iniezioni cementizie nelle murature, rifacimento di tetti e coperture (grande e piccola orditura) con quote e materiali analoghi a quelli originari.

Demolizioni di superfetazioni, di sopraelevazioni, di ampliamenti ed 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; realizzazione di modifiche distributive interne necessarie ad un recupero funzionale dell'edificio, sempre che le stesse siano compatibili con i caratteri dell'edificio e ne rispettino l'integrità architettonica originaria.

4) **RISANAMENTO IGIENICO ED EDILIZIO**

Lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standard igienici ed edilizi correnti, conservandone la 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 cortili o su spazi interni anche se comuni a più proprietà purché non direttamente visibili dal suolo pubblico.

Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, di sopraelevazioni, di ampliamenti, di parti aggiunte sia provvisorie che 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 della unità immobiliare.

5) **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Interventi rivolti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal preesistente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono ammessi, **nei limiti specificati dal Piano per ogni unità minima d'intervento:**

- aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente in misura non superiore al 10% della superficie utile stessa;
- aumenti della superficie edilizia e/o del volume degli edifici;
- la demolizione e ricostruzione di singoli edifici.

6) **DEMOLIZIONE**

Si intende per demolizione totale di fabbricato sia quella finalizzata alla ricostruzione, sia quella finalizzata alla disponibilità dell'area per ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica. Quanto sopra con le modalità prescritte dal Piano.

7) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

E' comunque fatta salva l'applicazione della disciplina vigente sulla tutela delle cose e dei luoghi d'interesse artistico o storico.

Gli interventi ammessi, di cui alle precedenti categorie, sono puntualmente specificati per ogni singola Unità Minima di Intervento, con le ulteriori precisazioni e prescrizioni contenute nelle seguenti Norme Tecniche d'Attuazione.

Le seguenti Norme Tecniche d'Attuazione contengono, inoltre, regole qualitative scritte o espresse graficamente, a cui comunque attenersi per l'attuazione del Piano sia per gli interventi di iniziativa privata che per quelli di iniziativa pubblica, anche se non specificatamente richiamate sulla singola scheda di ogni unità minima di intervento.

A - IMPIANTO DISTRIBUTIVO-FUNZIONALE E IGIENICO-SANITARIO DEGLI EDIFICI.

A.1 - *Caratteri distributivi-funzionali*

A.1.1 - E' prescritto il mantenimento o ripristino degli ambienti interni che presentano caratteri architettonici e particolari significativi (volte, affreschi, decorazioni, partiture lapidee, etc.).

A.1.2 - E' prescritta l'eliminazione dei corpi aggiunti (superfetazioni) e sovrastrutture che alterano i caratteri storico-architettonici dell'edificio, ivi inclusi balconi, pensiline, terrazze, altane, tettoie e simili.

A.1.3 - **Nei casi espressamente specificati per ogni singola unità minima di intervento** è ammesso il mantenimento dei corpi aggiunti di cui al punto A.1.2, qualora gli stessi siano relativi a edifici ristrutturati o costruiti in epoca recente e facenti parte integrante dell'assetto distributivo-funzionale degli stessi. Tali corpi emergenti comunque dovranno adeguarsi per uso di materiali e forma alle prescrizioni particolari contenute nella scheda di identificazione relativa.

A.1.4 - **Nei casi espressamente specificati per ogni singola unità minima di intervento** e classificati nella categoria "Ristrutturazione edilizia" è consentita la variazione del sistema distributivo interno, compreso quello degli accessi verticali e orizzontali (androni, scale, etc.) anche per consentire l'aggregazione di più unità di intervento aventi le stesse caratteristiche tipologiche e funzionali.

A.1.5 - Nei casi di Ristrutturazione edilizia è consentita la variazione delle altezze nette interne ai piani se inferiori a 2,40 m o superiori a 3,50 m per adeguamento delle stesse mediante traslazione dei solai, fermi restando i vincoli di invariabilità della altezza complessiva, del sistema di copertura e dei prospetti.

A.1.6 - **Nei casi espressamente specificati per ogni singola unità minima di intervento** e classificati nella categoria "Ristrutturazione edilizia" è consentita la variazione delle altezze nette interne dei piani se inferiori a 2,40 m o superiori a 3,50 m per adeguamento delle stesse mediante traslazione dei solai, anche con variazione dei prospetti e dell'altezza complessiva dell'edificio - massima variazione 100 cm e comunque mai tale da superare l'altezza dell'edificio contiguo e/o prospiciente.

A.1.7 - E' prescritta, se non altrimenti specificato, la conservazione dell'impianto tipologico-architettonico d'insieme.

A.1.8 - Si possono collocare ascensori nelle unità destinate ad attrezzature pubbliche o servizi e nelle unità residenziali con più di tre piani. La collocazione di ascensori è sempre consentita su unità abitate da disabili.

Gli ascensori dovranno essere collocati in posizione tale da non compromettere le caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici.

A.2 - *Caratteristiche igienico-sanitarie.*

- A.2.1 - Sono sempre ammessi lavori interni di adeguamento igienico-sanitario, purché nell'ambito di ogni singola abitazione, con le modalità di cui alla cat. d'intervento 4) Risanamento igienico ed edilizio e con le eventuali prescrizioni specificate per ogni unità minima di intervento.
- A.2.2 - Per bagni e gabinetti è consentita anche la sola illuminazione artificiale e ventilazione forzata, purché idonea a garantire un ricambio d'aria medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi.
- A.2.3 - Nel rispetto dell'organismo architettonico originario, e qualora si prospetti come unica soluzione possibile è consentita l'illuminazione anche solo artificiale su scale, disimpegni e corridoi di lunghezza superiore a 8 m, purché risultino garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene; inoltre vi sia una idonea ventilazione diretta per le scale e/o indiretta negli altri casi.
- A.2.4 - E' ammessa l'installazione di apparecchiature per la cucina anche in ambienti privi di finestra, purché muniti di adeguato impianto di ventilazione forzata.
- A.2.5 - Bagni, gabinetti, cucine o altri vani accessori emergenti, a sbalzo o su pilastri, dall'involuppo originario dell'edificio devono essere eliminati. Solo in caso di provata impossibilità di riproporre gli stessi all'interno dell'involucro originario è consentito il loro mantenimento all'esterno, mediante adeguamento a precise disposizioni singolarmente formulate, secondo le prescrizioni di cui al punto A.1.3.
- A.2.6 - E' ammessa l'installazione o la sostituzione di impianti tecnici di distribuzione a rete per riscaldamento, condizionamento, gas, elettricità, etc., purché gli stessi siano rispondenti alle norme di sicurezza vigenti e non danneggino paramenti in cotto o lapidei faccia a vista e/o singoli elementi architettonici quali cornici, architravi, paraste, cantoni, edicole, etc.
- A.2.7 - Si prescrive la ristrutturazione della rete interna di tubazioni per impianti igienici e sanitari specialmente se le condotte di alimentazione sono in piombo; e il rifacimento dell'impianto elettrico se privo dei requisiti di sicurezza.
- A.2.8 - E' prescritto il rifacimento del sistema di smaltimento e convogliamento dei liquami di fogna avendo cura di disporre un'adeguata ventilazione delle condotte; pozzetti sifonati a perfetta tenuta in corrispondenza dei discendenti ed altri pozzetti ispezionabili di innesto del fognolo al collettore comunale.
- A.2.9 - Si prescrivono tutti gli accorgimenti tecnici necessari per eliminare l'umidità. I piani terreni attualmente utilizzati come abitazione dovranno essere destinati esclusivamente a servizi quali autorimesse ove consentite o depositi qualora dopo il trattamento si dovesse riscontrare un grado di umidità anche modesto.
- A.2.10 - E' prescritta la demolizione senza ricostruzione di tutti i corpi accessori, strutture provvisorie, manufatti precari, baracche non espressamente individuati e normalizzati dal Piano, che insistono su aree destinate a verde sia pubblico che privato e/o su spazi comunque inedificati.
- A.2.11 - **Nei casi espressamente specificati per ogni singola unità minima di intervento** è ammessa l'apertura di nuove finestre su facciate prospicienti cortili, cavedi, orti (purché sia assicurato il carattere unitario delle stesse); soltanto per migliorare le condizioni igieniche e funzionali degli immobili.

A.2.12 - Nei casi espressamente specificati per ogni singola unità minima di intervento è ammessa, previa approvazione di progetto esecutivo, la costruzione ex novo su aree private di blocchi di servizio singoli o abbinati a più unità, in sostituzione di superfetazioni e/o di strutture fatiscenti e provvisorie. Tali blocchi saranno realizzati in adiacenza dell'immobile o staccati a seconda dei casi, e comunque sugli spazi interni (orti, cortili, chiostrine, cavedi); dovranno avere ognuno una superficie utile non superiore a 9 mq e dovranno contribuire a risanare l'immobile e l'area circostante sia sotto l'aspetto igienico che architettonico e ambientale; gli stessi dovranno essere realizzati in conformità alle norme singolarmente contenute nelle relative schede.

B - STRUTTURE E PARTICOLARI COSTRUTTIVI.

B.1 - *Demolizioni e ricostruzioni.*

B.1.1 - E' prescritta la demolizione senza ricostruzione, se non espressamente specificato per ogni singola unità minima di intervento, dei corpi aggiunti di cui al punto A.1.2, onde favorire un risanamento funzionale, architettonico e ambientale del contesto storico.

B.1.2 - **Nei casi espressamente specificati per ogni singola unità minima di intervento** è consentita la demolizione parziale o totale dell'edificio e la sua ricostruzione.

Per la ricostruzione, salvo precise disposizioni per ogni singola unità di intervento, valgono le seguenti norme:

- densità fondiaria uguale a quella esistente e in ogni caso non superiore a 5 mc/mq (D.M. 1444/68).
- Superficie utile non superiore del 10% a quella esistente, al netto delle superfetazioni.
- Altezza massima non superiore a quella preesistente al netto delle superfetazioni.
- Il progetto di ricostruzione deve essere corredato da relazione geologica.

B.1.3 - **Nei casi espressamente specificati per ogni singola unità minima di intervento** è consentita la ricostruzione di parti di edifici crollate o demolite, fedele alle preesistenti, secondo inequivocabili tracce esistenti, iconografie e documenti.

B.1.4 - E' ammessa, previa approvazione di un progetto esecutivo, la riapertura di vani finestra e simili sui prospetti, qualora sussistano motivi di risanamento funzionale e architettonico e la inequivocabile certezza della loro preesistenza (spalle, cornici, trabeazioni, archi, etc.); dovranno comunque essere mantenuti o ripristinati gli stessi elementi costruttivi caratterizzanti. In nessun caso potranno essere ripristinati balconi preesistenti e/o altri corpi comunque aggettanti sulle vie e spazi pubblici.

B.2 - *Elementi strutturali: fondazioni.*

B.2.1 - Prima di qualsiasi operazione sulle strutture è prescritto l'accertamento dello stato di consistenza delle fondazioni e del terreno su cui insistono, onde realizzare tutte le opere di consolidamento necessarie. Se necessario è fatto obbligo di intervenire mediante opere in calcestruzzo armato al disotto del piano di imposta del fabbricato con tecniche (platee, strutture scatolari, sottofondazioni etc.) da valutarsi per casi specifici con progetto esecutivo.

B.2.2 - Si prescrive il risanamento statico di murature lesionate o dissestate per effetto di cedimenti delle fondazioni, mediante tecniche di consolidamento e ricucitura dei conci.

B.3 - *Elementi strutturali: murature portanti.*

B.3.1 Per le murature in laterizio (e/o pietra) che non presentano gravi sintomi di instabilità quali pronunciati fuori piombo, rigonfiamenti o estese lesioni, si prescrive la ripresa delle stesse mediante sostituzione dei conci con materiali analoghi legati con malte di cemento e calce. La sigillatura dei giunti va comunque eseguita con malta di calce.

B.3.2 - Per le murature che presentano gravi sintomi di instabilità, è consentita la loro parziale demolizione e ricostruzione con gli stessi materiali e tecniche costruttive preesistenti; ovvero sono consentite tecniche di consolidamento che prevedono l'uso di materiali diversi dai preesistenti quali leganti cementizi, calcestruzzo armato, acciaio purché i paramenti originari vengano ripristinati.

B.3.3 - Negli edifici soggetti a forze spingenti verso l'esterno è consentito l'uso di tiranti inseriti nel corpo della muratura e saldamente ancorati alle estremità.

B.4 - *Elementi strutturali: cordoli, archi e volte*

B.4.1 - Qualora le murature portanti presentino consistenza e buona fattura è consentito, in corrispondenza degli orizzontamenti, l'uso di rinforzi mediante iniezioni di pasta cementizia o miscele sintetiche. Negli altri casi si prescrive l'uso di cordoli armati, realizzati anche a tratti, di spessore non inferiore a quello del solaio e di larghezza minima pari alla metà del muro. Gli stessi cordoli non dovranno comunque affiorare nella superficie dei paramenti a vista.

B.4.2 - Gli archi e le volte, siti negli orizzontamenti fuori terra, devono essere muniti di cinture, chiavi o tiranti, posti convenientemente in tensione, atti ad assorbire integralmente le spinte alle loro imposte, nei casi in cui le murature abbiano spessori insufficienti ad accogliere le spinte senza che vengano generati sforzi di trazione. Le eventuali lesioni degli archi e delle volte potranno essere risarcite mediante adeguate cuciture, iniezioni cementizie, resine etc.

B.4.3 - **Nei casi espressamente specificati per ogni singola unità minima di intervento**, in caso di lesioni macroscopiche o di murature inconsistenti, si prescrive la demolizione degli archi e delle volte. Nella medesima unità minima di intervento sarà prevista la sostituzione degli stessi con strutture non spingenti ovvero la loro ricostruzione secondo sistemi spingenti chiusi in se stessi, qualora i suddetti elementi concorrano ad un equilibrio architettonico-formale d'insieme.

B.5 - *Elementi strutturali: solai, sbalzi, coperture.*

B.5.1 - Qualora i danni al solaio siano macroscopici e l'unità di intervento non presenti rilevanti caratteristiche storico-architettoniche è consentita la sostituzione del solaio ligneo con solaio in acciaio o cemento armato, efficacemente incassato ed ancorato alle estremità nei cordoli o travi di perimetro. Nel caso si impieghino travi prefabbricate in cemento armato ordinario o precompresso, si dovrà disporre un'apposita armatura di collegamento delle travi alle strutture perimetrali (travi o cordoli). Nel caso si usino laterizi, questi dovranno essere a blocco unico (pignatta) fra le travi, ed essere efficacemente ancorati ad esse e alla sovrastante soletta. In ogni caso, prima di procedere alla sostituzione del solaio, si dovrà verificare la stabilità delle strutture verticali, ivi comprese le opere di fondazione e, se necessario, procedere al loro consolidamento.

Qualora l'orditura primaria sia staticamente efficiente, o resa tale, si prescrive il restauro del solaio ligneo mediante sostituzione parziale o totale della orditura secondaria e dell'impalcato.

B.5.2 - **Nei casi espressamente specificati per ogni singola unità minima di intervento**, qualora i solai in legno siano deteriorati, è prescritto il loro restauro o sostituzione con solai analoghi ai preesistenti.

B.5.3 - E' ammessa la sostituzione di scale interne in muratura a sbalzo con scale in cemento armato o in acciaio.

B.5.4 - **Nei casi espressamente specificati per ogni singola unità minima di intervento**, qualora sussistano motivi storici e architettonici, è prescritta la conservazione di scale a sbalzo previo accurato studio e mediante l'inserimento di adeguate strutture di rinforzo che le rendano staticamente sicure.

B.5.5 - Si prescrive la demolizione di tutte le strutture a sbalzo anche modestamente lesionate. Gli elementi in cotto o lapidei di pregio storico-architettonico (mensole, cornicioni etc.) che presentano segni di dissesto dovranno essere restaurati e conservati, gli stessi dovranno essere saldamente ancorati alla muratura e non assolvere a funzioni statiche.

B.5.6 - Il restauro o sostituzione dei tetti deve tendere alla realizzazione di sistemi non spingenti e comunque staticamente chiusi in se stessi.

B.5.7 - Si prescrive il mantenimento delle coperture tradizionali a falde inclinate e manto di coppi anche utilizzando elementi di recupero. Si dovranno mantenere o ripristinare gli sporti di gronda e le cornici preesistenti, sia per dimensioni che per tipologia e materiali. (Tav. N1a)

Le falde dovranno avere la pendenza originaria e comunque la stessa delle coperture circostanti; non dovranno in ogni caso superare la pendenza del 35%. Eventuali superfici vetrate sulla copertura dovranno giacere sul piano della stessa. Non è consentita la costruzione di coperture piane, o di terrazze, praticabili o non praticabili.

Non è consentita la costruzione di corpi emergenti dai piani delle coperture; eventuali abbaini dovranno avere le misure massime prescritte nella Tav. N1b. I comignoli (e analoghi canali di ventilazione) dovranno essere conformi ai modelli tipologicamente definiti nella Tav. N1b, con esclusione di elementi prefabbricati a vista.

B.5.8 - **Nei casi espressamente specificati per ogni singola unità minima di intervento** si prescrive la sostituzione di coperture piane con coperture a falde inclinate, come al precedente punto B.5.7

C - FACCIATE, INFISSI, FINITURE, VETRINE E INSEGNE.

C.1 - *Facciate*

C.1.1 - E' prescritto il mantenimento o ripristino delle aperture originarie (materiali, forme e dimensioni), con particolare riguardo a quelle di accesso ai piani terreni.

C.1.2 - **Nei casi espressamente specificati per ogni singola unità minima di intervento** saranno prescritte operazioni di modifica delle aperture, volte a qualificare o riqualificare la facciata nel suo contesto architettonico-ambientale. I suddetti casi faranno riferimento a criteri di intervento e norme particolari relative a ogni singola unità di intervento.

C.1.3 - E' prescritto sui paramenti delle murature esterne in laterizio a faccia vista, quelle cioè costituite da conci aventi superfici omogenee, posti in opera con regolarità e precisione e che non recano tracce di preesistente intonaco, il trattamento delle superfici mediante:

- pulitura in profondità delle fessure con eliminazione delle sostanze terrose, sostituzione dei conci mancanti o deteriorati;
- bagnatura ed eventuale saturazione in profondità per il consolidamento, con iniezioni cementizie o soluzioni di materie sintetiche;
- stuccatura superficiale dei giunti con malta di calce, sabbia fine o cocchiopesto che si uniformi per colorazione e grana alle terrecotte di cui è costituito il paramento;
- finitura delle stuccature a raso e pulitura con acqua e spazzola di radica in modo da ottenere una superficie omogenea e rasata dei giunti;
- eventuale patinatura degli elementi decorativi emergenti (zoccolature, portali, cornici, paraste etc.) con miscela di acqua, eventuale latte di calce, collante naturale o acrilico, terre naturali e cocchiopesto;
- pulitura finale dei paramenti ed eventuale trattamento idrorepellente con cere naturali.

C.1.4 - I paramenti murari esterni che non presentano le caratteristiche di cui al precedente punto C.1.3 dovranno essere intonacati. Gli intonaci esterni su murature di mattoni, sia che si tratti di rifacimenti che di nuovi, saranno eseguiti come segue:

- asportazione di residui incoerenti, sostanze terrose, rinzaffi e rappezzature a base cementizia;
- lavaggio dell'intera superficie da intonacare;
- stesura di un primo strato di arriccio in malta di calce, collante naturale o acrilico, sabbia fine o cocchiopesto;
- secondo strato di finitura, come sopra, passato a fresco sul primo con fratazzo, lisciato alla pezza.

Su murature particolarmente grezze, non complanari, di pietrame o altro materiale, che richiedono maggiori spessori di intonaco (mediamente 3 cm), il primo strato (rinzaffo) può anche essere eseguito con malta bastarda (calce e cemento) ed inerti di granulometria compresa da 1 a 3 mm.

Gli intonaci preesistenti a base cementizia, in buono stato di conservazione (privi di rigonfiamenti, distacchi, muffe, polverizzazione, etc.) possono essere mantenuti; in ogni altro caso vanno rifatti come sopra specificato.

In ogni caso non sono ammessi intonaci pietrificanti al quarzo plastico e simili, intonaci non finiti (solo rinzafo), con finitura a spruzzo, rustici, a “buccia d’arancia” o di altro tipo che non sia conforme a quanto sopra descritto; anche se in buono stato di conservazione.

C.1.5 - Nel caso di ricostruzioni, rifacimenti, sopraelevazioni, nuove costruzioni etc. si prescrive caso per caso il trattamento delle facciate in considerazione dell’intorno architettonico-ambientale di ogni singola unità edilizia. In ogni caso saranno esclusi gli intonaci cementizi, rustici a spruzzo, gli intonaci pietrificanti, plastici e simili. Sono ammesse, in nuovi edifici, le strutture in calcestruzzo a faccia vista purché facenti parte integrante della unitarietà compositiva e siano in equilibrio con il contesto architettonico-ambientale. Non sono ammessi trattamenti parziali delle facciate, per rivestimenti di diverso tipo, tinteggiature parziali o di diversi colori.

C.1.6 - Per la tinteggiatura delle facciate, come per gli intonaci, non sono ammesse sostanze plastiche e simili, tendenti a formare una pellicola estranea alle qualità del sottostante supporto. Le tinte ammesse sono a base di latte di calce e pigmenti derivanti da polveri di terre, eventualmente additivate con collante naturale o acrilico. Prima della stesura definitiva si dovrà sottoporre una campionatura al Comune.

Tutte le superfici esterne intonacate saranno tinteggiate a fresco, a pennello, a più mani aggiungendo progressivamente tono allo stesso colore. La prima mano sarà stesa col bianco di calce, senza pigmenti.

La gamma dei colori possibili, quando non direttamente indicati dal Piano sulle singole unità minime di intervento, è descritta alla Tav. N2.

Trattamenti di velatura e patinatura delle superfici tinteggiate ed eventuali trattamenti decorativi sono ammessi purché conformi ai caratteri coloristici ed architettonici tradizionali del luogo. Gli stessi dovranno essere preventivamente concordati con il Comune e sottoposti a campionatura.

In nessun caso è consentita l’applicazione di tinta o vernice su superfici a faccia vista (conci di pietra o di terracotta, paraste, architravi, archi, edicole, elementi architettonici e decorativi in genere) fatta eccezione per l’eventuale fissativo di protezione (privo di pigmenti) e il trattamento di patinatura descritto al punto C.1.3.

C.2 - *Particolari costruttivi: infissi.*

C.2.1 - Per la chiusura di aperture sulle facciate sono ammessi esclusivamente infissi lignei. Ai piani superiori è consentito l’uso di persiane di tipo tradizionale (a stecche larghe e traversa mediana o sportelloni apribili ad ante. Non è consentito applicare l’infisso esterno (persiana o sportellone) su aperture incorniciate da elementi lapidei o in terracotta se non in sostituzione di uno preesistente; in nessun caso le cornici dovranno essere demolite o danneggiate. Ai piani terreni, sulle facciate prospicienti strade e spazi pubblici, si prescrivono infissi (sempre in legno) apribili verso l’interno, retrattili o scorrevoli. Qualora per ragioni di sicurezza gli infissi dovessero aprirsi verso l’esterno, gli stessi saranno montati in modo che comunque non siano emergenti dal piano della facciata. (Tav. N3)

Le porte esterne su unità residenziali, dovranno essere conformi alla tradizione costruttiva locale. (Tav. N3)

Serrande avvolgibili per finestre, se preesistenti, potranno essere mantenute solo se fanno parte di facciate recentemente e integralmente ristrutturata o ricostruite, in cui si siano totalmente persi e non più ripristinabili i caratteri originari dell'edificio; fatte salve diverse prescrizioni specificate per ogni unità minima di intervento. In ogni caso le stesse serrande dovranno essere di legno e di colore conforme.

C.2.2 - E' ammesso l'uso di infissi metallici su unità ad uso commerciale ed artigianale, purché verniciati con tinte persistenti, opache e consone all'intorno architettonico-ambientale. Non sono ammessi i trattamenti di anodizzazione o trattamenti al cromo, nichel, vernici metallizzate etc. Non è ammesso l'uso di serrande avvolgibili a stecche o a maglie. Ove possibile le serrande metalliche ai piani terreni dovranno essere rimosse o sostituite da infissi in legno in conformità ai modelli tipologici preesistenti. (Tav. N3)

C.2.3 - Il trattamento di protezione degli infissi lignei dovrà essere persistente ed eseguito con regolarità. Si prescrive l'uso di cere naturali o vernici opache. Sono ammesse vernici trasparenti, purché opache.

Il colore degli infissi sarà conforme all'intorno architettonico-ambientale, scelto nella gamma e con gli abbinamenti al colore di facciata previsti nella Tav. N2.

C.3 - *Particolari costruttivi: finitura delle facciate.*

C.3.1 - Per tutti gli elementi di finitura visibili all'esterno degli edifici si prescrive l'uso di materiali, dimensioni e forme tradizionali, consone all'intorno architettonico-ambientale. Si prescrive la rimozione di vernici e intonaci; architravi e cornici in cemento; rivestimenti, soglie e cornici in lastre di pietra, marmo o granito e quanto altro aggiunto, sovrapposto o sostituito a preesistenti elementi decorativi e di finitura in cotto e si prescrive il conseguente ripristino di questi ultimi. (Tav. N1a)

C.3.2 - Non sono ammesse canalizzazioni o tubazioni esterne a vista, sia verso gli spazi pubblici che quelli privati (compresi i camini); fatta eccezione per i pluviali che dovranno essere in rame e le condotte del gas che dovranno, comunque, essere oggetto di specifica autorizzazione edilizia; il rilascio della quale sarà subordinato alla verifica che i paramenti edilizi non vengano danneggiati.

I comignoli dovranno essere conformi ai modelli costruttivi tradizionali. (Tav. N1b)

In casi particolari e previa approvazione di progetto esecutivo potranno essere consentite condotte di esalazione esterne le quali, comunque, dovranno essere rivestite in rame o con materiali conformi alle rispettive facciate.

C.3.3 - Si prescrive il mantenimento o ripristino di elementi architettonici, decorativi o pittorici presenti sulle facciate. Gli elementi decorativi in cotto mancanti o gravemente deteriorati dovranno essere ricostituiti secondo i modelli preesistenti. Nelle ricostruzioni o per migliorare le qualità estetiche delle facciate si potrà far uso di elementi decorativi tradizionali. (Tav. N1a)

C.3.4 - Non è ammessa la costruzione di balconi, pensiline o qualsiasi altra struttura a sbalzo.

C.3.5 - Per balconi, terrazzi, pensiline e tettoie preesistenti di cui non si prescrive la eliminazione e per inferriate, parapetti e simili non è ammesso l'uso di materiali sintetici e forme non consone all'intorno architettonico - ambientale; essi dovranno essere conformi a modelli della tradizione costruttiva locale. (Tav. N1b)

C.4 - *Vetrine, insegne commerciali, segnali di interesse pubblico.*

C.4.1 - Le vetrine non dovranno emergere dal piano della facciata. Non sono ammesse nuove aperture o ampliamenti di quelle preesistenti, fatta eccezione per i casi espressamente indicati per ogni singola unità minima di intervento.

C.4.2 - Solo per la stagione estiva e previa autorizzazione del Comune, è consentita l'installazione di tende in tela a protezione solare delle vetrine, purché la loro proiezione orizzontale ricada su spazi privati o su percorsi pedonali. L'eventuale autorizzazione avrà carattere stagionale; le suddette protezioni dovranno essere rimosse allo scadere della stessa. Le tele dovranno essere uniformi e di colore compreso nella gamma dal bianco crema al nocciola. (Tav. N4)

C.4.3 - Le insegne devono essere installate all'interno delle aperture della facciata e non emergere da essa. (Tav. N4)

Si prescrive la rimozione delle insegne che coprano anche parzialmente le facciate degli edifici.

Si prescrive la rimozione delle insegne a bandiera di qualsiasi forma e dimensione.

Saranno ammesse insegne a bandiera solo in casi particolari (botteghe d'arte, di artigianato artistico e di commercio tradizionale) purché ricadenti su aree private o pubbliche ad esclusivo uso pedonale; di dimensione, forma, materiali definiti dal Piano. (Tav. N 5)

C.4.4 - Solo per accertata impossibilità di collocare le insegne all'interno delle aperture (altezza esigua, assenza del sovrapporta, scarsa illuminazione etc.) sono ammesse insegne collocate sulla facciata in posizione contigua alla attività, attrezzatura o servizio da indicare; comunque le stesse devono essere prive di supporto (scatola, telaio) ma con sole lettere direttamente attaccate alla parete. Le insegne devono indicare sinteticamente l'attività, attrezzatura o il servizio di riferimento ed essere di dimensioni modeste (altezza delle lettere non superiore a 20 cm). Nel caso di insegne luminose sono da preferirsi luci monocromatiche, prive di intermittenza e preferibilmente poste sul retro di ogni singola lettera, la quale sarà preferibilmente costruita con materiale non trasparente (metallo satinato o verniciato opaco, legno, ferro, marmo etc.), in modo che la stessa illuminazione risulti indiretta e diffusa. (Tav. N5)

C.4.5 - E' consentita l'installazione di cartelli e insegne anche lontano dal luogo dell'oggetto da segnalare purché gli stessi abbiano carattere informativo di pubblico interesse. Per tali indicazioni devono usarsi materiali, forme, colori e dimensioni convenzionali e uniformi; le stesse saranno posizionate a gruppi nei luoghi indicati dal Piano. In corrispondenza dei principali accessi al Centro Storico si disporranno le planimetrie del Centro con le indicazioni di maggiore interesse come parcheggi, servizi, attrezzature etc. (Tav. N5)

Cartelli e insegne di cui al presente punto sono di competenza del Comune: gli operatori interessati aventi titolo dovranno convenzionarsi con esso per la loro realizzazione.

D - SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI

D.1 - *Spazi privati*

D.1.1 - Si prescrive per le recinzioni di spazi privati un'altezza massima di 140 cm, oppure muretti di mattoni faccia a vista o intonacati e tinteggiati di altezza massima 120 cm. Le altezze saranno prese dalla linea di terra, internamente alla proprietà. Ulteriori recinzioni potranno essere realizzate solo con siepi fiorite (con prevalenza di essenze autoctone), eventualmente abbinate alle precedenti.

D.1.2 - Particolare cura dovrà essere posta nella manutenzione e pubblico decoro delle mura urbane, delle loro sovrastrutture e degli spazi (cortili e terrazzi) pensili o ad esse prospicienti, secondo quanto prescritto dal Piano e per ogni unità minima di intervento.

D.1.3 - Si prescrive, per le aree private (orti, cortili, giardini etc.) il mantenimento decoroso degli stessi. Non sono ammessi sbancamenti e riporti, cumuli di materiali di scarto o di risulta, depositi coperti o scoperti.
Non è ammessa la costruzione di manufatti di qualsiasi genere, anche di tipo provvisorio, se non diversamente e specificatamente previsto per ogni singola unità minima di intervento.

D.1.4 - Si prescrive, per le aree private, il mantenimento della permeabilità del suolo e la piantumazione con essenze decorative o fruttifere prevalentemente autoctone. Dovranno essere altresì conservati gli orti urbani preesistenti (casarini) e le loro colture tipiche.
Le aree già pavimentate, contigue a vie pubbliche, dovranno presentare caratteristiche di pavimentazione analoghe a queste ultime. (Tav. N6)

D.2 - *Spazi pubblici*

D.2.1 - Si prescrive il ripristino e il mantenimento delle pavimentazioni stradali con elementi lapidei o in terracotta. Le nuove pavimentazioni dovranno adeguarsi tipologicamente alle preesistenti; in assenza di queste ultime dovranno essere eseguite secondo modelli tipologici indicati dal Piano. (Tav. N6)

D.2.2 - All'interno del Centro Storico e ove prescritto dal Piano (Tav. 2) non è ammesso l'uso di pavimentazione stradale in asfalto o in manto bituminoso; pertanto si prevede la rimozione e l'adeguamento delle pavimentazioni difformi.

D.2.3 - All'interno del Centro Storico si prescrive l'illuminazione pubblica con centri luminosi a parete, secondo le indicazioni del Piano. Sono esclusi pali portanti, fili tesi o altro non specificamente previsto dal Piano. E' ammesso, e solo in caso di particolari esigenze (necessità di zone a maggiore illuminazione) l'uso di proiettori diversi da quelli previsti; i quali comunque dovranno essere ubicati in luoghi non visibili dalla via pubblica; la luce inoltre non dovrà investire direttamente le persone ma giungere per diffusione. In ogni caso sono ammesse unicamente luci incolori (a filamento, vapori di mercurio, alogene, ioduri metallici etc.) tendenti alla luce naturale; non sono quindi ammesse luci colorate comprese quelle ai vapori di sodio a bassa pressione. (Tav. N7)

- D.2.4 - Per la riqualificazione degli spazi pubblici si prescrive l'uso di arredi e sovrastrutture omogenei per forma, materiale e colore; conformi ai modelli definiti dal Piano. (Tav. N8)
- D.2.5 - Si prescrive, per le aree inedificate e destinate a verde pubblico o parcheggio, il risanamento delle stesse e la eliminazione di qualsiasi manufatto estraneo alla loro destinazione funzionale. I parcheggi dovranno essere adeguatamente piantumati. I nuovi parcheggi previsti dal Piano dovranno avere pavimentazione permeabile. (Tav. N9)
- D.2.6 - Si prescrive, per le aree destinate a verde pubblico, la conservazione e la messa a dimora di alberi ad alto fusto in misura non inferiore ad uno per mq 20, con prevalenza di essenze autoctone ed una sistemazione adeguata degli spazi in modo tale da costituire un sistema omogeneo del verde, attrezzato per passeggiate, soste, gioco.
- D.2.7 - Non è ammessa, nelle aree libere, la costruzione di manufatti di qualsiasi genere, anche di tipo provvisorio (autorimesse, depositi etc.) se non diversamente prescritto per ogni singola unità. Le recinzioni dovranno uniformarsi alle norme di cui al punto D.1.
- D.2.8 - Le aree destinate dal Piano a percorsi veicolari, pedonali e ciclabili possono essere attrezzate solo ed esclusivamente per le loro rispettive funzioni senza che le stesse si sovrappongano.

E - CARATTERISTICHE D'USO DEGLI EDIFICI

- E.1 - Le destinazioni d'uso degli edifici sono espressamente indicate per ogni singola unità di intervento; sono comunque giudicate compatibili su unità a prevalente uso residenziale anche destinazioni diverse, nella misura massima del 100% della superficie utile per i piani terreni e del 20% per i piani superiori.
- E.2 - Non è ammessa la destinazione d'uso residenziale su unità edilizie in cui il Piano prevede destinazioni pubbliche o di uso pubblico.
- E.3 - Le destinazioni d'uso compatibili all'interno del Centro Storico oltre alla residenza sono: l'artigianato (qualora non sia inquinante per rumori, scarichi, esalazioni etc.); il commercio al minuto; gli uffici pubblici e privati, amministrativi, direzionali, commerciali, assicurativi, di credito, studi professionali, atelier artistici, attività relative a pubblici servizi, attrezzature sanitarie, assistenziali, ricettive, ricreative, di spettacolo, culturali, scientifiche, associazioni politiche, sindacali, club.
Le suddette destinazioni d'uso in ogni caso sono ammesse compatibilmente all'adeguatezza degli immobili interessati a riceverle, purché non siano alterate le caratteristiche tipologiche e strutturali definite dal Piano per ogni unità e siano garantiti gli standard dimensionali e di sicurezza prescritti.
- E.4 - E' consentita la destinazione d'uso di locali ad autorimessa privata purché ad uso esclusivo dei residenti e purché tale uso non comporti alterazione delle aperture di accesso e/o operazioni strutturali di qualsiasi genere non previste specificatamente dal Piano. Inoltre condizione indispensabile perché il suddetto uso sia consentito è che il locale o i locali abbiano accesso da percorsi veicolari definiti dal Piano, ad esclusione di ogni altra ipotesi.
- E.5 - E' consentito destinare locali a servizio (magazzini e depositi) di attività commerciali o artigianali in misura non superiore al 50% della superficie del piano terra delle unità edilizie di riferimento.
Non sono consentiti depositi e magazzini di merci all'ingrosso, supermercati, grandi magazzini e simili.
- E.6 - Non è ammessa l'installazione di laboratori artigianali o industriali, mattatoi e qualsiasi altra attività che produce inquinamento atmosferico, acustico o attraverso rifiuti liquidi o solidi.
- E.2.4 - Non è ammessa, nelle aree libere, la costruzione di manufatti di qualsiasi genere, anche di tipo provvisorio (autorimesse, depositi etc.) se non diversamente prescritto per ogni singola unità. Le recinzioni dovranno uniformarsi alle norme di cui al punto D.1.
- E.2.5 - Le aree destinate dal Piano a percorsi veicolari, pedonali e ciclabili possono essere attrezzate solo ed esclusivamente per le loro rispettive funzioni senza che le stesse si sovrappongano.

F - NORME FINALI.

F.1 - Eventuali vani interrati, cavità sotterranee, pozzi e cisterne presenti nel Centro storico dovranno essere rilevati, cartografati, fotografati e descritti nel loro stato conservativo e strutturale. La relativa documentazione farà parte integrante degli atti tecnici prescritti nei casi di:

- manutenzione straordinaria, qualora l'intervento riguardi le consentite operazioni di sostituzione di elementi strutturali;
- in tutti i casi di ristrutturazione edilizia;
- in tutti i casi di demolizione e ricostruzione;
- nelle opere esterne e stradali riguardanti pavimentazioni e/o canalizzazioni interrato (linee elettriche, telefoniche, gas, acquedotto, fognatura).

F.2 - Per quanto non espressamente definito o previsto dal Piano valgono le norme contenute negli strumenti urbanistici generali e nelle norme di legge nazionali e regionali che regolano la materia.

F.3 - E' fatto obbligo di rispettare le norme tecniche vigenti per le costruzioni in zona sismica (L.64/74, D.M. 24/1/86, D.M. 16/1/96 e successive).

Al sig. Sindaco
del Comune di
URBISAGLIA

Urbisaglia, 13 agosto 1996

Caro signor sindaco,

unitamente alla presente lettera consegno documentazione relativa al progetto di massima del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

La forma schematica e riassuntiva delle Tavv. grafiche tende ad evidenziare i motivi informativi e metodologici del Piano stesso, per verificarne il grado di accoglimento e stimolare un confronto dialettico sulle scelte urbanistiche di fondo, ritenute sostanziali per gli esiti e la fattibilità del progetto.

Cordiali saluti

Allegati:

- Relazione descrittiva.
- Quadro delle relazioni territoriali e aree storiche-ambientali di tutela, 1/2000.
- Progetto pubblico: mobilità, parcheggi, pavimentazioni, aree verdi, piantumazioni, 1/500.
- Definizione d'uso del C. storico e relazioni funzionali, planimetrie dei piani terra 1/500.
- Norme tecniche d'attuazione (prima stesura) e campionatura di grafici normativi.
- Piano di recupero: campionatura schede unita minime di intervento.
- Piano di recupero: campionatura dei prospetti, interventi sulle facciate (paramenti, colore, infissi), 1/200.

COMUNE DI URBISAGLIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

RELAZIONE DESCRITTIVA

del progetto di massima

Progetto: arch. Giovanni Marucci

Collaboratori: arch. Giovanni Cerfogli

geom. Giovanni Salvucci

Urbisaglia, 13 agosto 1996

In questa prima fase la relazione tende a descrivere i motivi informatori del Piano, con riferimento alle Tavv. grafiche relative al progetto di massima.

La ricerca storica e analitica delle qualità e quantità esistenti e di progetto e la verifica degli standard urbanistici, di cui si è comunque tenuto conto per il progetto di massima, verrà evidenziata nella stesura definitiva nei termini stabiliti nel disciplinare di incarico.

1 - QUADRO DELLE RELAZIONI TERRITORIALI E AREE STORICHE-

AMBIENTALI DI TUTELA

La città murata di Urbisaglia, rifondata intorno all'anno 1000 sulla cresta della collina e indissolubilmente legata al suo territorio a valle, alla sua area archeologica, alle cospicue risorse storiche-ambientali dell'abbazia di Fiastra, ai piccoli borghi di Convento e Maestà oltre che alla sua struttura urbanistica interna, chiusa dal giro delle mura, alla rocca Secc. XIII - XVI), al serbatoio dell'acquedotto romano (Sec. II d.C.) ed agli altri ruderi della Urbs Salvia romana.

Allo stato attuale non esiste alcun grado di integrazione fra la città collinare e il suo territorio, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, rimanendo di fatto realtà distinte e separate.

La stessa area archeologica della città romana, che lambisce il Centro storico e da esso separata per l'assenza di infrastrutture (di mobilità, stazionamento, ricettive, turistiche e di studio) in grado di indirizzare la valorizzazione delle risorse verso uno sviluppo culturale, sociale ed economico della città.

Il Piano per il Centro storico di Urbisaglia pone al centro dell'interesse progettuale la necessità di creare un alto grado di connessione dei fenomeni territoriali descritti, come premessa fondamentale per il riassetto urbanistico ed edilizio della città entro le mura.

Per questa ragione, nel quadro delle relazioni territoriali (Tav. 1) viene individuato un nodo funzionale particolarmente importante, costituito da una "bretella" veicolare di collegamento diretto allacciata alla statale nei pressi della frazione Convento, alternativa alla attuale, scoscesa, via comunale. Quest'ultima viene restituita ad un uso pedonale e come tale integrata alle "passeggiate" nel verde dell'area archeologica.

La suddetta bretella conduce ad un terminale di stazionamento degli autobus, previsto in corrispondenza del vecchio campo sportivo, insieme ad un camping-caravan, attrezzature sportive, verde pubblico e servizi.

Questo importante nodo, cerniera fra la viabilità di fondovalle, l'area archeologica e il Centro storico e collegato a quest'ultimo:

- veicularmente, mediante prosecuzione della bretella fino ad innestarsi alla viabilità urbana in corrispondenza di via E. Mattei, ove è previsto un parcheggio a raso ed autorimesse interrato (ai piedi della scarpata) ad uso dei residenti;
- pedonalmente, mediante percorso a salire nel verde pubblico, fino al soprastante (previsto) parcheggio di via Mattei e da qui, mediante un ultimo tratto in galleria (in corrispondenza della scarpata e della provinciale) collegato ad un ascensore, fino al piazzale antistante l'edificio scolastico elementare.

L'ipotesi di progetto generale descritta si ritiene fortemente motivata, come già specificato, proprio ai fini della pianificazione attuativa del Centro storico che, come detto, specialmente nel caso di Urbisaglia non può limitarsi al confine delle mura urbane.

Per questa ragione lo stesso progetto si propone in questa fase come argomento di discussione e di confronto ed eventualmente di integrazione con gli indirizzi del nuovo P.R.G. in corso di redazione.

Le altre informazioni espresse nella Tav. 1 riguardano più specificamente la perimetrazione del Centro storico come area sottoposta a Piano attuativo, una seconda perimetrazione esterna ad esso che riguarda una fascia da tutelare o da riqualificare in quanto area sommariamente urbanizzata, la perimetrazione dei borghi, come aree da assoggettare alla stessa normativa unificata di intervento elaborata per il Centro storico e l'individuazione puntuale di edifici da trattare analogamente a quelli posti all'interno del Centro storico.

2 - PROGETTO PUBBLICO

La Tav. 2 (scala 1/1000) descrive sinteticamente i punti principali in cui si articola il programma di riqualificazione urbana: mobilità, parcheggi, pavimentazioni esterne, aree verdi e piantumazioni, elementi di arredo urbano.

Secondo il progetto, il traffico veicolare fa capo alla

circonvallazione est, allacciata alla rete extraurbana nei nodi viari da ristrutturare posti rispettivamente a nord (in corrispondenza di Porta Nuova) e a sud (in corrispondenza della ex filanda); mentre la circonvallazione di ponente viene

pavimentata e utilizzata come passeggiata ciclabile e pedonale,

con la possibilità di transito veicolare a senso unico,

consentito ai residenti, per l'accesso alle autorimesse ivi preesistenti e la sosta nei posteggi segnati.

La circolazione veicolare entro le mura è consentita ai mezzi di servizio e di soccorso, per caricare e scaricare merci, per accedere alle autorimesse preesistenti (la cui destinazione d'uso resti confermata dal Piano).

I parcheggi posti in adiacenza al Centro storico e quindi con tempi di percorrenza pedonale minimi per raggiungere qualsiasi luogo al suo interno, consistono in n. 70 posti macchina, a cui si

aggiunge il parcheggio previsto in via Mattei per ulteriori n. 90 posti ed autorimesse per n. 16 posti ad uso dei residenti. Quest'ultimo parcheggio è situato in posizione strategica in corrispondenza di un importante nodo che lega Urbisaglia al suo territorio e, come già detto, e a sua volta collegato al Centro storico tramite un rapido percorso pedonale preferenziale.

I parcheggi previsti, connessi alla rete veicolare extraurbana e, al tempo stesso prossimi al Centro storico, consentiranno, sia di soddisfare le esigenze di mobilità dei residenti, sia di favorire una migliore accessibilità dall'esterno, creando quindi i presupposti per uno sviluppo qualitativo della città.

Fra gli interventi volti a riqualificare l'ambiente urbano si prevedono:

- la sistemazione di aree verdi e dei viali alberati, ma anche di cortili, di piccole aree interstiziali ed aiuole per creare punti di frescura e di contrasto cromatico con il prevalente tono delle terrecotte;
- la canalizzazione interrata degli impianti tecnologici, per contribuire al risanamento architettonico delle facciate;
- il ridisegno della illuminazione e degli elementi a corredo degli spazi pubblici quali pannelli informativi, sedute, contenitori porta rifiuti, bordure fiorite;
- il ripristino delle fontane pubbliche preesistenti e la previsione di nuove.

Una particolare importanza riveste il progetto di ristrutturazione di piazza Garibaldi che allo stato attuale si presenta come uno spazio risultante dagli sventramenti operati sul tessuto urbano a partire dal secolo XVIII. Sul vuoto così determinatosi prospettano, a est e a nord, le facciate delle insule edilizie superstiti, ad ovest un comparto di recente formazione costruito sul perimetro delle mura e a sud il disomogeneo complesso architettonico costituito dalla chiesa neoclassica di S. Lorenzo e dalla rocca di Urbisaglia quale oggi appare.

Il progetto prevede di differenziare tale spazio creando una piazza-sagrato antistante la chiesa ed un prato in corrispondenza della rocca, quest'ultimo in rapporto di continuità con quello preesistente a sud, attraverso un percorso verde che perimetra la rocca stessa. La prosecuzione di corso Giannelli crea un asse ottico verso la rocca che, in tal modo, viene posta al centro della visuale anche dall'interno della città.

Di tutte le opere previste nel progetto pubblico sarà fornita una scheda grafica normativa in appendice alla Normativa Unificata di Intervento.

In questa fase di massima si acclude, a titolo esemplificativo la scheda grafica normativa relativa alla costruzione di nuovi parcheggi.

3 - DEFINIZIONE D'USO DEL CENTRO STORICO

Il progetto di definizione funzionale è sintetizzato sulla planimetria in scala 1/500, in cui sono state rifuse le piante catastali dei piani terra di tutte le unità del Centro storico.

In tal modo è possibile verificare la congruità delle caratteristiche tipologiche, dimensionali e strutturali delle unità con le destinazioni d'uso ad esse assegnate.

Lo scopo del progetto è quello di prospettare e rendere possibili destinazioni d'uso sia pubbliche che private (o integrate) alternative alle preesistenti, che siano in grado di indirizzare le potenzialità insediative della città verso usi congrui, ad essa compatibili e al tempo stesso vantaggiosi per la comunità, dal punto di vista economico, sociale e culturale.

Fra i primi obiettivi vi è quello di favorire la rioccupazione di tutte le unità disponibili, anche con interventi di edilizia

residenziale pubblica, per vitalizzare il centro e, contemporaneamente, frenare l'urbanizzazione di nuove aree; incentivare l'attestarsi di attività di qualità, siano esse di artigianato, di commercio o ricettive; istituire strutture per il tempo libero, la cultura, l'arte e la scienza, legati alle risorse ambientali, storiche e archeologiche di Urbisaglia.

4 - NORMATIVA UNIFICATA D'INTERVENTO

La normativa regola le operazioni edilizie ed urbanistiche, essa fornisce un prospetto di riferimento esaustivo degli interventi, sia pubblici che privati, ammessi e delle relative prescrizioni; si compone di norme scritte e di tavv. grafiche attuative che, tenendo conto della tradizione costruttiva, dei tipi e materiali prevalenti e delle caratteristiche ambientali di Urbisaglia riguardano il modo di costruire infissi, comignoli, intonaci e tinteggiature, strutture provvisorie, illuminazione pubblica, insegne commerciali, segnaletica e oggetti a corredo di strutture pubbliche, parcheggi, pavimentazioni esterne e quanto serve a costituire un paesaggio urbano qualificato.

Alla normativa si riferiscono anche le schede identificative di ogni singola unità minima di intervento che precisa il tipo e le modalità di intervento per quella specifica unità con le integrazioni del caso ad essa pertinenti.

A titolo esemplificativo, in questa fase di massima, si propone una prima stesura della suddetta normativa ed una tav. grafica tipo, riguardante il modo di costruire nuovi parcheggi.

5 - PIANO DI RECUPERO EDILIZIO

Il Piano di recupero edilizio prevede il complesso delle operazioni edilizie ammesse e relative prescrizioni per ogni singola unità minima di intervento. L'attuazione avverrà, con la modalità della concessione edilizia su richiesta dei singoli privati o Enti pubblici, corredata da progetto conforme alle previsioni del Piano.

Strutturalmente il Centro storico è stato suddiviso in unità di isolato (comparti), che a loro volta comprendono le unità minime di intervento, corrispondenti generalmente alle particelle catastali e comunque a edifici che dall'attacco a terra alla copertura presentano caratteri costruttivi omogenei.

Per ogni unità minima di intervento sarà redatta una scheda descrittiva dello stato attuale e di progetto, corredata da vedute fotografiche e dalla sequenza dei prospetti sulle principali vie pubbliche, correlati per l'intero comparto.

A titolo esemplificativo, si propone il fascicolo relativo ad un comparto costituito da:

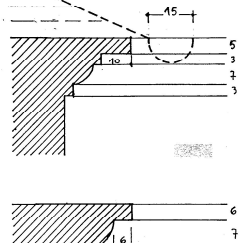
- quadro d'unione;
- individuazione delle Unità Minime di Intervento;
- schede descrittive delle U.M.I. allo stato attuale e degli interventi ammessi;
- rilievo planimetrico;
- rilievo dei prospetti sulle principali vie pubbliche;
- adeguamento dei prospetti e Piano del colore.

Infine nella Tav. 4 sono raccolti i disegni (scala 1/200) dei prospetti relativi ad alcuni dei diciannove comparti in corso di rilevamento.

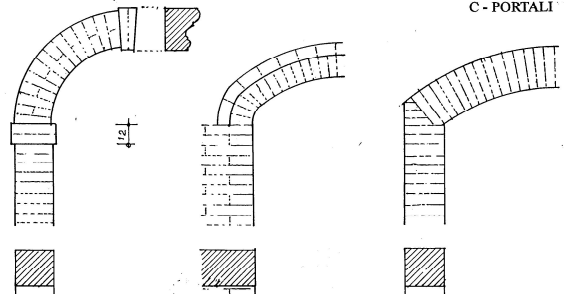


COMUNE DI URBISAGLIA
PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

TAV. N1a CARATTERI MORFOLOGICI DEGLI EDIFICI



- A - CORNICI DI GRONDA
 - 1 - semplice
 - 2 - con fascia
 - 3 - con fascia e dentelli
- B - CORNICI DI FINESTRA
 - 1 - mattone e listello
 - 2 - mattone semplice
 - 3 - mattone e riquadri angolari



ERROR: ioerror
OFFENDING COMMAND: image

STACK: