

COMUNE DI COLBORDOLO

PROVINCIA DI PESARO - URBINO

ADOTTATO con atto
di G.C. n. 101 del 16.07.2013

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Sgariglia Fiorella



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI TALACCHIO

CENNI STORICI

E

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA: 22 MAG. 2013

PROGETTISTA:

Arch. MARZIA CAMBONI

APPROVATO con atto
di G.C. n. 130 del 14.11.2013

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Sgariglia Fiorella



C A M B O N I



Arch. GIORGIO CAMBONI
Arch. LUCIO CAMBONI
Arch. MARZIA CAMBONI
Arch. ALBERTO IACCARINO

CAMBONI ARCHITESTUDIO
ARCHITETTI ASSOCIATI

☎ 0721/22269-403653 ✉ ufficiotecnico@architestudio.com P. IVA 01078560412
61100 PESARO CENTRO DIREZIONALE BENELLI via Mamelì, 72 sc. C int. 110

CENNI STORICI

Nel periodo 1400-1500 la popolazione talacchiese subì un periodo di guerre cercando sempre di difendersi dagli attacchi nemici (precisamente dai Malatesta) e settanta anni dopo subirono una pesante taglia di Lorenzo de Medici. Purtroppo tali eventi bellici portarono alla distruzione del “Castello”, oggi non ci sono rimaste neppure tracce di fabbrica ma soltanto terreno incolto.

E' da notare un'influenza positiva nel 1446 quando Cesare Balestrieri donò tutte le sue sostanze a Talacchio istituendo l'opera per l'infanzia. Mentre successivamente nel 1448 il periodo delle pestilenze colpì secondo alcuni storici la metà della popolazione. Nel 1600 e 1700 il paese fu governato da due famiglie i Balanzoni e i Lazzari.

La popolazione cominciò a progredire e ad aumentare dopo l'Ottocento quando iniziò lo sfruttamento di giacimenti di zolfo, formando così società industriali e nella seconda metà del Novecento sviluppò l'economia locale con diverse imprese impegnate in molteplici lavori edili e industriali.

IL TERRITORIO

Il paese di Talacchio si trova 140 msm praticamente posizionato alla destra del fiume Foglia è l'insieme di un gruppo di case e casette che costituiscono la frazione di Colbordolo.

Un tempo era ricchezza per il paese la vasta piana ai piedi della collina data dalla fertilità del terreno per i prodotti agricoli con raccolti di buona qualità di cereali, ulivi, viti, fieno. Il rendimento permetteva a varie famiglie residenti un elevato tenore di vita.

Oggi la piana si è trasformata in una zona industriale che ha dato impulso a ricchezza e aumento della popolazione.

LUOGHI DI CULTO

Nel corso dei secoli a Talacchio sono sorte diverse chiese questo è un segnale di testimonianza e di attaccamento alla religione cattolica.

Nel Tredicesimo secolo erano presenti quattro chiese S.Salvatore la principale, S.Michele Arcangelo, Santa Maria in Fatoio, S.Andrea.

Nei secoli successivi ne sorsero altre S.Girolamo, Oratorio di S.Salvatore Santa Croce, San Rocco Santa Maria del Baldovino.

Oggi l'unica chiesa rimasta nel centro storico di Talacchio e quella di S.Michele Arcangelo a confine con il corpo di fabbrica dell'Opera Pia “Cesare Balestrieri”.

Cesare Balestrieri nacque da famiglia di contadini possidenti nel 1886 e morì nel 1943. Fù valente costruttore di ponti, strade acquedotti privo di famiglia esempio di concezione di vita cristiana, lasciò per intero il suo cospicuo patrimonio a beneficio della frazione di Talacchio fondando l'Opera Pia Balestrieri aprendo l'asilo per l'infanzia e ricovero per vecchi bisognosi.

PERIODO FASCISTA (1922-1943)

Periodo particolare fatto di espedienti per poter sopravvivere mentre la campagna

aveva meno problemi per sfamarsi.

L'attività importante in quel periodo era lo sfruttamento di giacimenti di argille smetiche o terre coloranti conosciute come terre da sbianca, l'argilla viene estratta nel periodo dal 1940 al 1944, poi avvenne il passaggio del fronte riferito alla seconda guerra mondiale. In quel periodo i tedeschi realizzarono la cosiddetta "Linea Gotica", una fortificazione progettata lungo la linea sinistra del fiume Foglia snodandosi per gli Appennini tosco-romagnoli fino a Massa Carrara, linea fortificata che doveva infrangere il più possibile l'avanzata alleata. Fortunatamente il 20 Agosto 1944 gli alleati superarono il Metauro sfondando la "Linea Gotica". L'attacco alleato fu rapido e inaspettato risparmiando numerose vite umane.

DOPOGUERRA

Dopo la guerra ritornò a scorrere la vita con molta miseria ma con slancio alla ricostruzione.

Negli anni Cinquanta si riaprirono i cantieri per lo sfruttamento dello zolfo, comunque nel 1953 venne abbandonata la galleria per l'estrazione di zolfo dati i miseri risultati.

I migliori risultati si verificarono negli anni sessanta con l'industrializzazione, con strutture produttive quasi tutte indirizzate all'industria del mobile che ancora oggi costituiscono per Talacchio uno dei poli più importanti della provincia di Pesaro-Urbino.

CRITERI GENERALI DEL PIANO

PREMESSA

Una primaria analisi di quanto poco possa essere oggi visibile come testimonianza del passato ci porta ad una immediata constatazione della totale scomparsa del nucleo primario originario del “Castello” di Talacchio, area che oggi ospita un cortile a servizio di una abitazione con uso stagionale situata a confine con la zona individuata come Centro Storico. Inizialmente è stata ipotizzata una eventuale ricostruzione filologica di quanto possa rievocare il piccolo castello ma non sono emersi elementi storici sufficienti per poter mettere in atto una procedura corretta di ricostruzione.

In un primo momento si è pensato ad una ristrutturazione di tale area verde a verde pubblico attrezzato a servizio del paese, ma nell'impossibilità di operare consistenti movimenti di terra, dato il vincolo archeologico di tale zona, la morfologia del terreno non ci consente di attrezzare la zona in conformità alle norme di sicurezza vigenti.

Per quanto concerne il restante patrimonio edilizio se ne riscontra una parziale conservazione anche se con rimaneggiamenti avvenuti nel tempo, constatabili nella tavola sinottica del presente piano urbanistico. Nella consapevolezza che gli assetti sociali e culturali attuali del Centro Storico di Talacchio sono fautori di nuove e diverse esigenze, il presente piano urbanistico vuole rappresentare la volontà di normare tutti quegli interventi obiettivati alla riqualificazione della parte di Edificazioni Storiche ancor oggi parzialmente esistenti.

Appare comunque evidente che parte delle indicazioni suggerite dal Piano Particolareggiato non possono essere recepite se non in correlazione e conformemente ai criteri generali del vigente P.R.G.

Criterio basilare sarà l'adozione di una politica coordinata di interventi finalizzata oltre che al recupero dei caratteri architettonico funzionali del patrimonio edilizio esistente, anche al recupero del suolo pubblico; con una metodologia progettuale che oltre alla ridefinizione fisica dei luoghi, strade, piazze, verde, ne recuperi e ne rivitalizzi il ruolo sociale, per esempio è stata manifestata la necessità di un luogo pubblico identificabile nel verde che possa ospitare bambini, genitori e nonni, dove possano relazionarsi senza pericoli di traffico o simili, quantitativamente, applicando gli standards minimi urbanistici, i mq di verde esistente sarebbero già sufficienti, ma attualmente si dispone di un'area difficilmente fruibile e che necessiterebbe di alti costi per predisporre conformità alle norme vigenti in materia di verde pubblico attrezzato, e ne dovrebbe comportare consistenti costi di gestione. A tal punto l'Amministrazione Comunale preso atto di tale esigenza e non avendo all'interno della perimetrazione del centro storico in oggetto aree adatte a tale scopo, si adopererà a reperire aree da poter destinare a verde pubblico attrezzato esternamente al centro storico ma ben fruibile e meglio utilizzabili dalla stessa Frazione di Talacchio. Non è possibile scendere nel dettaglio di arredo urbano di aree pubbliche, in quanto queste ultime risultano sature nel loro uso.

Il Centro Storico in oggetto presenta un caso di particolare degrado urbano essendo

interventuti i proprietari in numerosi edifici in assenza di uno strumento urbanistico di supporto; interventi pertanto nati con il solo scopo di soddisfare le esigenze del momento dei proprietari o del mercato immobiliare; senza alcuna correlazione con valenze storiche del nucleo urbano anche nel rispetto del suolo pubblico inteso nel suo significato non tanto quantitativo ma qualitativo.

Negli anni è comunque scemata la valenza turistico-economica dei Centri Storici essendo conseguentemente compito dei Piani Particolareggiati evidenziare quegli interventi che possano innescare, in armonia con scelte coordinate, un rilancio in tal senso dei nuclei storici in oggetto e consentire il “buon vivere” dei propri abitanti insediati.

Le considerazioni sopra espresse, guideranno una serie di scelte dettagliate atte a definire in linea generale lo schema programmatico di seguito illustrato:

- 1) stimolare il recupero del patrimonio edilizio a fini residenziali, favorendo gli interventi con una normativa puntuale a tutela delle caratteristiche peculiari ma che al tempo stesso garantisca la fattibilità delle stesse previsioni;
- 2) Incentivare le attività economiche che possano poi fungere da volano per un turismo legato anche ad attività culturali, o comunque soddisfare le esigenze residenziali dei nuclei insediati.

Il P.R.G. vigente, individua la zona del centro Storico di Talacchio quale zona “A” ad uso urbano di particolare pregio storico, artistico e ambientale. Tale zona si attua mediante Piani Particolareggiati estesi all’intera area perimetrata, così come disposto dall’art. 6.3 delle NTA del PRG.

Nell’ambito della Zona “A” sono individuati, con appositi riferimenti, e normati (rif. Tabella B della NTA“ specifiche tecniche edifici e manufatti storici”) i seguenti edifici e manufatti oggetto di tutela:

- Edificio D (edificio e manufatto storico): riferimento catastale Foglio n. 8, mapp .67 con interventi ammissibili: MO,MS, RRC.
- Edificio 77 : riferimento catastale Foglio n. 8, mapp .71-72-73 con interventi ammissibili: MO,MS, RRC.

Inoltre la Zona “ A” ricade in parte nella perimetrazione indicata dal P.R.G. nell’ambito dei vincoli Speciali quale area sottoposta a TUTELA AMBIENTALE di cui al D.M. 21.09.1984 - area fluviale -(art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgvo n° 42 del 22.01.2004).

In considerazione che il Piano Particolareggiato non prevede nuove edificazioni, ma sostanzialmente interventi di ristrutturazione edilizia, le infrastrutture esistenti non appaiono necessitare di interventi di potenziamento, che eventualmente andranno valutati caso per caso. Dal punto di vista della rete fognaria si ipotizza, nell’ambito dell’attuazione del Piano Particolareggiato un incremento del 20% della popolazione insediata dovuto a potenziali cambi di destinazione d’uso, non essendoci incrementi volumetrici del patrimonio edilizio.

Nell’ambito di tale Piano Particolareggiato non sono presenti edifici con vincolo monumentale ai sensi della parte seconda del d.lgs 42/04.

**COMUNE DI COLBORDOLO FRAZIONE
DI TALACCHIO**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO STORICO**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1.1 Finalità delle norme

Le presenti norme di attuazione integreranno le previsioni urbanistiche che saranno contenute nelle tavole grafiche del Piano Particolareggiato, di cui possiedono la medesima efficacia obbligatoria.

1.2 Ambito di applicazione delle norme

Le presenti norme si applicano a qualsivoglia intervento che avvenga nel territorio del centro abitato di Talacchio, come è rappresentato nelle Tavole del Piano Particolareggiato in oggetto.

1.3 Efficacia delle norme dei P.P.

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti disposizioni avranno carattere prescrittivo e saranno immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario. Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.

1.4 Termini di validità del P.P.

Il Piano ha un periodo di validità di 10 anni per tutti gli interventi, sia di trasformazione che di conservazione a far data dalla sua approvazione definitiva.

Art.2

ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato della Frazione di Talacchio è costituito dai seguenti elaborati:

Cenni storici e Norme tecniche di attuazione

Elaborati Grafici rappresentanti:

- TAV. Sf 1 Inquadramento e perimetrazione dell'area di intervento, planimetria catastale
- TAV. Sf 2 Stralcio di P.R.G. vigente
- TAV. Sf 3 Rilievo planialtimetrico
- TAV. Sf 4 Tavola sinottica del tessuto urbano
- TAV. Sf 5 Struttura della residenza
- TAV. Sf 6 Dati numerici ed urbanistici
- TAV. Sf 7 Analisi Tipologica
- TAV. Sf 8 Classificazione degli edifici
- TAV. Sf 9 Stato di conservazione degli edifici e interventi edilizi realizzati

- **TAV. Sf 10** Proprietà ed uso del patrimonio edilizio
- **TAV. Sf 11** Assetto proprietà e utilizzazione del suolo
- **TAV. Sf 12** Viabilità pedonale e carrabile
- **TAV. Sf 13** Reti stradali
- **TAV. Sf 14** Fronti edilizi

- **TAV. P1** Uso del patrimonio edilizio: caratteri degli interventi con specifica dei vincoli
- **TAV. P2** Uso del patrimonio edilizio
- **TAV. P3** Destinazione d'uso del suolo
- **TAV. P4** Viabilità pedonale e carrabile
- **TAV. P5** Fronti edilizi
- **TAV. P6** Fronti edilizi con Piano Colore

Schedatura edifici con Documentazione Fotografica e tavolozze dei campioni di colori stabiliti.

Art. 3

ATTUAZIONE DEL PIANO

Le modalità di attuazione delle prescrizioni di Piano possono avvenire attraverso:

3.1 Aree di intervento diretto

All'interno di tali aree è consentito l'intervento diretto sulle singole unità immobiliari. Le modalità di attuazione dovranno rispettare quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale e dal D.P.R. 380/2001.

Pur trattandosi di zona "A" Centro Storico, nella consapevolezza dell'attuale stato di conservazione degli edifici storici e della totale scomparsa della maggior parte degli stessi, sono ammesse anche le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA) e Attività di Edilizia Libera e D.I.A ma nel rigoroso rispetto di quanto previsto e specificato nel presente Piano Particolareggiato.

3.2 Prescrizioni aggiuntive relative alle modalità di presentazione dei progetti

In ogni tipo di progetto sarà richiesto, oltre alla documentazione prevista dalla normativa vigente in materia, di specificare:

- a) analisi dell'edificio oggetto di intervento:
- analisi storica dell'edificio e delle sue trasformazioni nel tempo,
 - rilievo delle caratteristiche architettoniche e degli elementi costitutivi dell'edificio;
 - diagnostica per la verifica delle condizioni di degrado dei materiali presenti;

b) progetto:

- Abaco rifiniture con specificati tutti i materiali usati, serramenti, gronde pluviali, etc;
- Particolari costruttivi in scala adeguata dei cornicioni, comignoli ed eventuali recinzioni;
- Scelte cromatiche delle tinteggiature esterne facendo riferimento alle tinte derivanti dai colori delle terre prescritti nella tavolozza allegata con le tinteggiature ammesse, allegando al progetto campionature facendo comune riferimento ai codici di colore prelevati da una mazzetta colori tipo;
- Nei casi in cui la progettazione interessi edifici in aderenza ad altri, le piante ed i prospetti dovranno essere estesi anche alle unità edilizie adiacenti;

3.3 Deroghe Legge 64/74 e successive modifiche.

Sono ammesse deroghe all'osservanza delle Norme Tecniche per le costruzioni in zone sismiche ai sensi dell'art. 88 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, previa apposita istruttoria da parte dell'Ufficio periferico del Ministero dei lavori Pubblici e parere favorevole del consiglio superiore dei Lavori Pubblici.

3.4 Deroghe Decreto Legislativo n.192 del 19.08.2005.

Nell'osservanza del Decreto Legislativo 19.08.2005 n.192 sull'attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, sono esclusi dall'applicazione gli edifici ricadenti nelle disposizioni dell'art.3 comma 3.

3.5 Contributo di costruzione.

Per quanto riguarda gli oneri stabiliti al fine del ritiro del permesso di costruire si fa riferimento agli artt. 16,17,18 e 19 del D.P.R. 380/2001.

3.6 Legittimità urbanistica della consistenza edilizia

Per quanto riguarda la consistenza edilizia e volumetrica, si fa riferimento a quanto dimostrato da documentazione certa legittimata agli atti precedentemente depositati. Fermo restando quanto sopra esposto, i corpi accessori, aggiunte o modificazioni di un organismo edilizio, possono essere considerati:

- 1) Come parte integrante dello stesso organismo edilizio, costituenti ormai documento storico delle sue evoluzioni e quindi da conservare e/o recuperare;
- 2) Come elementi incongrui all'organismo edilizio per forme e uso di materiali, (per esempio costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini) e quindi da demolire.

Ogni qualvolta venga presentato un progetto relativo a ciascun tipo di intervento ammesso va dimostrato l'ultimo stato legittimato urbanisticamente attestante la consistenza edilizia attuale.

Art. 4

NORME RELATIVE ALL'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Parallelamente agli elaborati grafici allegati possiamo distinguere i seguenti usi del suolo:

4.1 Aree per la viabilità

Tra queste si possono distinguere le zone destinate a viabilità carrabile e/o pedonale, ma è comunque prescritta la assoluta non edificabilità.

Sono individuate peraltro rettifiche della sede stradale da intendersi come suolo di uso pubblico e da definirsi all'atto del rilascio dei titoli abilitativi connessi all'intervento stesso.

Per quanto riguarda le norme relative al traffico veicolare si rimanda a prescrizioni che di volta in volta rilasceranno gli Organi Comunali competenti.

4.2 Aree per parcheggi

Tali aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

In caso di acquisizione di parcheggi pubblici da parte dell'Amministrazione Comunale sono da computare fra oneri di Urbanizzazione Primaria.

Sono assolutamente non edificabili.

4.3 Aree per verde pubblico

Sono aree inedificabili.

All'interno delle stesse aree sono ammesse oltre a piantumazioni adeguate al sito, attrezzature ludiche o attrezzature che consentano la sosta ricreativa.

4.4 Aree a verde privato

Per aree a verde privato si intendono tutte le superfici di proprietà e uso privato, siano esse pavimentate o adibite a cortili o parcheggi privati, è comunque prescritta la non edificabilità.

Nelle aree cortilive all'interno della zona "A" oggetto del presente Piano Particolareggiato è consentita la realizzazione di chioschi (gazebi) e pergolati prefabbricati in materiale leggero (legno o ferro battuto) a condizione che vi siano aperture su tutti i lati (fatto salvo che sia addossato ad una sola muratura esistente), che la copertura sia a falde e realizzata in legno o ferro battuto con sovrastante telo o manto leggero senza coibentazione.

La superficie coperta complessiva non dovrà superare il 10% della superficie cortiliva (comunque con un massimo di 18 mq).

La collocazione del chiosco dovrà avvenire senza opere murarie permanenti, sono solo ammessi plinti di ancoraggio entro terra sui quali imbullonare la struttura fuori terra.

Le distanze dai confini di proprietà dovranno rispettare il Codice Civile fatto salvo posizionamenti a confine (previo assenso scritto da parte del confinante).

Gli elaborati grafici dimostrativi dovranno contenere particolari costruttivi ed abaco di

tutti i materiali impiegati, nonché la specifica delle essenze arboree ed eventuali abbattimenti delle stesse, purché non siano protette, relazione tecnica descrittiva e documentazione fotografica particolare e panoramica. Nell'inserimento di pavimentazioni va garantita una permeabilità con riferimento all'art.2.12 delle NTA.

4.5 Aree edificate.

Comprendono le aree di sedime di tutti i fabbricati.

Non sono previste nuove edificazioni a causa della saturazione delle attuali aree, nel rispetto dei distacchi in conformità alla legge antisismica vigente.

Per quanto riguarda l'uso pubblico del suolo sono ammessi solo i seguenti usi: US1 (ad esclusione di distributori di carburante), US2, US3 US4, US7 e US9 definiti nell'art. 5.4 delle NTA del vigente PRG.

Tutte le aree di sedime degli edifici sono delimitate con apposita simbologia e puntualmente numerate (vedi schedatura edifici) e in una apposita tavola (tavola P2) sono specificati gli usi urbani consentiti (definiti all'art. 5.1 delle NTA del PRG vigente).

Riepilogando gli usi consentiti per il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Talacchio sono i seguenti:

USO URBANO (UR):

- UR1) Le abitazioni e relative attrezzature condominiali e del vicinato;
- UR2) Le abitazioni collettive, le residenze sociali e le strutture per l'assistenza diretta e indiretta;
- UR3) Le attività ricettive del tipo alberghiero ed extralberghiero;
- UR4) Le attività commerciali al minuto;
- UR5) I pubblici esercizi;
- UR6) I cinema, i teatri, i locali per lo spettacolo e l'attività sportiva;
- UR7) I piccoli uffici a carattere prevalentemente privato e gli studi professionali;
- UR8) L'artigianato di servizio e artistico;
- UR10) I servizi e le attrezzature di uso pubblico e di interesse collettivo.

USO PUBBLICO (US):

- US1) Strutture per la viabilità: strade, percorsi pedonali, piste ciclabili, nodi stradali, rispetti stradali, parcheggi pubblici;
- US2) Servizi ed attrezzature per l'istruzione inferiore: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori;
- US3) Servizi ed attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, amministrative, partecipative, associative, ricreative, sportive in genere;
- US4) Parchi pubblici e attrezzati o naturali;
- US7) Attrezzature per l'approvvigionamento idrico, del gas, dell'energia elettrica, per lo smaltimento o la depurazione dei rifiuti solidi e liquidi urbani, per il telefono, per manifestazioni fieristiche a carattere generale e settoriale;
- US9) Strutture per l'amministrazione della giustizia e amministrative pubbliche.

Art. 5

NORME E PRESCRIZIONI SULL'USO DEL SUOLO RELATIVE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

5.1 Insegne pubbliche

Per luoghi, monumenti, uffici, e servizi pubblici, è consentita l'installazione di insegne anche lontane dal luogo oggetto di informazione, purché le stesse non abbiano carattere pubblicitario.

5.2 Insegne commerciali e targhe professionali

Sono ammesse insegne pubblicitarie in corrispondenza dell'unità abitative in cui viene svolta l'attività e devono avere i seguenti requisiti:

- monofacciali a lettere singole e non a cassonetto scatolare;
- lo sviluppo orizzontale non deve superare la dimensione delle singole forature del piano terra;
- le altezze massime dovranno essere cm 50;
- non sono ammesse insegne luminose al neon. L'illuminazione è consentita del tipo indiretto tramite fari orizzontali, nel rispetto della Legge Regionale n.10 del 24.07.2002.
- non è ammesso l'uso di materiali plastici;
- non sono ammesse insegne a bandiera se non realizzate in materiali e forme del tipo tradizionale (ferro battuto o similari) e con valore artistico. Queste ultime dovranno essere poste ad un'altezza minima dal piano strada di mt 2,40. La sporgenza dall'edificio non dovrà superare di norma i cm 50, comunque non devono essere di intralcio al traffico veicolare.

Le targhe professionali devono essere contenute nella dimensione orizzontale massima di cm 30 e verticale massima di cm 20, e affisse a lato dell'ingresso.

5.3 Tende e sporti in aggetto

Non sono ammesse tende, pensiline e altre sovrastrutture in aggetto sulla strada, anche a carattere precario.

5.4 Illuminazione

Lungo strade e sarà prescritta l'illuminazione con sorgenti di luce a bracci sospesi, con preferibile esclusione dei pali portanti, purché entrambi non siano di intralcio al traffico veicolare.

Lungo percorsi pedonali o all'interno di aree libere (piazze, larghi, zone destinate a verde pubblico attrezzato) è consentita l'illuminazione con sorgenti di luce su pali portanti, previste all'interno di progettazione esecutiva di arredo urbano, nel rispetto

della Legge Regionale n.10 del 24.07.02 .

5.5 Manto stradale

Nelle pavimentazioni stradali sono prescritti i materiali già in uso nel Centro Storico, (Via degli Orti), o similari.

Sono vietati l'uso dell'asfalto e manti bituminosi ove non espressamente prescritto nel Piano.

Art. 6

NORME E PRESCRIZIONI SUGLI EDIFICI

6.0 Premessa Per tutti gli immobili, anche se privi di vincolo con specifico provvedimento ministeriale, di proprietà pubblica o di enti religiosi, onlus, ecc la cui realizzazione risale a più di 70 anni (artt. 10 e 12 del d.lgs 42/04) va richiesta preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche – Ancona; e i soli interventi possibili sono il restauro e risanamento conservativo.

6.1 Tipologie di intervento

6.1.1 Interventi di manutenzione ordinaria

Comprende interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Ricadono in questo tipo di intervento tutti gli edifici che concorrono alla caratterizzazione tipologica dei Centri Storici e rivestono valore storico testimoniale e ambientale.

Gli interventi di manutenzione ordinaria possono riguardare, tra l'altro, gli interventi di cui all'art. 8 del REC.

6.1.2 Interventi di manutenzione straordinaria

Sono comprese 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 e le superfici esistenti delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche nella destinazione d'uso.

Comprende edifici originari che hanno recentemente subito opere, anche se lievi, di ristrutturazione o trasformazione.

Gli interventi di manutenzione straordinaria possono riguardare, tra l'altro, gli interventi di cui all'art. 9 del REC.

6.1.3 interventi di restauro e risanamento conservativo

Interventi 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 consentono destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il risanamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Nell'ambito di tale categoria è prevista la conservazione dei beni architettonici nella loro struttura, usi di materiali e tecnologie utilizzate.

Si dovrà procedere al consolidamento e risanamento del complesso murario originario sia nelle strutture verticali che orizzontali, nonché di copertura.

I fronti esterni ed interni e le forature, verranno restaurati o ripristinati attraverso l'utilizzo di materiali originari.

Per quanto riguarda gli elementi distributivi verticali (scale) dell'unità immobiliare si provvederà alla conservazione e ripristino degli originali; sono consentite solo lievi modifiche interne laddove è ritenuto indispensabile da motivi funzionali, igienico-sanitari, purché non apportino alterazioni delle caratteristiche storiche.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono riguardare, tra l'altro, gli interventi di cui all'art. 10 del REC.

6.1.4 Ristrutturazione edilizia

Sono ammessi interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi od impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma del fabbricato esistente, fatte salve le sole innovazioni necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono riguardare, tra l'altro, le opere di cui all'art. 11 del REC. Sono fatte salve le limitazioni del P.P. in oggetto.

6.1.5 Interventi di nuova costruzione.

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione per morfologia delle aree di sedime delle edificazioni esistenti e/o saturazione delle stesse nella capacità edificatoria conformemente alle norme vigenti.

6.2. NORME SUI MATERIALI ED ELEMENTI COSTRUTTIVI

Le seguenti prescrizioni si applicano su tutti i tipi di intervento sul patrimonio edilizio della zona "A" individuata nel P.R.G. vigente come Centro Storico di Talacchio.

6.2.1 norme igienico abitative

Per bagni/gabinetti è ammessa anche la sola illuminazione artificiale e ventilazione forzata mediante apparecchi di aspirazione.

E' possibile realizzare, purchè non si tratti di interventi di restauro e risanamento conservativo e fatte salve prescrizioni puntuali, nuove aperture nei bagni con dimensioni massime esterne 40x60 cm,

Ogni abitazione dovrà essere provvista di servizi igienici con impianto minimo di lavabo, w.c., bidet e doccia (o vasca da bagno).

Gli ambienti di abitazione a permanenza prolungata, come cucina, soggiorni, camere da letto, dovranno essere muniti di adeguate aperture sull'esterno.

Gli ambienti abitabili dovranno essere tecnicamente coibentati secondo la legislazione vigente.

Locali con parete completamente contro terra non possono essere adibiti ad abitazione, ma solamente a ripostigli, laboratori artigianali, magazzini, a meno che si adottino tecniche adeguate (contro pareti con intercapedini aerate e canali di scolo)

6.2.2 Impianti tecnologici

Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura, devono rispettare la trama architettonica della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile.

E' ammessa l'installazione di impianti tecnici quali impianti di riscaldamento, condizionamento, ecc nella conformità delle vigenti Leggi in materia.

Non sono comunque ammesse apparecchiature esterne, per la refrigerazione dei vani interni, visibili dalla pubblica via o spazi pubblici.

Non è ammessa l' installazione di antenne paraboliche visibili dal fronte del fabbricato prospiciente la via pubblica. Esse dovranno essere installate sulla falda di copertura nel retro del fabbricato, e dovranno essere di colore "rame".

I cavi della rete elettrica e telefonica devono essere posizionati sulla facciata degli edifici in modo ordinato e organico occultandone anche, dove possibile la vista , al fine di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata.

6.2.3 Copertura

E' prescritto il tipo generalizzato di copertura a falde inclinate con manto in coppi di tipo tradizionale di laterizio di colorazione naturale (dove possibile utilizzando i pezzi di recupero da predisporre nel manto superiore).

Andrà privilegiato il recupero delle coperture con strutture lignee e coppi.

Non è consentita la costruzione di coperture piane.

Non è consentita la realizzazione di altane, abbaini, finestre, velux, balconi, terrazze a vasca, e il posizionamento di pannelli fotovoltaici e termici.

Le pendenze attuali dovranno essere conservate salvo i casi in cui sia espressamente prescritto nelle tavole di Piano rappresentanti i fronti stradali di progetto.

6.2.4 Intonaci

Non sono consentite tinteggiature parziali delle unità edilizie, dove per unità edilizia si

intende tutto il corpo di fabbrica ricadente in una unica scheda. (vedi schedatura edifici con documentazione fotografica contenuta negli elaborati di Piano Particolareggiato). Il trattamento esterno delle pareti (sia esso il ripristino o conservazione della muratura faccia a vista, sia esso intonacatura e tinteggiatura degli edifici) deve essere conforme a quanto previsto nella tavola P6.

Tra gli intonaci è prescritto quello in calce (intonachino).

E' vietato l'uso del Cemento Armato a vista.

Nel caso di muratura faccia a vista la stuccatura dei giunti sarà trattata con malta a base di calce e di pigmenti colorati (generalmente polvere di mattoni o pietre del luogo) al fine di realizzare fughe omogenee al materiale lapideo o laterizio, non sono ammesse stuccature con malta cementizia grigia.

Non sono ammesse le tinte plastiche, i rivestimenti a listelli di cotto o ceramici, i trattamenti tipo buccia d'arancia, graffiato, a spruzzo e simili.

6.2.5 Infissi e aperture

Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare il recupero dei serramenti esistenti caratteristici della tradizione locale (persiane con apertura ad ante, finestre in legno, a telaio unico o suddivise in due telai di ugual dimensione, a luce intera o interrotta da una o più listelli trasversali in legno, scuretti posti all'interno dell'infisso vetrato).

Il rinnovo degli infissi e dei serramenti esterni è subordinato all'obbligo di impiegare materiali, tecniche e modelli riconducibili alle tradizioni locali.

Sono ammessi, a chiusura delle luci solo persiane apribili ad anta o scuroni. Sono esclusi gli avvolgibili in genere e gli infissi in alluminio anodizzato leghe metalliche in genere, materiali plastici e sintetici.

Sono ammessi solo infissi in legno in essenza naturale (nelle sue varie colorazioni, castagno, noce chiaro, noce scuro, mogano...).

E' vietato l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.

Gli accessi del Piano Terra dei locali ad uso residenziale o dei garages prospicienti il fronte strada, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- sono vietate chiusure e serrande in lamiera zincata e verniciata,
- è vietato l'uso dell'alluminio e dei materiali plastici,
- è consentito l'uso di basculanti pur che il meccanismo di apertura ne consenta l'apertura senza invadere il suolo pubblico,
- i portoni d'ingresso sono ammessi solo in legno, in essenza naturale conformi agli altri infissi presenti,
- le chiusure dei garages sono ammesse ad ante in legno, o basculanti comunque rivestite in legno.

Gli accessi del Piano Terra ai locali ad uso commerciale sono normati dalle seguenti prescrizioni:

- sono ammesse serrande avvolgibili solo a maglia aperta o microforata,
- gli infissi di vetrine dovranno essere realizzati in legno o ferro con esclusione di materiali plastici o alluminio anodizzato.

In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione degli infissi incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni delle presenti norme.

Negli edifici sottoposti a restauro e risanamento conservativo, è consentita la realizzazione di nuove aperture, o modifica di quelle esistenti, che comportino una alterazione delle facciate solo se volto ad un ripristino filologicamente documentato.

Negli interventi di ristrutturazione, fatto salvo il rispetto dei vincoli di cui all'elab. P1, la formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura e la modifica di aperture esistenti ed ogni altra variazione che interessi la facciata potrà essere ammessa se pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima in rapporto alla tipologia edilizia interessata. In particolare, le finestre e le porte finestre di nuovo impianto dovranno essere preferibilmente a 2 ante e di larghezza massima di 100 cm. e altezza massima di 1.40 cm. per le finestre e di 220 cm. per le porte finestre.

I portoni d'ingresso dovranno avere larghezza massima di 100 cm. e altezza massima di 220 cm.

6.2.6 Elementi in vista

Salvo i pluviali e i tubi del gas è vietata ogni altra canalizzazione esterna. Gli scarichi dei bagni e cucine dovranno essere internati nella muratura.

Sono consentite canalizzazioni verticali per illuminazione sospesa, solo in via provvisoria, durante l'esecuzione dei lavori fino a completamento degli stessi.

Le canne fumarie non possono essere installate sul fronte strada principale.

I pluviali e grondaie dovranno essere di sezione circolare e in rame, con esclusione dei materiali plastici, e terminali preferibilmente in ghisa.

Dovranno essere salvaguardati i paramenti murari esterni originari, gli ornati e decori degli edifici, i solai lignei e le strutture voltate anche se non decorate.

6.2.7 Balconi

Sono vietati i balconi in aggetto su vie e piazze salvo quelli esistenti di cui non è prevista la demolizione, mentre sono ammessi sui fianchi e retro dei corpi di fabbrica.

E' prescritta l'abolizione di tutti i materiali sintetici impiegati per parapetti di balconi, per i quali sono ammesse solo ringhiere in ferro del tipo tradizionale.

Sono ammesse pensiline a protezione dei soli ingressi principali di ogni unità immobiliare, anche sul fronte strada, da realizzarsi con struttura in legno, o ferro battuto, con una sporgenza massima di cm 60 comunque che non costituiscano ostacolo alla viabilità veicolare, ad esclusione di interventi di restauro e risanamento conservativo.

6.2.8 Finiture, decorazioni

E' ammessa l'installazione di elementi decorativi (cornici, lapidi, lesene, ecc) conglobate nella facciata e non in aggetto. Qualora si volessero inglobare nella facciata esistente elementi decorativi nuovi (esempio civici dipinti a mano, cellette, ecc) questi ultimi non dovranno superare le misure di cmq 600.

6.2.9 Comignoli

Non sono ammessi comignoli in prefabbricati cementizi. Essi dovranno avere forma proporzionata ed essere rivestiti con mattoni o intonacati e coperti con coppi, secondo la tradizione locale.

6.2.10 Cornicioni

I cornicioni dovranno essere eseguiti ricorrendo a materiali e tecniche tradizionali quali il legno, i mattoni e la muratura intonacata, purché quest'ultima si armonizzi con le tinte di facciata. Le dimensioni (sporgenza, altezza ecc) dovranno rimanere invariate per gli edifici esistenti, mentre in caso di ristrutturazione è ammessa la sporgenza massima di 50 cm.

6.2.11 Recinzioni

I progetti di recinzione delle aree di pertinenza dei fabbricati dovranno attenersi alle seguenti norme:

- le parti in muratura non dovranno superare l'altezza di mt 0.50, intonacati tinteggiati o realizzati con paramento a vista.
- le parti metalliche dovranno essere realizzate su disegni ispirati alla tradizione locale. Dovranno essere salvaguardati elementi espressione della tradizione locale (inferriate, cancellate, ecc.)

7.1 Norme di riferimento Parere Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche – Ancona.

- Per gli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica mediante provvedimenti di dichiarazione e notevole interesse pubblico (art. 142 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.) qualunque intervento di modifica dello stato esteriore dei luoghi è soggetto alla preventiva autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto dall'art.146 del Lgs 42/2004 e s.m.i.;

Tale autorizzazione è provvedimento autonomo e preordinato a titoli autorizzativi di natura urbanistico-edilizia;

- riguardo gli ambiti e gli edifici sottoposti a tutela monumentale gli artt. 21 e 22 del citato Codice definiscono gli interventi soggetti ad autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali;

- per il combinato disposto degli artt.11 comma 1 lettera c e 50, 169 il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista, è vietato senza l'autorizzazione del Soprintendente;

- per il combinato disposto degli artt.11 comma 1 lettera c e 52, l'esercizio del commercio nelle aree pubbliche riconosciute di valore culturale (architettonico,

storico-artistico e archeologico) è dato dal comune su parere del Sovrintendente di riferimento;

- art.45 (prescrizioni di tutela indiretta) del citato Codice definisce la facoltà del Ministero di sottoporre a forme di tutela indiretta alcune realtà per evitare il danneggiamento del decoro, della prospettiva, della luce o semplicemente delle condizioni di ambiente di un bene tutelato ai sensi dei menzionati artt.10, 12 e 13 del Codice;

- art.49 del citato Codice stabilisce che la collocazione o l'affissione di mezzi pubblicitari su edifici (anche se coperti da ponteggi) e in aree tutelate o su strade site nell'ambito o in prossimità degli stessi è subordinata all'autorizzazione del Sovrintendente di riferimento;

- art. 56 del citato Codice definisce le modalità di alienazione dei beni culturali soggette ad autorizzazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività,

- i dispositivi degli artt. 95 e 96 del D.Lgs 12 Aprile 2006, n.163 recante "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE", prevedono la verifica preventiva dell'interesse archeologico, per la quale dovrà essere contattata con congruo anticipo la consorella Soprintendenza dei Beni Archeologici,

- ai sensi del vigente ordinamento, i vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della Legge 6 luglio 2002, n°137", prevalgono comunque sulle previsioni di carattere urbanistico o di regolamento edilizio.

7.2 Norme di riferimento Parere Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche.

- Dovrà essere dato preavviso, di almeno 15 giorni, dell'inizio di tutte le opere di scavo (vasche, tubazioni e condotte, fosse imhoff, pozzetti, recinzioni, pali, sottoservizi, piantumazioni, opere di cantiere, ecc.);

- i lavori di scavo dovranno essere eseguiti sotto il controllo di questa Soprintendenza che si riserverà comunque il diritto di chiedere modifiche agli interventi previsti (se necessario) e di fornire ulteriori indicazioni in corso d'opera. Qualora il percorso tecnico di questo Ufficio non sia in grado di seguire i lavori anche per altri impegni concomitanti, si ritiene opportuno prevedere da parte del committente, nel suo interesse, l'assunzione diretta di un archeologo di fiducia di questa Soprintendenza perché segua con continuità gli interventi con l'incarico di rilevare e salaguardare eventuali rinvenimenti dandone immediata notizia a questo Ufficio e di fornire una relazione finale del lavoro;

- in questo caso dovrà essere comunicato preventivamente il nominativo dell'archeologo (o della ditta specializzata) incaricato per l'approvazione.

Si ricorda tuttavia l'obbligo di ottemperare alle norme del D.Lgs n.42/2004 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio che prevedono, in caso di rinvenimenti archeologici, immediata sospensione dei lavori e la comunicazione entro 24 ore alla Soprintendenza competente, al Sindaco o alle Autorità di P.S. (art.90).

7.3 Norme di riferimento Parere di Marche Multiservizi.

Per quanto riguarda gli allacci dei fabbricati alla rete di fognatura, si invita l'Amministrazione a richiedere, nelle istruttorie dei progetti per interventi edilizi, l'adeguamento della rete interna dei fabbricati al regolamento vigente (installazione fosse imhoff e pozzetti condensa grassi), nonché la predisposizione della stessa allo sdoppiamento in rete bianca e nera, in previsione di futuri interventi sui collettori pubblici.

7.4 Norme di riferimento Parere della Provincia di Pesaro-Urbino Servizio 4.2, Suolo, Attività estrattive, Acque pubbliche, Servizi pubblici locali.

- per ogni singolo intervento strutturale (nuova edificazione, interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, etc.) andrà sviluppata la relazione geologica e lo studio geotecnico che rispettivamente esponga e commentino i metodi e i risultati delle indagini di caratterizzazione e modellazione geologica e geotecnica del sito, supportati da specifiche indagini geognostiche, con prove in sito ed in laboratorio, rilevando l'eventuale presenza di acque nei terreni, secondo quanto disposto dal D.M. 14/01/2008;
- per ogni intervento di tipo strutturale si dovrà procedere alla definizione degli scenari di pericolosità sismica locale mediante specifiche analisi, come prescritto dal D.M. 14/01/2008, attraverso un significativo numero di prove geofisiche (Vs 30) e geotecniche, sia in sito che in laboratorio, rivolte alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazione dinamica. All'atto della progettazione dei vari interventi previsti dal Piano, andrà tenuta in considerazione l'esposizione della zona in esame e possibili fenomeni di amplificazione sismica;
- nel contesto della elaborazione del progetto esecutivo per interventi riguardanti edifici ubicati in prossimità di scarpate, andrà verificata la stabilità locale delle stesse, secondo il D.M. 14/01/2008, allo scopo di verificare l'occorrenza di realizzare interventi di sistemazione/stabilizzazione/consolidamento e di regimentazione delle acque, per garantirne la stabilità a lungo termine, salvaguardando nel contempo le zone edificate;
- richiamando quanto anzidetto circa le disposizioni del D.M.14/01/2008, l'elaborazione del progetto strutturale su fabbricati esistenti dovrà essere preceduto da una seria indagine in sito e da un'attenta verifica sismica dello stato attuale, per mezzo della quale determinare in misura quantitativa il livello di sicurezza rispetto all'azione sismica di progetto di cui dispone l'edificio. E' auspicabile raggiungere il massimo livello di conoscenza (LC3 – Conoscenza Accurata) che consente di adottare un Fattore di Confidenza FC=1 e quindi un'ottimale progettazione dei successivi interventi strutturali. Andranno comunque eseguiti saggi in corrispondenza delle murature portanti esistenti, in particolare a livello fondale, per verificare le caratteristiche geomeccaniche del terreno sul quale insistono le fondazioni, la loro consistenza e il grado di conservazione e conseguentemente l'idoneità in relazione ai carichi e sovraccarichi attesi in progetto. Andrà inoltre verificata con attenzione l'eventuale presenza di grotte o cunicoli nell'area di sedime dei fabbricati interessati ai lavori;

- per quanto attiene ai lavori di regimentazione e smaltimento delle acque bianche e nere:

a)- risulta di fondamentale importanza nell'ambito in esame la corretta regimentazione di tutte le acque superficiali e profonde, mediante l'esecuzione di adeguate opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento attraverso idonei ricettori, al fine di evitare pericolosi ristagni e/o infiltrazioni che potrebbero peggiorare le caratteristiche del sottosuolo e soprattutto dispersioni incontrollate di acque nelle zone sottostanti;

b)- nella progettazione e nella costruzione delle condotte fognarie acque bianche e nere dovrà essere comunque garantita l'affidabilità dell'opera, in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo.

c) per evitare accumuli idrici ed infiltrazioni in corrispondenza delle eventuali strutture contro terra (piani interrati, opere di contenimento, ecc.), queste andranno adeguatamente impermeabilizzate e sempre munite di drenaggio a tergo, su tutta l'altezza del paramento, con canaletta alla base che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi in condotte a tenuta fino allo smaltimento del recapito finale.;

Gli interventi strutturali, la cui esecuzione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parete II Capo IV del D.P.R. n°380/2001 e nelle LL.RR. n.ri 33/84 e 18/87, dovranno risultare rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche, con particolare riguardo alle indagini previste dal D.M. 14/01/2008.

Relazione integrativa L.R. 17.06.2008 N.14

La presente relazione si prefigge di esporre tutti quegli elementi di valutazione atti a qualificare gli aspetti di edilizia sostenibile all'interno dell'intervento urbanistico oggetto del presente piano particolareggiato, oltre a garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente.

All'interno di detto piano risulta un rapporto tra edificato e verde al limite di saturazione dei lotti presenti pertanto non si ritiene opportuno apporre ampliamenti o nuove edificazioni.

Nell'intero borgo non sono previsti ulteriori interventi dopo una analisi sia dal punto di vista morfologico che di saturazione per edificazioni avvenute negli anni in cui detto centro storico è stato sprovvisto di strumento urbanistico guida, rimanendo la tutela dell'identità storica di parte del centro urbano, favorendone il mantenimento sia dei caratteri storici che tipologici legati alla tradizione locale del patrimonio edilizio e paesaggistico.

Le ristrutturazioni ammesse (o demolizioni e ricostruzioni ove consentito) avverranno nel rispetto delle tecniche e modalità costruttive di edilizia sostenibile, ovvero in modo da soddisfare le necessità del presente senza compromettere quelle delle future generazioni quindi minimizzando i consumi di energia favorendo l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili contenendo gli impatti complessivi sull'ambiente e sul territorio.

A tal proposito si specifica che l'uso dei materiali da costruzione dovrà essere conforme ai criteri di selezione di cui all'art.3 della L.R. 14/08 ovvero tutti i componenti per l'edilizia compresi altresì impianti, elementi di finitura, arredi fissi e tecnologie costruttive dovranno essere o riciclabili o riciclati, di recupero o comunque di provenienza locale contenenti materie prime rinnovabili e durevoli nel tempo, e nel totale rispetto del benessere e della salute dei futuri abitanti dei manufatti edilizi.

Per tutti gli eventuali interventi di ristrutturazione che prevedono la totale demolizione e ricostruzione, ad uso residenziale, la progettazione dovrà uniformarsi al sistema di valutazione delle "linee guida per la valutazione energetico ambientale degli edifici residenziali" di cui alla Del. di G.R. n. 760 dell'11.05.2009 e dovrà essere prodotto il certificato di sostenibilità energetico-ambientale rilasciato da un professionista abilitato estraneo alla progettazione e direzione lavori del manufatto edilizio, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 14/08..

Si garantisce comunque la conformità a quanto specificato nell'art.5 L.R. 14/08 per interventi urbanistici in quanto non viene variata la maglia urbana restando immutato il rapporto edificato e verde, considerando che le vecchie edificazioni nate per esigenze abitative, senza alcun condizionamento di economia fondiaria, si avvalevano di tecniche empiriche per stabilire la miglior abitabilità e salubrità delle aree da dover edificare ed emergeva così il sito con migliori condizioni climatiche (umidità, ventilazione, esposizione, ecc) naturali.

Per il calcolo dei parametri edilizi nella nuova edificazione o ristrutturazioni edilizie, laddove consentite, si farà riferimento all'art.8 L.R. 14/08.