

PROVINCIA di PESARO-URBINO

COMUNE DI SANT'ANGELO IN LIZZOLA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO  
DI SANT'ANGELO IN LIZZOLA

Relazione Illustrativa  
Norme Tecniche di Attuazione

SCALA 1:500  
SCALA 1:1.000

DATA 09.95

FRANCESCO LEONI ARCHITETTO

Via Montello 4 - 61100 PESARO - tel. 0721 / 32364



A handwritten signature in black ink, written over the stamp and extending upwards.

0386  
10 8



**Comune di Sant' Angelo in Lizzola**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DEL CASTELLO  
DI SANT' ANGELO IN LIZZOLA**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## PREMESSA

A più di 10 anni dalla prima stesura del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Castello di Sant' Angelo in Lizzola, ed essendo lo strumento giunto alla scadenza temporale indicata dallo stesso piano, ci si è trovati di fronte ad una alternativa.

Da un lato una riadozione pura e semplice del precedente strumento ovvero una sua revisione che ne verificasse le scelte alla luce del tempo trascorso e dei conseguenti mutamenti avvenuti sia nel corpo stesso dell'abitato, su cui si va ad operare sia nella cultura di intervento sui manufatti di valore storico-ambientale.

L' Amministrazione Comunale dimostrando sensibilità verso le problematiche ambientali e culturali, ed attenzione rispetto alle esigenze della cittadinanza, ha scelto la seconda strada, più onerosa, economicamente e come impegno amministrativo, ma segno di un più corretto approccio nei confronti delle problematiche urbanistiche.

D' altra parte La revisione del Piano giunge in un momemnto particolare dello sviluppo urbanistico del comune; la frazione di Montecchio si avvia a diventare polo di riferimento per la media vallata del Foglia e la stesura, in corso del nuovo P.R.G. introdurrà sicuramente elementi propulsivi di ulteriore crescita.

Il Piano interviene anche dopo che, non solo come studio preliminare alla stesura dello stesso P.R.G., l'Amministrazione, dimostrando ulteriormente la propria sensibilità per le problematiche ambientali, ha acquisito con il Censimento dei Beni di Valore Storico-Architettonico-Ambientale un prezioso strumento che fotografa la realtà del territorio secondo un'ottica di salvaguardia totalmente nuova rispetto al passato.

E' sembrato pertanto opportuno pertanto non andare ad una semplice riapprovazione, ma riprendere in mano lo strumento esistente, verificarne la validità ed eventualmente modificarlo secondo un'ottica più attuale.

Al termine della prima fase dell'iter progettuale , devo confessare che la scelta si è rivelata corretta e proficua; è stata peraltro questa l'occasione per avviare alcune verifiche che consentono, ora, di disporre di una serie di dati che saranno utili anche per altre iniziative amministrative. Le stesse hanno peraltro evidenziato la necessità di rivedere alcune scelte, a suo tempo compiute, che si sono rivelate non più valide.

Hanno consentito, nel complesso, di aggiustare il tiro rispetto alla scelta di fondo complessiva e di procedere con più sicurezza e, nel complesso fiducia, nelle scelte necessarie ad avviare il completo recupero e la massima funzionalizzazione del Castello e delle aree immediatamente contermini.

Allo stesso tempo l'intero iter progettuale ha evidenziato come le scelte di fondo complessive fossero corrette e come la politica avviata abbia, nel complesso dato buoni frutti che sarà possibile, speriamo, massimizzare con l'ulteriore fase di gestione del nuovo Piano Particolareggiato.

Per questo motivo in relazione verranno illustrate solo le analisi che testimoniano una modifica dello stato attuale rispetto alla situazione fotografata nel precedente Piano rimandando a quella relazione per quanto riguarda la analisi della situazione urbanistica complessiva che, nel suo complesso non ha subito variazioni, e l'analisi delle vicende storiche che hanno portato all'attuale configurazione architettonico-urbanistica, in quanto le ulteriori analisi avviati non hanno evidenziato ulteriori fatti significativi.

Sono pertanto stati analizzati e riportati in dettaglio e l'analisi delle modificazioni edilizie intervenute dal 1980 ad oggi e le variazioni nella composizione sociale della popolazione.

Per quanto attiene ad una problematica di carattere generale conviene subito evidenziare che, rispetto al precedente Piano si è fatta la scelta di differenziare negli interventi e nelle previsioni l'area interna alle Mura, che verrà di seguito definita "Castello", dalla parte di più recente impianto che verrà di seguito definita come "Borgo".

Tale impostazione trova giustificazione in una sempre maggiore differenziazione intervenuta fra l'edificato interno alle mura e la parte del Borgo; mentre gli interventi all'interno del Castello si sono armonizzati con gli edifici storici esistenti in quelli all'esterno, peraltro molto meno numerosi, gli stessi si sono attuati nelle forme delle edificazioni più recenti, anche perchè tale è la gran parte degli edifici esistenti, accentuando la differenza con le parti storiche.

Si è peraltro continuato a pensare il Piano per l'intera area del Borgo, allargandone anzi il perimetro all'unico isolato rimasto esterno nel precedente Piano in quanto tutte le edificazioni del Borgo, sia quelle di via Branca che quelle di via Roma, concorrono a definire gli ambiti storico-architettonico-ambientali significativi dell'edificato di Sant' Angelo.

In particolare si possono definire quattro ambiti omogenei e significativi che costituiscono i poli aggregativi e della vita sociale e della morfologia urbana; questi sono essenzialmente:

- Il Castello inteso come Borgo Murato che si struttura attorno alla Piazza IV Novembre e lungo la spina di via Morselli;
- l'insieme di Piazza Rossini e Piazza Europa che si collegano pedonalmente alla Piazza del Municipio con due percorsi pedonali;
- il Borgo di via Branca caratterizzato dalle scale a diverse quote e dal fronte alberato e di cui fa parte l'edificazione lungo via Monti;
- il Borgo di via Roma, più complesso ed articolato che termina con la chiesa di Sant'Egidio e che presenta l'episodio di Piazza Perticari la cui vocazione di Piazza alberata è stata confermata da una prima parziale sistemazione.

## STATO DI FATTO

### L' ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Nella tavola R3 sono riportati gli interventi edilizi attuati dall'entrata in vigore del Piano Particolareggiato del 1980; risulta subito evidente che numerosissimi sono gli edifici per cui è stata richiesta o rilasciata Concessione ovvero Autorizzazione; questo è ancora più evidente se si prende in considerazione la sola area interna al Castello. Qui a fronte di una situazione che vedeva diffuso il sottoutilizzo del patrimonio esistente ed una avanzata fase di degrado dello stesso si evidenzia subito come solo un piccolissimo nucleo di edifici sia nelle condizioni di inagibilità e di conseguenza non utilizzato.

Numerosi sono gli edifici che hanno subito una completa ristrutturazione e sono oggi rioccupati a fini residenziali; non si è peraltro verificato il fenomeno, frequente in altri centri collinari del comprensorio pesarese, di utilizzo parziale, seconda casa, del patrimonio stesso.

Di questo fatto si deve dare merito ad una accorta politica attivata dalla Amministrazione anche in relazione ad una circostanza che è stata peraltro opportunamente sfruttata.

L'Amministrazione Comunale era, ed è, proprietaria di un cospicuo numero di edifici all'interno del Castello; fin dal primo biennio di attuazione della legge 457 una parte consistente dei finanziamenti destinati all'edilizia pubblica è stata dirottata per il recupero del patrimonio di proprietà; questo si trovava in alcuni casi in condizioni di degrado assai avanzato.

Sono stati così recuperati ben 11 alloggi all'interno del Castello ed uno nel Borgo; a questi se ne sono aggiunti altri tre che l'amministrazione ha recuperato acquisendo un immobile privato. Gli interventi pubblici sono stati poi la molla che ha innescato un ulteriore processo di recupero privato tanto che oggi ci troviamo di fronte ad una situazione abbastanza anomala, in senso positivo rispetto ad altre del territorio contermini.

Allo stesso modo si deve testimoniare che la qualità dei recuperi è in genere più che soddisfacente sia dal punto di vista funzionale che architettonico; tutto ciò è probabilmente frutto di una normativa che ha indotto al rispetto delle caratteristiche ambientali e di finitura presenti.

Si può ritenere che in questo campo sia ormai genericamente cresciuta una sensibilità ed una attenzione nei confronti dei problemi connessi al recupero architettonico. In primo luogo tale sensibilità è ormai acquisita dai tecnici che gestiscono l'ufficio urbanistico, questi a loro volta sono stati il tramite nei confronti dei tecnici che operano sul territorio, nonché dell'intera popolazione. A questo hanno contribuito una serie di iniziative culturali di cui l'Amministrazione è stata promotrice e che ha trovato i professionisti incaricati dei vari progetti disponibili ad una fattiva collaborazione.

Mi piace qui ricordare che il Piano Particolareggiato non è solo uno strumento indispensabile, in quanto necessario e sufficiente, per la gestione urbanistica, ma diventa, in quanto momento di studio delle proprie radici culturali, occasione significativa di crescita culturale e sociale dell'intera cittadinanza.

Notevolmente migliorata è anche la dotazione degli alloggi per quanto riguarda i servizi igienici e gli impianti idro-termici, anche dove le opere edilizie non hanno interessato la parte muraria e statica, sono stati però attuati interventi di miglioramento igienico-sanitario.

Dal punto di vista funzionale si è mantenuta sostanzialmente invariata la caratteristica del Borgo e del Castello; in quest'ultimo sono completamente assenti le attività commerciali e produttive (solo l'isolato della porta ospita alcuni negozi ma l'ingresso e su Piazza Rossini) mentre forte è l'utilizzo a fini residenziali. Nel Borgo invece i piani terra ospitano spesso attività commerciali specie nelle due piazze fuori della porta e lungo via Roma.

Sostanzialmente invariata anche la gerarchia degli spazi pubblici; i luoghi dell'incontro sociale sono ancora Piazza Europa e Piazza Rossini, la Piazza

Perticari, che è stata solo parzialmente sistemata funge da area verde per il gioco dei bambini e di riposo. I luoghi più significativi, per il mantenimento delle caratteristiche architettoniche ed ambientali restano il Castello, nella sua interezza, l'asse di via Branca, con il suo fronte alberato che prospetta le vecchie case in pendenza, e via Roma con lo splendido episodio terminale della chiesa di Sant' Egidio. Proprio questo ha suggerito di estendere l'ambito del Piano a tutti e due i fronti di via Roma nella loro interezza proprio per controllare l'assetto complessivo dello stesso.

Permane invece una certa frattura fra l'edificato storico, Castello e Borgo e la parte restante di edificazione più recente; proprio alla luce di possibili sviluppi il Piano individua una serie di percorsi, che possono contribuire a connettere le due parti della frazione.

## LA SITUAZIONE DEMOGRAFICA

Nel confronto fra i dati considerati per l'attuale stesura con quelli del 1983 occorre tener conto di una diversa estensione del campione; in questo caso si sono inseriti infatti anche i dati relativi alla parte terminale di via Roma.

Questo influenza soprattutto il dato complessivo della popolazione rilevata che è passata dai 158 residenti agli attuali 260; anche tenendo conto del fatto che l'allargamento dell' area ha esteso il campione ad ulteriori 7 alloggi, il dato appare del tutto confortante e convalida ulteriormente i dati positivi emersi dall'analisi della situazione edilizia.

Infatti risulta un livello di occupazione del patrimonio edilizio assai alto che lascia ben sperare per il futuro della frazione.

Tale dato può essere interpretato da un lato come un fenomeno di controtendenza generale che ha riportato popolazione nei centri collinari come rifiuto di una congestione dei centri di vallata; congestione che in questi ultimi anni si è aggravata in maniera generalizzata. Dall' altro tale risultato è anche il frutto di una politica, prima ricordata, che ha privilegiato il recupero, ed in particolare quello all'interno delle aree storiche.

Se è migliorato il dato del livello di occupazione non altrettanto si può dire dei dati relativi alla composizione dei nuclei familiari e quella delle classi di età.

Infatti nel primo caso ci troviamo di fronte ad un rapporto abitanti/famiglie di 2.35

(260 abitanti suddivisi in 110 nuclei familiari) a fronte di un dato storico di 2.77 rilevato nell' 83; in questo caso si deve però tener conto di una tendenza nazionale che ha visto abbassarsi di molto la composizione media del nucleo familiare.

Ad una analisi più dettagliata risultano essere insediati 30 nuclei familiari ( su 37) costituiti da un solo ultrasessantenne e 11 nuclei (su 30) costituiti da una coppia di anziani; solo 4 sono le famiglie con più di 5 componenti.

Questo dato che potrebbe far pensare ad un invecchiamento complessivo della popolazione rispetto al dato storico di riferimento è però smentito da una analisi più dettagliata della polazione divisa per classi di età.

Infatti ad una diminuzione percentuale dal 19.6% all' 11 degli abitanti in età scolare e prescolare (scesi da 31 a 30), corrisponde una diminuzione percentuale degli ultrasessantenni; dal 36% al 31,5%; sono di conseguenza aumentati i residenti in età di studio superiore o universitario (28 pari al 10,4%) e le persone in età lavorativa (24-60 anni) che sono in totale 127 con una percentuale complessiva del 47.1%. Quest ultimo dato recupera una situazione in sostanza in linea con le tendenze nazionali.

Ci troviamo di fronte a dati che non si discostano di molto dai dati complessivi del territorio e che rispetto alla situazione precedentemente fotografato testimonia un netto miglioramento.

## **PROGETTO**

### **Premesse**

Per quanto riguarda le premesse metodologiche ed operative, non si può fare che riferimento a quanto scritto nella relazione del precedente Piano Particolareggiato; infatti se in questo periodo si sono fatti passi nella crescita della sensibilità collettiva riguardo ai Beni Architettonici ed alle politiche del loro riuso, le condizioni generali e complessive di politica economica e di intervento non sono mutate.

Rimane infatti fondamentale la premessa che, pur essendo uno dei momenti fondamentali della politica urbanistica il Piano del centro storico è solo uno dei tasselli di una politica di uso delle risorse del territorio e se attivato da solo e senza



le necessarie sinergie rispetto alle più complesse operazioni di carattere economico, molte delle sue proposizioni rischiano di restare lettera morta.

E' altresì vero, e le analisi attivate per la stesura del presente Piano lo hanno dimostrato, che una serie di azioni coordinate e concrete porta sicuri e benefici effetti.

Nel caso particolare il Piano interviene su un P.R.G. ormai esaurito e nella fase avanzata di redazione del nuovo strumento urbanistico; il Piano pertanto da un lato recepisce le istanze generali e porogrammatiche che sono alla base della redazione del nuovo P.R.G. e contemporaneamente, essendo portatore di analisi specifiche di dettaglio fornisce suggerimenti per la risoluzione, comunque specifica e pertinente alla Pianificazione Generale, di problematiche attinenti l'assetto dell'intero edificato del Capoluogo.

#### **Criteri generali del Progetto.**

Il criterio fondamentale che ha guidato la stesura del Piano Particolareggiato è stato ancora una volta quello di riconoscere al Castello ed al Borgo storico il ruolo emblematico e significativo di riferimento delle origini culturali e sociali dell'intero territorio Comunale.

Anche se, dalla stesura del precedente Piano, oltre alle funzioni economiche, anche alcune funzioni amministrative sono state trasferite nella frazione di Montecchio di concerto con una consolidata leadership economico-sociale che la frazione ormai riveste per l'intera area della media valle del Foglia, l'edificato di Sant' Angelo in Lizzola ha continuato a rivestire una decisa funzione di riferimento culturale e politica per l'intero territorio.

E' anzi accresciuta, di pari passo con una sempre maggiore attenzione e sensibilità nei confronti delle problematiche della valorizzazione e tutela dei beni architettonici e storico ambientali, la funzione rappresentativa e di simbolo della comunità che la frazione storica ed il Castello in particolare rivestono per l'intera cittadinanza.

Anche se in futuro anche altre funzioni rappresentative dovessero essere trasferite, per motivi logistico-operativi nella frazione di più recente sviluppo, le funzioni rappresentativo-culturali non potrebbero trovare altro riferimento che il Castello di Sant' Angelo in Lizzola.

Allo stesso modo le analisi attivate ed una serie di riscontri sociali in altre parti del territorio, hanno evidenziato come la residenza, nella accezione particolare del vivere nel Centro Storico, trovi sempre più estimatori ed abbia determinato fenomeni di recupero diffuso; a questo si deve rispondere con politiche di intervento che da un lato tendano a salvaguardare l'abitato storico stesso, e dall'altro consentano quei recuperi funzionali ed igienici indispensabili al vivere contemporaneo. Analogamente, anche se in maniera minore e con frequenza a volte sporadica, la valenza economico-turistica del Castello ha avuto in questi anni alcune conferme che devono essere perseguite con politiche di intervento coordinate ed a cui il Piano del Centro Storico contribuisce nel senso di evidenziare quegli interventi indispensabili per migliorare la fruizione in senso turistico-economico che possono contribuire ulteriormente alla sistemazione definitiva dell'edificato.

L'insieme delle ipotesi sopra accennate ha determinato una serie di intenti programma che a loro volta si sono sostanziate in una serie di scelte precise e di dettaglio; gli intenti programmi sono i seguenti:

- a) completare il processo di riuso a fini residenziali del Castello e del Borgo:
1. incentivando ulteriormente il recupero per quegli edifici che necessitano ancora di interventi consistenti e favorendo la manutenzione di quegli edifici che necessitano di interventi di recupero leggero; questo si attua con una semplificazione della normativa e questo è possibile anche in relazione alla crescita della sensibilità collettiva nei confronti del recupero dei manufatti di valore storico ed ambientale;
  2. mantenendo le previsioni di nuove edificazioni compatibili con l'assetto del Castello e del Borgo, per tali interventi è stata mantenuta la procedura di attuazione che garantisce all'Amministrazione Comunale un ulteriore controllo sul risultato degli interventi programmati..
- b) Perseguire lo sviluppo e l'incentivazione di tutte quelle iniziative economiche, di servizio, culturali e sociali che possano incrementare la funzione economica legata al turismo di tipo ambientale e culturale; questo si dovrà attuare nel rispetto delle caratteristiche storico-ambientali del Castello; il miglioramento delle caratteristiche architettoniche è anzi condizione incentivante di tale riuso economico;
- c) perseguire la riqualificazione dei valori morfologici ed ambientali del Castello, non solo attraverso la conservazione delle caratteristiche architettoniche degli edifici

ma con opportuni e mirati interventi di recupero ambientale e con interventi di arredo urbano, questo per ricostruire una gerarchia degli spazi urbani differenziandoli fra quelli pubblici e quelli privati e restituendo a ciascuno il ruolo specifico.

Gli obiettivi indicati vengono perseguiti dalle scelte di piano attraverso:

- a) definizione di una normativa che, pur nell'ottica di perseguire il recupero e il restauro degli edifici di valore storico-ambientale, consenta tutti quegli interventi volti al miglioramento delle caratteristiche funzionali ed igieniche per il riuso residenziale degli edifici;
- b) possibilità di recupero di tutti gli edifici esistenti e individuazione di quegli incrementi volumetrici necessari per il miglior riutilizzo di alcuni edifici che ancora versano in gravi condizioni di degrado statico e che soffrono di insufficienze dimensionali generali, e di altezza tanto da scoraggiare un loro pieno recupero.

Rispetto al precedente Piano sono state eliminate alcune riedificazioni, specie quelle sul lato sud; in questo caso le riedificazioni erano giustificate dalle immagini e dalle prime planimetrie catastali. Si è preferito in questa sede eliminare le previsioni di riedificazione in quanto si intende mantenere la diversità dei due lati del Castello: completamente edificato il lato nord, con presenza di aree verdi il lato sud; in questo modo si mantiene la differenziazione come elemento di una situazione di molteplice fruibilità.

- c) sistemazione adeguata delle aree libere (piazze e spazi verdi) nonché introduzione di elementi di arredo, consoni all'assetto del centro storico, in tutte le vie e piazze del castello e del Borgo.  
Per questo aspetto particolare il Piano, non volendo dare indicazioni troppo prescrittive, individua in questa fase solo le aree per cui dovranno essere redatti i progetti omogenei e gli obiettivi che i singoli progetti dovranno perseguire; nella fattispecie individua peraltro i due che si reputano gli interventi prioritari.  
Si adotta tale strategia perchè il programma di arredo completo richiede un impegno finanziario che dovrà essere diluito nel tempo e non si reputa opportuno, anche perchè troppo oneroso compilare un progetto di massima a cui i singoli stralci esecutivi dovrebbero attenersi; oltre all'onerosità del progetto si ritiene che, pur nel rispetto degli obiettivi che si intendono definire, i singoli progetti dovranno tener conto di quanto già realizzato, anche perchè l'ambito di

l'intervento è assai ristretto, e pertanto potrebbero modificare le eventuali previsioni

di un progetto di massima che si rivelerebbe un lavoro inutile.

- d) incentivare quelle attività commerciali ed economiche (ristoranti tipici, produzioni di prodotti artigianali) che possono determinare un utilizzo di carattere turistico del Castello; questo, per le caratteristiche intrinseche dell'edificazione, soprattutto nel Borgo, ma anche nelle aree limitrofe al perimetro del Piano Particolareggiato.
- e) Integrare le aree del Castello e del Borgo con il restante edificato; questo verrà perseguito con una serie di collegamenti pedonali e con gli elementi continui di arredo che potrebbero creare un continuum fra il Castello, il Borgo e le edificazioni più recenti.

## 2. Scelte Particolari

Per quanto riguarda le scelte particolari che meglio sintetizzano gli obiettivi indicati precedentemente si evidenziano le seguenti:

- a. conferma della categoria del Restauro per quegli edifici che all'interno del Castello e nel Borgo meglio identificano i caratteri architettonici dell'edificato di Sant' Angelo e che struttureranno gli spazi principali.  
A quelli che erano stati già indicati (Palazzo Municipale, Chiesa Parrocchiale, Casa con la Meridiana nella Piazza IV novembre, chiesa di Sant' Egidio ed edifici annessi) è stato aggiunto, quasi per intero l'isolato comprendente la porta; questo perchè praticamente l'intero edificio, inglobante anche la porta di ingresso al Castello riveste un valore particolare per la definizione di tutto lo spazio pubblico ai piedi della porta stessa.
- b. Sistemazione dell' edificio al termine di via Morselli nel Castello; il Piano precedente prevedeva la demolizione dello stesso e la creazione di uno spazio verde; tale scelta è oltre che di difficile attuazione, ritenuta allo stato attuale non congruente e si preferisce mantenere il canocchiale prospettico di finestra sul mare completo.
- c. La conferma del sistema di verde pubblico attorno al Palazzo Comunale, di cui è confermata la destinazione pubblica e la riedificazione del terzo livello esistente

fino all'ultimo conflitto mondiale; nel caso del verde ai piedi delle mura viene confermata la destinazione parziale a parcheggio, anche per la impossibilità di trovare aree alternative, ma nella sistemazione definitiva gli spazi macchina dovranno essere definite e limitati.

- d. Individuazione di un sistema di aree pubbliche sul lato opposto (nord-ovest) da acquisire in relazione ai due interventi di nuova edificazione proposti, e che dovrebbero ricostruire un percorso pedonale, con il mantenimento delle terrazze e delle scalette esistenti fra il Castello e la parte nord-ovest dell'edificio di più recente formazione.

Nel Piano precedente era previsto un unico comparto con un edificio di maggiori dimensioni e la sistemazione dell'area da cedere all'Amministrazione ad anfiteatro.

La nuova previsione dovrebbe garantire una più facile realizzabilità (due comparti invece di uno unico) ed elimina la previsione della struttura dell' anfiteatro prevedendo una sistemazione verde, più armonizzata con la parte restante del Castello e di minore impatto sul lato libero delle mura.

### 3. Progetti di Arredo Urbano

Il Piano Particolareggiato fa la scelta di non stigmatizzare in un unico progetto fissato temporalmente e non flessibile l'aspetto importantissimo delle scelte di arredo urbano. Pertanto non viene presentato un progetto che, per forza di cose non potrebbe sicuramente scendere nel dettaglio esecutivo ma fermarsi ad indicazioni di massima, ma vengono date indicazioni in merito alle scelte che l'Amministrazione potrà compiere nel tempo; questo al fine comunque di garantire un quadro unitario di riferimento e per fare in modo che non sorgano problemi di coordinamento fra i vari progetti che di volta in volta, in relazione alle disponibilità finanziarie, verranno avviati.

L'intera area assoggettata a Piano Particolareggiato è stata pertanto divisa in 8 aree, per le quali si ritiene che l'intervento dovrebbe essere unitario, e per ciascuna di queste vengono date indicazioni di cui i singoli progetti dovranno comunque tener conto.

### **Area 1: Piazza IV Novembre**

E' costituita dalla Piazza IV novembre da Via Mamiani, principale ingresso al Castello, dalla scalinata di accesso da Piazza Europa e dalla parte a Verde Pubblico sopra i bastioni ed ai piedi della Civica residenza.

E' prevista la pavimentazioni in selci, con sistemazione dell'esistente, ed inserimento di elementi in cotto con disegni che richiamino la struttura geometrica della Piazza; questo particolarmente attorno al pozzo esistente, di cui è prescritta la conservazione. La scalinata da Piazza Europa sarà sistemata in cotto così come il sedime dell'edificio, ora demolito e di cui l'attuale Piano non prevede la ricostruzione, adiacente alla Torre Civica; anche i muri parapetto della scalinata saranno sistemati in laterizio. Piccoli percorsi pedonali ed aree attorno alle panchine, sempre in laterizio o in pietra locale saranno realizzati nell' area verde sopra il bastione murario.

### **Area 2: Le Vie del Castello**

Comprende tutta la viabilità all'interno della cinta muraria, compreas la rampa veicolare di accesso; è prevista la sistemazione del selciato esistente; la sistemazione dei punti di illuminazione pubblica, con punti luce a braccio di tipo tradizionale.

In considerazione della dimensione dell'intervento e del suo costo è prevedibile che il progetto sarà realizzato per stralci i quali dovrebbero essere divisi in : a: Via Morselli; b: Via Boccalaro; c: I vicoli laterali.

### **Area 3: Via Monti**

Comprende la parte di Via Monti a ridosso delle mura; dovrebbe essere prevista la sistemazione della superficie perimetrata con selciato così come la parte interna alle mura castellane; l'intervento dovrà prevedere il mantenimento delle piantumazioni esistenti di fronte alle mura e la sistemazione delle panchine nonchè del possibile collegamento con la sottostante strada Provinciale, collegandosi in questo con il progetto delle due aree da acquisire a Verde Pubblico; queste fanno parte integrante del progetto di sistemazione dell'area.

### **Area 4: Via Branca**

Il progetto copre la parte di via Branca interessata dal Piano Particolareggiato; dovrà prevedere il mantenimento delle alberature esistenti e la sistemazione con selciato fino all'innesto con la strada Provinciale; il progetto dovrà anche contenere indicazioni, di carattere prescrittivo per la sistemazione di tutte le parti, di proprietà

privata ma di uso pubblico, che costituiscono i marciapiedi di accesso alle Unità Immobiliari.

#### **Area 5: Piazza Europa e Rossini.**

L'intervento copre le due Piazza del Borgo e la parte di Via Monti che conduce alla rampa veicolare di accesso al Castello; l'intervento oltre alla sistemazione della pavimentazione e della illuminazione pubblica, potrebbe prevedere, verificandone la fattibilità, la piantumazione di essenze arboree specie su Piazza Europa.

#### **Area 6: Via Dante Alighieri**

Comprende la parte di Via Alighieri ai piedi delle mura e per cui è prevista la destinazione: Verde Pubblico e Parcheggio Pubblico; i posti parcheggio saranno ricavati fra le alberature, di cui è prescritta la conservazione, con opportuna pavimentazione. La parte residua, opportunamente definita sarà sistemata, parte a prato e parte a percorso pedonale, preferibilmente al piede delle mura, con superficie in cotto laterizio.

#### **Area 7: Borgo di Via Roma**

Comprende via Roma e le strade laterali e parallele inserite nel Piano; ne è prescritta la pavimentazione in selciato e la sistemazione con illuminazione pubblica del tipo analogo a quello del Castello.

#### **Area 8: Piazza Perticari**

Comprende la superficie già attualmente destinata a verde pubblico; il futuro progetto, nel mantenimento della destinazione a Verde Pubblico, potrà prevederne in parte la sistemazione a prato e in parte la sistemazione con pavimentazione; questa dovrà prevedere l'utilizzo di materiali già indicati (selci, laterizio, pietra)

#### 4. BREVI NOTE SULLA EDIFICABILITA' DELL' AREA

L' edificato di Sant'Angelo in Lizzola sorge su uno dei tanti cucuzzoli che affiancano a destra la vallata del fiume Foglia; la piazza del castello si trova a circa 310 m. sul livello del mare e l'impianto della sua edificazione risale sicuramente al 13° secolo.

La parte del Castello sorge sul cucuzzolo vero e proprio e le mura castellane determinano un dislivello di circa 6-7 m rispetto al Borgo, questo si snoda principalmente in due direzioni: da un lato lungo il crinale che porta a Ginestreto (sostanzialmente in piano), dall'altro in discesa verso l' Apsella.

Tutta la parte di edificazione storica, compresa nel Piano Particolareggiato, non ha mai presentato problemi statici nè si riscontrano negli edifici problemi relativi a slittamenti del terreno, neppure in quelle parti dell'edificato con acclività maggiore.

D' altra parte gli interventi previsti sono per la stragrande maggioranza di carattere conservativo; gli unici due interventi di nuova edificazione sono in posizione pianeggiante e comunque in terreno già edificato da almeno 100 anni senza che si sia riscontrato alcun problema all'edificazione esistente.



## DATI NUMERICI - Stato di fatto

		Castello	Borgo	
<b>Totali</b>				
<b>O. ABITANTI</b>				
O.1. Famiglie		44	65	109
O.2. Residenti		99	164	263
<b>1. CARATTERISTICHE EDILIZIE</b>				
1.1. Sup. Territoriale	mq.	9.264	28.750	38.014
1.2. Sup. Fondiaria	mq.	6.464	17.374	23.813
1.3. Sup. Coperta	mq.	4.859	6.111	11.110
1.4. Volume	mc.	39.720	43.345	83.065
1.5. INDICI				
1.5.1. Densità territoriale		4,28	1,51	2,18
1.5.2. Densità Fondiaria		6,17	2,49	3,51
1.5.3. Rapporto di Copertura		0,75	0,35	0,47
<b>2. CARATTERISTICHE DELL' USO</b>				
2.1. Alloggi		61	69	130
2.2. Vani		225	267	492
2.3. INDICI				
2.3.1. mc/abitanti		401	265	315
2.3.2. vani/abitanti		2,27	1,62	1,92
2.4. Verde Pubblico	mq.	-----	1.125	1.125
2.5. Parcheggi Pubblici	mq.	-----	250	250
2.6. Volume a servizi		-----	4.130	4.130
2.7. Attrezzature pubbliche		12.742	3.000	15.742
INDICI				
2.7.1. Verde+Parcheggi/abitanti		-----	8,38	5,23

## DATI NUMERICI - Progetto

		Castello	Borgo	
<b>Totali</b>				
<b>O. ABITANTI</b>				
O.1. Famiglie		50	65	115
O.2. Residenti		130	200	330
<b>1. CARATTERISTICHE EDILIZIE</b>				
1.1. Sup. Territoriale	mq.	9.264	29.250	38.514
1.2. Sup. Fondiaria	mq.	6.464	16.874	23.313
1.3. Sup. Coperta	mq.	4.894	6.581	11.475
1.4. Volume	mc.	41.720	46.345	88.065
1.5. INDICI				
1.5.1. Densità territoriale		4,50	1,58	2,29
1.5.2. Densità Fondiaria		6,48	2,74	3,71
1.5.3. Rapporto di Copertura		0,76	0,39	0,49
<b>2. CARATTERISTICHE DELL' USO</b>				
2.1. Alloggi		61	75	136
2.2. Vani		245	302	547
2.3. INDICI				
2.3.1. mc/abitanti		320	230	450
2.3.2. vani/abitanti		1,80	1,50	1,65
2.4. Verde Pubblico	mq.	850	1.625	2.475
2.5. Parcheggi Pubblici	mq.	-----	700	700
2.6. Volume a servizi		1.500	4.130	5.630
2.7. Attrezzature pubbliche		12.742	3.000	15.742
INDICI				
2.7.1. Verde+Parcheggi/abitanti		6,54	11,62	9,62

**Comune di Sant'Angelo in Lizzola**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DEL CASTELLO  
DI SANT'ANGELO IN LIZZOLA**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## CAPO I - GENERALITA'

### Art. 1 - AMBITO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

L'area soggetta alle presenti Norme, ed agli elaborati grafici a cui queste fanno riferimento, è compresa nei limiti del Piano Particolareggiato approvato definitivamente dal Cons. Com. in data .... con delibera n. ....; il perimetro è riportato a tratto negli elaborati grafici del Piano e comprende la parte più specificatamente definita come Castello di Sant'Angelo in Lizzola, interna alle mura castellane (parte che di seguito sarà definita in maniera abbreviata "Castello", ed una parte significativa del borgo 700-800ntesco, di seguito indicata come "Borgo".

Tutti gli interventi, manufatti e opere ricadenti all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato devono essere conformi alle prescrizioni delle presenti Norme ed agli elaborati relativi.

### Art. 2 - ELABORATI DEL PIANO

Il presente Piano Particolareggiato consta dei seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa, contenente l'indicazione dello stato di attuazione del Piano Particolareggiato vigente nonché gli elenchi catastali delle proprietà inserite nel Piano.
- Elaborati Grafici consistenti in:
  - A. - Perimetri e localizzazione dell'area, Stralcio del P.R.G.. Scala 1:4.000 - 1:1.000 - 1:500
  - R1 - Stato di fatto: Piani terra, Numeri Civici, Utilizzazione del suolo, Dati Numerici scala 1:500
  - R2 - Stato di fatto: Situazione Edilizia, Destinazioni d'Uso, Residenti - scala 1:500
  - R3 - Stato di Fatto: Interventi edilizi, Attuazione del Piano Particolareggiato. - scala 1:500
  - R4 - Stato di fatto: Caratteri dell'Edificazione Storica - scala 1:500
  - R5 - Stato di fatto: Caratteri dell'Edificazione - Fronti Edilizi - Castello - scala 1:200
  - R6 - Stato di fatto: Caratteri dell'Edificazione - Fronti Edilizi - Borgo - scala 1:200
  - P1 - Progetto: Caratteri dell'Uso, Interventi Edilizi - Scala 1:500, 1:1.000.
  - P2 - Progetto: Destinazione d'Uso del Suolo - Limiti dei Progetti Unitari di Arredo Urbano
  - P3 - Progetto: Interventi sui Fronti Edilizi - Castello - scala 1:200
  - P4 - Progetto: Interventi sui Fronti Edilizi - Borgo - scala 1:200.

## CAPO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO E CONTENUTO DELLE PRESCRIZIONI DEL PIANO

### Art. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano si attua con duplice modalità: a) per **Intervento Diretto**; b) per **Progetto di Intervento Unitario**.

- a) **Intervento Diretto** : La maggior parte degli interventi previsti contemperano l' intervento diretto sulle singole Unità Immobiliari; in questo caso la Concessione ,ovvero l'Autorizzazione può essere rilasciata anche per progetti che non prevedano l'intervento sull'edificio nella sua integralità morfologica e strutturale ma anche solo su singole parti di esso purchè l'intervento interessi una Unità Funzionale autonoma.
- b) **Progetto di Intervento Unitario** : Quando la complessità degli interventi lo renda necessario il Piano si attua per Progetto di Intervento Unitario; tale situazione si verifica quando l'area d'Intervento comprenda ,oltre al recupero o alla nuova edificazione del singolo edificio, opere di urbanizzazione e/o cessione da parte della proprietà di aree e superfici di uso pubblico.

- 3.a) **Intervento Diretto** - Dove non espressamente indicato (in tav. P 1) con apposito perimetro , le previsioni e prescrizioni del Piano si attuano per Intervento Diretto sui singoli edifici e/ o parti di esso. Il progetto Edilizio sarà redatto almeno alla scala 1:100, salvo per gli interventi per cui è previsto il Restauro per i quali è prevista la scala 1:50. Per tali ultimi interventi, e per tutti quelli ricadenti all'interno del Perimetro del Castello, (vedi ta. P1) anche gli interventi di Opere Interne e/o assimilabili a queste, sono assoggettate ad Autorizzazione/Concessione ed il rilascio della stessa è subordinato al parere della Commissione Edilizia Comunale.

- 3.b) **Interventi Unitari** - Il Piano individua una serie di Interventi in cui, oltre alle prescrizioni sugli edifici è prevista la cessione di aree di uso pubblico; il progetto dovrà prevedere, oltre agli interventi sui singoli edifici la sistemazione, secondo obiettivi definiti in modo specifico dal Piano (vedi art. x), di aree non edificabili. (recupero, dietro limitate e definite concessioni da parte dell'Amm. Pubbl.ca di opere di interesse generale e di sistemazione complessiva del castello). In presenza di Intervento Unitario le previsioni si attuano attraverso la redazione di un progetto che comprenda obbligatoriamente l'intera area così come perimetrata dal Piano. Il progetto sarà redatto almeno alla scala 1:100 e dovrà contenere le relazioni spaziali fra gli edifici, esistenti e/o di progetto, nonché le destinazioni e le dimensioni delle aree comprese all'interno del perimetro da cedere all'Amministrazione e/o da assegnare all'uso pubblico; i modi definitivi della loro sistemazione e, nel caso di uso pubblico, le modalità dello stesso.

#### Art. 4 - NORME RELATIVI ALL'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI

Le norme relative all'uso del suolo e degli edifici sono riferite alle aree destinate alla viabilità, parcheggi ed altri spazi pubblici o di uso pubblico, servizi della residenza, residenza, attività artigianali e/o commerciali, sia nella intera estensione dei lotti sia nelle singole unità d'uso che vi insistono.

- A) **Aree per la Viabilità** - Le Planimetrie di progetto individuano Vie, Slarghi, Piazze riservate alla viabilità veicolare e pedonale; tali aree sono assolutamente inedificabili. Il Piano indica, in alcuni casi la destinazione pedonale di alcune Vie e Piazze, tale indicazione si deve considerare indicativa e non prescrittiva: le norme relative al traffico veicolare saranno prescritte di volta in volta dai competenti organi comunali.
- B) **Aree per Parcheggi** - Il Piano individua altresì le aree da destinare a Parcheggi Pubblici e/o di Uso Pubblico; queste ultime, nel caso di acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale sono da computare fra gli oneri di Urbanizzazione Primaria.
- C) **Aree per il Verde Pubblico** - le aree per il Verde Pubblico sono opportunamente indicate nella Planimetria di progetto; esse sono assolutamente inedificabili; qualora il progetto di sistemazione complessiva lo preveda, sono però consentite strutture a carattere provvisorio destinate al ristoro all'aperto. Il Piano non indica la sistemazione definitiva delle aree attraverso elaborati grafici ma in una opportuna tavola (tav. P 2) individua i perimetri per i quali l'Amministrazione compilerà appositi progetti esecutivi ed indica per gli stessi gli obiettivi da perseguire nel progetto di sistemazione; il Piano individua altresì eventuali nuove piantumazioni; in questo caso l'indicazione delle essenze inserite è indicativa sia nel numero che nella dislocazione.
- D) **Aree per il Verde Privato** - Il Piano individua con apposita retinatura le aree per il verde Privato; le stesse siano esse aree libere ovvero interne ad Aree di Intervento Unitario, sono assolutamente inedificabili; è proibita qualsiasi tipo di costruzione che non siano gazebi lignei e/o metallici (chiusi esclusivamente con tende e/o essenze rampicanti); le aree dovranno essere sistemate a giardino e dove il Piano lo preveda opportunamente piantumate; le recinzioni saranno realizzate ove prescritte, nei modi e con le tipologie consone all'ambito di appartenenza utilizzando cordolature intonacate ovvero con mattoni e/o pietrame a vista e con recinzioni metalliche che riprendono forme e disegni della tradizione locale.
- E) **Aree di sedime dei fabbricati** - Il Piano Particolareggiato individua nella funzione residenziale la principale destinazione dei fabbricati interni al perimetro del Piano; rivestendo però il Centro Storico funzione rappresentativa della storia culturale e sociale dell'edificato di Sant' Angelo e dell'intera municipalità sono previste anche destinazioni di tipo pubblico e commerciale.  
La Tavola P 1, individua il tipo di intervento edilizio di Recupero, di Demolizione e/o di Nuova Formazione ed allo stesso tempo individua la quota di terreno destinata all'edificazione. Qualora non specificatamente indicato per i singoli fabbricati e per parti di esso è comunque consentita utilizzazione a fini commerciali ed artigianali, comunque compatibili con la residenza. Il Piano individua altresì i fronti edilizi in cui sono preferibilmente inseribili fronti commerciali al piano terra; l'eventuale utilizzazione, richiesta dal progetto di recupero, a fini commerciali e/o artigianali non è comunque motivo sufficiente

alla modifica di aperture al piano terra qualora il Piano preveda per lo stesso edificio la conservazione delle stesse.

## Art. 5 - INTERVENTI SUGLI EDIFICI

Il Piano individua tre modalità di intervento sugli edifici:

- A. - **Edifici e/o Manufatti da Conservare;**
- B. - **Edifici e/o Manufatti da Demolire;**
- C. - **Edifici e/o Manufatti di Nuova Formazione.**

Ogni intervento edilizio, indipendentemente dalla tipologia, deve rispettare i seguenti criteri nella scelta dei materiali e degli elementi costruttivi:

- **Portoni e Serramenti** saranno ispirati a modelli tradizionali; sono ammessi infissi esterni in materiale metallico purchè ispirati alle tipologie tradizionali e comunque con verniciature o colorazioni che si ispirino al cromatismo tradizionale. Sono comunque vietati gli infissi in alluminio nelle colorazioni metalliche (bronzo, argento, ecc.) oppure nere o bianche nonchè gli infissi di oscuramento in materiale plastico ad imitazione legno; questi ultimi sono consentiti se nelle colorazioni del verde e del marrone tradizionali. Nel Castello non sono comunque consentiti infissi di oscuramento del tipo avvolgibile anche per gli edifici di Nuova Formazione e per le Nuove Edificazioni previste; nel Borgo tale tipologia è invece consentita per le due Categorie d' Intervento indicate; negli altri casi sarà di preferenza utilizzato il tipo a "persiana"; gli "scuroni" sono ammessi ma solo del tipo a doghe di grandi dimensioni.
- **Le Superfici Esterne** potranno di volta in volta essere trattate a "muratura a faccia-vista", ovvero ad intonaco; nel primo caso la stuccatura dei giunti sarà realizzata con malte di calce, o a base di calce, e di pigmenti colorati (ovvero utilizzando polvere di mattoni) in modo da realizzare fugature in tono con il materiale lapideo e/o laterizio. Nel secondo caso saranno utilizzati intonaci a base di calce idraulica e cemento; ove possibile è auspicabile l'uso dell'intonaco di finitura colorato in pasta; in caso contrario l'intonaco dovrà essere tinteggiato con tinte che di massima si riferiranno al cromatismo dei materiali laterizi variando dal rosso dei "mattoni ferraioli" al giallo paglierino dei "mattoni albasì".
- **Le coperture** dovranno essere conservate nelle loro pendenze e potranno essere variate solo dove espressamente previsto; il manto di copertura dovrà essere in coppi laterizi, utilizzando ove possibile specie per le file superiori il materiale di recupero. Non sono ammessi lucernai con superficie superiore a mq. 1.00; le eventuali coperture piane potranno essere sostituite da coperture a falde inclinate secondo i profili indicati nelle tavole di Progetto.
- **Cornicioni e Camini** saranno realizzati secondo modi, tecnologie e disegno tradizionali; il Piano individua quegli elementi che dovranno comunque essere conservati negli interventi richiesti.
- **Le Recinzioni** potranno essere realizzate ove previste; gli eventuali muretti, mai più alti di cm.100 saranno intonacati e tinteggiati ovvero realizzati con paramento a vista con le stesse modalità delle murature di facciata, le parti metalliche saranno realizzate secondo tipologie e disegni ispirati alla tradizione locale.
- E' ammessa la realizzazione di Vani Entroterra; per gli edifici interni al Castello dovrà essere data comunicazione alla Soprintendenza Archeologica prima dell'inizio dei lavori.

## A. - Edifici da Conservare:

Tale Categoria comprende gli edifici o i complessi di edifici la cui morfologia è afferente alle qualità ambientali del centro storico, ovvero quegli edifici di recente formazione compatibili con l'assetto generale del centro che il Piano intende conservare e valorizzare secondo le modalità direttamente riferite ai diversi livelli di trasformabilità di seguito considerati.

L'intervento edilizio in tali edifici può assumere i caratteri del Restauro ovvero del Risanamento Conservativo, come indicato negli elaborati del Piano, e deve prevedere la eliminazione degli elementi incongrui, onde consentire una completa valorizzazione e recupero della leggibilità morfologica-formale del Bene Architettonico.

La Ricostruzione Filologica di parti crollate e/o sostituite da manufatti incoerenti per materiali, forma e aspetto, è ammessa qualora in sede di progetto venga presentata documentazione che testimoni la passata esistenza di tali parti. Il progetto che contenga tali ricostruzioni filologiche, non previste dal Piano, sarà in ogni caso subordinato all'approvazione da parte del Consiglio Comunale e costituisce Variante, non sostanziale, al Piano Particolareggiato.

Sono comunque ammessi gli Interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria - art. 31 lettera a) e b) della Legge 457/78; non sono invece ammessi lavori di Opere Interne (ex art. 31 legge 47/85) e/o assimilabili a queste.

### A.1. - EDIFICI O MANUFATTI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO

Questa Categoria comprende edifici che svolgono la funzione di caratterizzazione storica ed architettonico-rappresentativa oltre che di definizione spaziale e figurativa del centro storico di Sant'Angelo in Lizzola; pertanto gli interventi assumeranno il carattere di Restauro Monumentale; ai fini dell'applicazione degli oneri previsti dalla Legge 10 (artt. 5 e 6), gli Interventi sono riferiti all'art. 31 c. della Legge 457/78.

Nell'ambito di tale Categoria gli interventi prevederanno la conservazione dei Beni Architettonici nella loro integrale unità morfologica e strutturale, con particolare riferimento agli elementi di connotazione architettonica, strutturale e di connotazione e testimonianza della cultura materiale e tecnologica che ha prodotto ed utilizzato l'edificio e/o il manufatto.

In particolare si procederà:

- al Consolidamento ed al Risanamento del **complesso murario** originario nelle sue strutture verticali ed orizzontali e di copertura senza spostamento di alcun tipo; non sono ammesse modifiche alla copertura che sarà, ove necessario e previsto, opportunamente ripristinata con l'utilizzo del manto di copertura originario;
- al Restauro-Ripristino dei **fronti esterni ed interni** liberati da tutti gli elementi incongrui, che ne impediscono la lettura complessiva; si procederà altresì al ripristino di eventuali partiti decorativi con l'utilizzo di materiali originari ed al ripristino di eventuali piantumazioni e/o sistemazioni a giardino delle aree inedificate;
- alla Conservazione-ripristino dell'**impianto distributivo** originario; limitate modifiche interne sono consentite; qualora giustificate da motivi di carattere funzionale ed igienico-sanitario, purchè non alterino le caratteristiche degli ambienti di importanza storico-documentaria.

Per ogni edificio è compilata una breve nota di guida all'intervento.



## A. 2. - EDIFICI DI VALORE STORICO AMBIENTALE

Questa Categoria comprende gli edifici che rivestono valore storico, testimoniale ed ambientale e che concorrono alla caratterizzazione tipologica del centro Storico di Sant'Angelo in Lizzola; pertanto gli interventi assumeranno il carattere dominante del Risanamento Conservativo.

Gli interventi prevederanno il Mantenimento-Ripristino:

- della tipologia originale delle Unità Funzionali e d'Uso;
- dei fronti, con particolare riferimento alle bucaure (portali e finestre) che contribuiscono alla identificazione storico-tipologica;
- delle murature portanti d'ambito di cui saranno verificate la statica e le ammorsature al fine di garantire un comportamento solidale delle strutture;
- delle coperture ripristinando ove di luogo la forma ed il manto originari;
- della struttura tipologica originale, intendendosi per tale lo schema distributivo generale.

Saranno in ogni caso esclusi:

- aggetti strutturali di qualsiasi tipo (balconi pensiline, ecc.) salvo quelli prospettanti su corti e giardini interni;

Per gli edifici più significativi sono previste indicazioni particolari

## A. 3. - ADEGUAMENTO VOLUMETRICO

Questa Categoria comprende edifici che, per caratteristiche edilizie ed architettoniche apparterrebbero alla Categoria precedente ma che, per congenita insufficienza dimensionale e funzionale, presentano la necessità di un'addizione volumetrica prestabilita; in genere tutti gli edifici, inseriti in tale categoria d'Intervento, sono in condizioni statiche prossime al collasso statico e necessitano pertanto per recuperarli all'uso di interventi di ristrutturazioni di notevole entità.

Per tali interventi sono previsti indicazioni particolare per ogni caso specifico; oltre a quanto indicato nella scheda in dettaglio, gli interventi prevederanno:

- allineamenti ed ampliamenti secondo quanto previsto dagli elaborati grafici del Piano;
- mantenimento della partitura originale della Unità Edilizia;
- mantenimento e/o rifacimento del fronte principale (e di eventuali altri fronti su vie e/o piazze pubbliche) con particolare riferimento alla posizione e, ove possibile per il rispetto delle norme igienico sanitarie, della dimensione delle forature originarie; le eventuali forature di sostituzione dovranno rispettare comunque i rapporti dimensionali altezza/larghezza. Le forature sui fronti di nuova formazione potranno prevedere rapporti dimensionali diversi.

Il Piano individua altresì, al fine di coordinare gli interventi di ampliamento, le seguenti prescrizioni:

- **Linea di Filo Fisso:** intendendo a linea di appoggio obbligatorio di eventuali ampliamenti o di ricostruzione di fronti esistenti;
- **Linea di Massimo Ingombro:** individua la massima estensione possibile dell'ampliamento; sono di volta in volta indicate le dimensioni di tale ampliamento ovvero gli allineamenti con volumi esistenti;

- **Altezza Massima:** si intende la altezza massima dei fronti di nuova formazione, ovvero di ampliamento; è di volta in volta indicata la massima estensione riferita al piano del terreno ovvero l'allineamento rispetto a fronti esistenti.

Gli interventi prevederanno inoltre: copertura di tipo tradizionale, a falde o a padiglione con le direzioni dell'esistente ovvero secondo quanto stabilito dai profili regolatori (tav. P2 -3) e con pendenze di falda comprese fra il 30 ed il 35%.

Si prefigurano pertanto interventi nell'ottica della Ristrutturazione Edilizia con incremento riferibili a quanto previsto dall'art. 31.d della citata Legge 457/78.

#### **A.4. - ADEGUAMENTO MORFOLOGICO**

Questa categoria comprende edifici o corpi di fabbrica, interni al perimetro del Castello, di formazione-trasformazione recente compatibili con l'assetto urbano generale; per tale categoria gli interventi previsti dal progetto sono subordinati alla contestuale attuazione degli adeguamenti morfologici atti a coordinare le caratteristiche di finitura esterna a quanto specificato nel presente art. 5 alle norme generali.

#### **A. 5. - EDIFICAZIONI RECENTI**

A tale Categoria appartengono gli edifici di formazione-trasformazione recente esterni al Castello e non assimilabili a categorie tipologiche della tradizione storica locale. Tali edifici sono ormai inseriti nel contesto urbanistico e per gli stessi, sia per dimensione che per condizione di manutenzione, non è ipotizzabile un intervento di adeguamento morfologico; per tali edifici sono prevedibili interventi di Ristrutturazione Edilizia fino alla demolizione e ricostruzione completa (mantenendo la cubatura esistente) e rispettando gli allineamenti comunque indicati nelle tavole del Piano; tali allineamenti prevedono il mantenimento dei fronti stradali esistenti.

#### **B. - EDIFICI DA DEMOLIRE**

Il Piano provvede ad indicare gli edifici, manufatti e opere la cui permanenza non sia compatibile con l'assetto urbanistico ed edilizio, prescrivendone la demolizione.

Il terreno reso libero potrà essere destinato a verde pubblico, privato, viabilità o parcheggio ovvero a nuova edificazione secondo quanto previsto dagli elaborati grafici e dalle Norme Tecniche del presente Piano.

## C. EDIFICI DI NUOVA FORMAZIONE

Il Piano Particolareggiato indica le aree libere, o rese libere, riservate ad edifici di Nuova Formazione; questi saranno realizzati nel rispetto degli indici, dei profili e secondo le indicazioni tipologiche e di finitura di seguito specificate.

In particolare il Piano indica:

- **Filo Fisso**: si intende la traccia sul terreno del piano verticale che costituisce la posizione obbligatoria dell'allineamento del corpo di fabbrica di Nuova Edificazione;
- **Massimo Ingombro**: individua la massima estensione dell'edificio nelle direzioni per le quali non è prevista la Linea di Filo Fisso.
- **Altezza dell'Edificio**: si intende la altezza "obbligatoria" dell'edificio; la misura indicata, sia riferita al terreno che ad edifici contigui, non va pertanto intesa come la massima ammissibile ma come la prescritta; questo in quanto l'altezza indicata non tiene solo conto delle caratteristiche dell'edificio ma del contesto urbanistico ed architettonico circostante; piccole variazioni ( dell'ordine dei 20-30 cm. ed esclusivamente in diminuzione) sono consentite per ovviare a piccoli margini di errore dovuti alla scala di progetto del presente Piano.

Per quanto attiene alle caratteristiche di finitura valgono le norme generali ed in particolare:

- per gli edifici di Nuova Formazione interni al "Castello" valgono le norme del punto A.2 ed in particolare l'infisso esterno di oscuramento dovrà essere di legno del tipo tradizionale a "persiana";
- per gli edifici di nuova formazione del "Borgo" l'infisso di oscuramento potrà essere realizzato anche con elementi avvolgibili e i portoni di accesso non dovranno necessariamente essere di tipo tradizionale.

## Art. 6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI SUI SINGOLI INTERVENTI

Al fine di perseguire la massima omogeneità negli interventi si forniscono alcune indicazioni d'intervento specifiche per alcuni edifici che, o per caratteristiche particolari intrinseche o per particolari rapporti con il contesto circostante necessitano di chiarimenti in merito ad alcune particolarità:

### A. - "Castello"

**1.** - Per l'edificio già destinato ad attività artigianali è consentita la trasformazione con uso residenziale; è prescritta in caso di intervento la copertura con padiglione sul fronte sulle mura nonché il ridisegno delle forature al fine di omogeneizzarsi a quanto esistente negli edifici simmetricamente disposti rispetto all'asse di via Morselli; sono al tal fine riportati, alla pagina seguenti alcuni esempi grafici.

**1b.** - Si tratta di un piccolo annesso che non costituisce pertinenza dell'immobile di cui al punto; il Piano ne individua la conservazione; un intervento di sistemazione potrà prevedere per il muro su via Boccalaro la sistemazione con paramento a faccia a vista così come è attualmente il muro di recinzione, di cui si prevede la conservazione. tale brano costituisce anzi esempio di riferimento per eventuali recinzioni che si dovessero realizzare all'interno del Castello e/o nel Borgo.



Vedi Foto 52



Vedi Foto 60

2. - E' prescritta la sistemazione del fronte sulle mura con possibilità di copertura del terrazzo; l'eventuale mantenimento dello stesso dovrà prevedere la sostituzione della ringhiera e l'adozione della tipologia del "terrazzo in falda". ( vedi esempio grafico seguente)
3. - L'edificio è stato ristrutturato di recente non si prevedono prescrizioni particolari; nel caso di sistemazione del muro di cinta è auspicabile l'adozione del paramento a vista.
4. - In caso di intervento è comunque prescritta la conservazione del portale e del cornicione
5. - E' vincolante la conservazione del portale e del cornicione.
6. - Nessuna prescrizione sull'edificio; nel caso di sistemazione della recinzione il muro può essere elevato e la rete sarà sostituita da una cancellata ispirata a modelli tradizionali.
7. - E' comunque vincolata la conservazione del portale e del cornicione, nonché della dimensione e posizione delle forature.
8. - nessuna prescrizione
9. - E vincolata la conservazione del cornicione.
10. - Un futuro eventuale intervento dovrà prevedere la sostituzione degli infissi di oscuramento al piano terra (avvolgibili) con altri di tipo tradizionale come quelle del piano primo.
11. - Nessuna prescrizione
- 11b. - Un eventuale intervento potrà prevedere la modifica delle aperture al piano terra nonché il disegno della copertura.
12. - Nessuna prescrizione
13. - E' prescritta la conservazione del portale d'ingresso delle forature, comprese le cornici, e del cornicione.
14. - Nessuna prescrizione.
15. - Nessuna prescrizione.
16. - L'intervento di ampliamento deve prevedere la conservazione del paramento murario a vista e la ricostruzione del cornicione esistente in mattoni sagomati.
17. - E' vincolata la conservazione del cornicione
18. - Nessuna prescrizione.
19. - L' intervento di "Adeguamento Volumetrico" deve prevedere il rifacimento del cornicione e il rifacimento della muratura a vista con il prevedibile uso di mattoni di recupero.
20. - Nessuna prescrizione.
21. - E' prescritto l'allineamento superiore delle due aperture su via Morselli e l'adeguamento morfologico della parte sul retro prospiciente il vicolo.
22. - E' prescritta la conservazione del portale e del cornicione nonché delle forature su via Morselli.

**22b.** - Devono essere conservate le murature esterne ed è possibile la modifica delle forature al piano terra.

**23.** - Come numero **22**.

**24.** - E' prevista la conservazione del cornicione.

**25. - 26. - 27.** - Un intervento dovrebbe prevedere la sistemazione della facciata con stuccatura dei ricorsi in malta di calce; il rifacimento del cornicione con materiali originari; è possibile la modifica delle aperture al piano terra.

**28.** - Edificio assoggettato a "Restauro Conservativo"; è comunque prescritta la conservazione di tutti gli elementi di finitura delle facciate; particolare attenzione dovrà essere prestata alla "Meridiana" sulla Piazza.

**29.** - E' prescritta la conservazione delle forature, del portale e del cornicione.

**30.** - E' prescritta la conservazione di tutte le caratteristiche di finitura.

**31.** - Edificio assoggettato a Restauro con conservazione della situazione attuale.

**32.** - E' possibile la ricostruzione del terzo livello; nella ipotesi di ricostruzione dovrà essere prestata attenzione alla scelta del materiale e si prescrive una stuccatura a raso, al fine di omogeneizzare i materiali, con possibile "sagramatura" del paramento.

**33.** - Edificio assoggettato a Restauro.

**34.** - E' prescritta la conservazione del cornicione.

**35.** - Come **34**

**36.** - E' prescritta la conservazione del portale e del cornicione; è consentita la modifica della posizione verticale delle forature con conservazione degli interassi; è possibile l'apertura della terza foratura anche al piano secondo; è possibile il ripristino della muratura faccia-vista.

**37.** - E' prescritta la conservazione del portale e del cornicione; è consentito lo spostamento verticale delle forature ed il ripristino della muratura a vista.

**38.** - E' prescritta la conservazione del portale e del cornicione; è consentito il ripristino del paramento murario a vista.

**39.** - E' consentito un aumento volumetrico al fine della sistemazione dei servizi igienici pubblici; è prescritto l'uso del paramento murario a vista con uso di mattoni a mano, possibilmente di recupero.

**40.** - E' previsto il ripristino del paramento murario a vista.

**41. - 42. - 43.** - E' prescritta la conservazione di tutti gli elementi di finitura esistenti.

**44.** - Nessuna prescrizione.

**45.** - Conservazione del cornicione e delle caratteristiche di finitura della facciata.

**46.** - Nessuna prescrizione.

## **B. - "Borgo"**

**47.** - Nessuna prescrizione sugli edifici; è prevista la conservazione delle alberature del giardino.

**48. - 49.** - Nessuna prescrizione.

**50.** - Si tratta di una delle due U.M.I. previste dal Piano Particolareggiato; l'edificio di nuova formazione, pur dovendo adeguarsi ai vicini 48 e 49, dovrà adottare caratteristiche di finitura tradizionali; è prescritto cornicione in mattoni ed è auspicabile l'adozione di portali di ingresso con tipologia e tecnologia tradizionali. ( vedi allegato fotografico).

Per quanto riguarda i parametri numerici questi sono

Indice di Fabbricabilità : 1 mc/mq.

Superficie coperta max: 140 mq.

Numero piani fuori terra: vedi sezione

In sede di presentazione del progetto edilizio dovrà essere anche sottoscritto Atto d' Obbligo fra il Privato Concessionario e l'Amministrazione Comunale in cui sia prevista la cessione dell'area destinata a Verde Pubblico e facente parte dell'U.M.I.; la cessione dell'area andrà peraltro a coprire quanto dovuto dal Privato Concessionario per Oneri di Urbanizzazione Primaria relativamente all' Intervento Edilizio previsto; l'eventuale sistemazione della stessa, secondo un progetto presentato dal Privato Concessionario ed accettato dalla Amministrazione Comunale andrà a scomputare gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria.

**50b.** - E' la seconda Area di Intervento Unitario prevista dal Piano Particolareggiato; l'edificio realizzato si adeguerà a quanto previsto dalla normativa d'Intervento per gli Edifici di Nuova Formazione; il piano individua solo la minima distanza dal ciglio stradale e fornisce una ipotetica sagoma non vincolante; unica caratteristica di vincolo dell'edificio è, oltre alla sezione disegnata nella tavola (Fronti Edilizi di Progetto) e su cui sono riportate anche le quote di imposta dei solai, il fatto che dovrà essere un'edificio frammentato come risultato di addizioni successive sulla falsariga dell'edificio storico che lo sovrasta e che si affaccia su Piazza Rossini.

Per quanto attiene agli indici numerici questi sono:

Indice di Fabbricabilità : 1 mc/mq;

Superficie Coperta max. : 300 mq.;

Numero dei Piani fuori terra : vedi sezione;

Per quanto attiene all'area destinata a Verde Pubblico inserita nell' A.I.U. valgono le stesse prescrizioni dell'Intervento 50.; l'eventuale sistemazione dell'area dovrà peraltro prevedere una serie di parcheggi pubblici lungo la Strada Provinciale, così come indicato nell'elaborato grafico, e per cui è prescritta una alberatura alternata ai parcheggi, in analogia con quanto previsto nel parcheggio sotto le mura sul lato est. L'eventuale sistemazione dell'area verde dovrà peraltro conservare i percorsi pedonali che collegano la strada Provinciale con la sovrastante via Monti.

**51. - 52. - 53.** - Nessuna prescrizione.

**54.** - Conservazione integrale delle caratteristiche di finitura esterna.

**55.** - E' prescritta la conservazione del cornicione, sono possibili modifiche alle forature al piano terra.

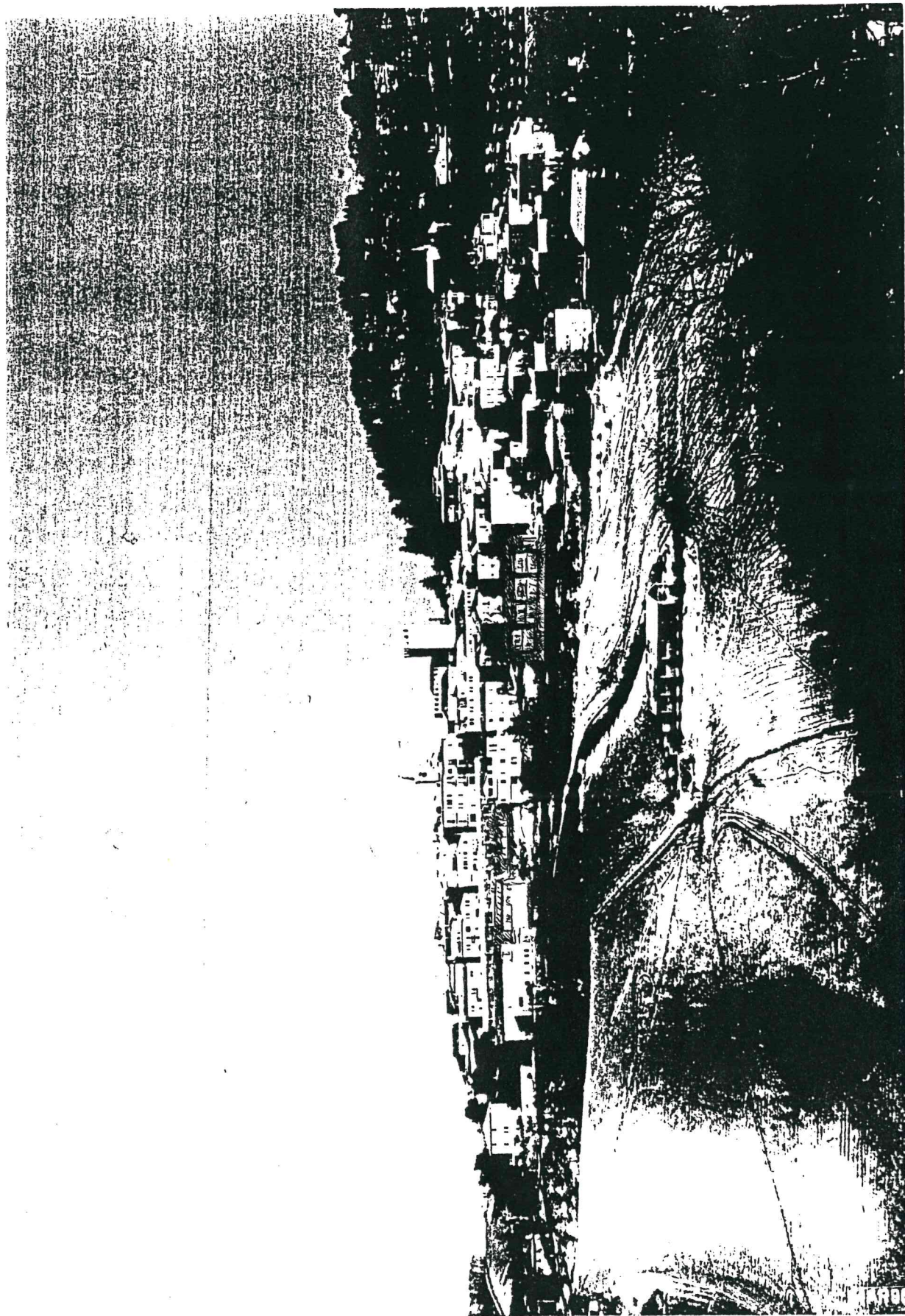
**56.** - E' prescritta la conservazione del cornicione e dei portali su via Branca.

**57.** - Nessuna prescrizione.

**58.** - E' prescritta la conservazione del cornicione.

**59.** - E' prescritta la conservazione delle caratteristiche di finitura della facciata.

**60.** - Nessuna prescrizione



Intervento Bocco 502-506 Vedi Foto 3

1986



- 61. - 62. - 63. - 64. - 65. - E' prescritta la conservazione del cornicione.**
- 66. - Edificio in corso di ristrutturazione; nessuna prescrizione.**
- 67. - 68. - 69. - Nessuna prescrizione; in un futuro intervento è auspicabile il rifacimento delle caratteristiche di finitura.**
- 70. - 71. - Conservazione del cornicione.**
- 72. - 73. - 74. - 75. - Nessuna prescrizione.**
- 76. - 77. - E' prescritta la conservazione di tutte le caratteristiche di finitura della facciata.**
- 78. - Edificio assoggettato a Restauro con conservazione integrale.**
- 79. - E' prescritta la conservazione degli elementi di finitura in cotto.**
- 80. - E' consentita l'edificazione del secondo livello e la modifica delle forature al piano terra.**
- 81. - E' prescritta la conservazione del cornicione; è consentita la modifica delle forature al piano terra.**
- 82. - Nessuna prescrizione.**
- 83. - E' consentita l'edificazione del secondo livello sopra l'officina; l'intervento dovrà prevedere la uniformazione delle caratteristiche di finitura.**
- 84. - 85. - 86. - 87. - 88. - 89. - 90. - Nessuna prescrizione.**
- 91. - E' prescritta la copertura a falda.**
- 92. - 93. - 94. - 95. - Nessuna prescrizione.**

#### **Art. 7 - NORME INTEGRATIVE RELATIVE ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA.**

L'area soggetta al presente Piano, pur nella prevalenza della destinazione residenziale, è chiamata ad assolvere il ruolo emblematico della rappresentatività Municipale di conseguenza di luogo fisico di alcune funzioni rappresentative, di memoria della storia civile e culturale; in aderenza a tali caratteristiche è fatto divieto di insediare all'interno del perimetro del Piano, attività manifatturiere od artigianali, che comportino esiti incompatibili con la residenza, per inquinamento acustico ed ambientale.

## **CAPO III - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E VARIE.**

### **Art. 8 - INTERVENTI MANUTENTORI**

Sugli edifici e su singole parti di essi, sono comunque consentiti interventi manutentori che non eccedano la riparazione-sostituzione di singoli elementi strutturali che versino in condizioni di dimostrata precarietà statica. In tal caso dovrà essere presentata comunicazione da parte del proprietario con allegata relazione di un tecnico abilitato che dichiari che l'intervento non modifica in alcun modo le caratteristiche architettoniche dell'edificio; alla relazione dovrà essere allegata documentazione fotografica della parte da sostituire.

### **Art. 9 - PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

La presentazione dei progetti relativi a qualunque tipo di intervento edilizio descritto nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione avverrà nelle forme e con le modalità previste nel Regolamento Edilizio del Comune di Sant'Angelo in Lizzola; per gli interventi di Restauro (art. 5.A.1.) lo stesso sarà presentato alla scala 1:50.

Nel Progetto dovrà essere tassativamente specificato il tipo di finitura esterna, i materiali utilizzati per infissi e serramenti, per grondaie e pluviali e per il manto di copertura; al progetto dovranno essere allegati i particolari costruttivi di cornicioni, camini nonché della eventuale recinzione, in scala adeguata (1:10 - 1:5).

La tinte di eventuale tinteggiatura dovrà essere presentata contestualmente al progetto e farà riferimento a quanto specificato nelle presenti norme.

Al Progetto dovrà essere allegata una adeguata documentazione fotografica (almeno una foto per ciascun fronte e per eventuali particolari decorativi presenti, cornicioni, portali, ecc.).

Nella relazione, allegata al progetto dovranno essere indicate le modalità di conduzione del cantiere, specie in relazione alla eventuale occupazione di suolo pubblico e per possibili danni arrecabili alle pavimentazioni pubbliche.

### **Art. 10 - TERMINI DI EFFICACIA.**

Le trasformazioni, demolizioni e tutte le altre prescrizioni indotte dal presente Piano, devono essere attuate nei termini previsti dalla Legge 1150/42. In caso di inadempienza la Amministrazione Comunale potrà avvalersi dei poteri di cui agli artt. 18,20,22,23,e 28 della Legge 1150/42, nonché degli artt. 26 e 27 della Legge 865/71