



COMUNE DI URBISAGLIA
Te | 0733 511091 fax 0733 50.367 e-mail - comune@urbisaglia.sinp.net
Corso Giannelli n°45 c.a.p. 62010



COMUNE DI URBISAGLIA
CENSIMENTO DEI FABBRICATI RURALI
EDIFICI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO
Legge Regionale 13/90 art.15 comma 1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(N.T.A.)

ART. 1 INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI RURALI

1.1) Gli edifici sono classificati nelle seguenti categorie:

A1 -Fabbricati di assoluto valore architettonico.

A2 -Fabbricati tipici dell' agricoltura Marchigiana.

B -Fabbricati con caratteri tipologici ed architettonici modificati ma che comunque costituiscono elementi caratterizzanti il paesaggio rurale.

1.2) Per i fabbricati costruiti dopo il 1950 o completamente ristrutturati e che quindi hanno perso le caratteristiche tipologiche dell'architettura rurale, presenti nel territorio e non censiti, si applicano le normative previste per le zone agricole, dagli strumenti urbanistici in vigore.

1.3) Per gli edifici rurali presenti nella proprietà della Fondazione Giustiniani Bandini, si farà riferimento ad un censimento specifico redatto dalla Fondazione ed approvato dal Comune di Urbisaglia. Fino all'approvazione di tale piano, per gli interventi su i fabbricati di proprietà della Fondazione Giustiniani Bandini si applicheranno le norme previste per la categoria A 1.

ART 2 INTERVENTI AMMESSI PER OGNI CATEGORIA

2.1 Per tutte le categorie sono ammessi interventi di :

- a) miglioramento sismico con esclusione dell'uso del calcestruzzo armato, se non per interventi su parti interrato dell'edificio
- b) posa in opera di nuovi impianti tecnologici. I pannelli solari o le antenne paraboliche per ricezione tv , dovranno essere collocati a terra e non sulle coperture degli edifici censiti fuori dalla zona di tutela.
- c) L'eventuale installazione di impianti di produzione di energia (termica , elettrica ecc,) per usi non domestici dovrà essere sottoposta alla approvazione di un piano particolareggiato ed al rispetto di tutte le normative di settore vigenti.
- d) recupero delle volumetrie derivanti dalla demolizione di superfetazioni estranee all'architettura dell'edificio, mediante ricostruzione nell'area di proprietà, fuori dalla zona di tutela.
- e) recupero degli accessori rurali anche con cambio di destinazione d'uso ad eccezione di quella abitativo. Il suddetto recupero dovrà avvenire mantenendo inalterati i caratteri architettonici rurali di pregio presenti sull'edificio..

2.2 Per la categoria A1 e A2 sono ammessi solo interventi di restauro, risanamento conservativo¹ manutenzione ordinaria e straordinaria².

¹ "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; riguardano, tra l'altro, le seguenti opere:

- a) consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai di piano e copertura, balconi); vanno considerate come parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che - pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario - sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;
- b) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini ed orti) e quindi da eliminare;
- c) inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico - sanitari, locale caldaia, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;
- d) riordino delle aperture anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno.

²) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modifiche delle destinazioni d'uso.

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

- a) il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
- b) il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo);
- c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
- d) la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
- e) la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
- f) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
- g) l'inserimento ex-novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
- h) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenti;
- i) il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso;

2.3 Per la categoria A2, inoltre, sono ammesse:

- a) logge con solaio in legno, pianellato in cotto e copertura in coppi di cotto, pilastrini in mattoni o pietra a seconda del materiale in opera e per una superficie massima del 30% della superficie coperta del fabbricato. L'intervento comunque non dovrà incidere su i caratteri decorativi dell'edificio.
- b) L'apertura o la chiusura di nuove porte o finestre potrà essere consentita con luci simili a quelle esistenti mantenendo inalterato il rapporto h/b, se non vietato dalle prescrizioni particolari previste nella scheda dell'edificio, e solo per i fronti che non presentano specifici e particolari allineamenti delle aperture.
- c) Modificazioni dell'impianto distributivo interno compatibili con la tipologia dell'edificio con eventuale variazione della quota di imposta dei solai di piano con un massimo di cm. 50 anche per uniformare le eventuali diverse quote di imposta, purché ciò non comporti alterazioni delle partiture di facciata, architravi, fasce marcapiano, cornicioni, ecc.),
- d) Costruzione di interventi di edilizia minore, non regolamentati dalle presente norme, fuori dall'ambito di tutela come previsto dallo specifico regolamento in vigore

2.4 Per la categoria B, sono ammessi oltre agli interventi previsti per le categorie A1 e A2 quelli seguenti:

- a) Interventi di ristrutturazione mantenendo invariata la maglia strutturale verticale, che comunque potrà essere adeguata nel caso di interventi di miglioramento sismico.
- b) L'apertura e la chiusura di nuove finestre o porte con dimensioni simili a quelle prevalenti in opera e compatibili con i caratteri architettonici del fabbricato.
- c) Demolizione e ricostruzione dei divisori interni mantenendo invariata la maglia strutturale.
- d) Costruzione di scala interna per accesso ai piani superiori.
- e) Costruzione di interventi di edilizia minore, non regolamentati dalle presente norme, come previsto dallo specifico regolamento in vigore.
- f) Rifacimento delle strutture orizzontali di piano e di copertura nonché la realizzazione o l'eliminazione di solai di piano; sono consentite in tal caso variazioni della quota di imposta dei solai anche per uniformare le eventuali diverse quote di imposta, perché ciò non comporti alterazione delle partiture di facciata, o incremento di volume.

1) il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse;
m) la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi;
n) l'inserimento di vespai, di isolamenti termoacustici e di altre impermeabilizzazioni;
o) le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
p) la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico - sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti.

ART. 3 INTERVENTI NON AMMESSI PER TUTTE LE CATEGORIE DEGLI EDIFICI.

- a) Demolizione totale o parziale di intonaci esterni al fine di lasciare la muratura a faccia vista se questa non è presente o dimostrabile storicamente nell'edificio.
- b) Costruzione di balconi o terrazze, anche incassate sul solaio di copertura.
- c) Costruzione di nuovi abbaini
- d) Infissi esterni (esclusi interni) diversi dal legno naturale tradizionale con tipologie oscuranti non tradizionali con esclusione delle grandi aperture al piano terra. (>ml. 2.00)
- e) Architravi in calcestruzzo o ferro.
- f) Solai con materiali diversi dal legno di tipo tradizionale.
- g) Sabbiatura meccanica delle pareti esterne da lasciare a faccia vista (le murature esterne prima della stuccatura dovranno essere ripulite mediante spazzolatura a mano o lavaggio con acqua a pressione)
- h) Manto di copertura diverso dal coppo tradizionale in cotto naturale di recupero (per i canali si può utilizzare coppi in cotto nuovi)
- i) Modifica sostanziale dell'andamento delle falde del tetto
- j) Costruzione di cornicioni o sporgenze delle falde del tetto diversi da quelli in opera.
- k) Nell'ambito di tutela, ove individuato graficamente o numericamente, per gli edifici classificati A1 e A2, non sono ammesse nuove costruzioni di sorta fuori terra, comprese, le recinzioni in muratura con inferriate, con caratteristiche estranee all'architettura rurale, (tipo murature in mattoni con decori e inferriate del tipo ferro battuto preconfezionato), si eccettuano i lavori interrati relativi ad impianti tecnologici e pertinenziali.
- l) Nell'ambito di tutela, ove individuato graficamente o numericamente, per gli edifici classificati B sono ammesse solo costruzioni interrate o che non superino il livello della linea di campagna.
- m) Per le categorie A 1 e A2, negli elaborati di progetto da presentare per la richiesta del permesso di costruire dovrà essere presente una documentazione fotografica oltre che dell'esterno dell'edificio, anche degli ambienti interni, dove evidenziare la tipologia costruttiva, i materiali ed i colori esistenti. Inoltre per tutte le categorie la documentazione fotografica esterna dovrà anche mostrare un ampio panorama di insieme;
- n) Il cambio della destinazione d'uso è sempre consentito purché non si modificano i caratteri architettonici del fabbricato e nel rispetto delle normative suesposte e delle destinazioni ammesse dal PRG.

- o) Ogni unità immobiliare, comunque, deve avere una S.u > 60,00 mq. ed ogni edificio non potrà ospitare più di 2 unità abitative.

ART 4 Deroghe

- 4.1) In deroga alle limitazione di cui al presente regolamento, solo per le classificazioni A2 – B, sarà possibile, proporre un piano di recupero del fabbricato, senza aumento di volume.

