



COMUNE DI GAGLIOLE

PROVINCIA DI MACERATA

Piazza Matteotti, 1 – CAP 62022 – Tel. 0737.641184 – Fax 0737.642434 – P.I. 00268590437

Copia

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 7 del 14-02-2020

Oggetto: Linee interpretative sull'applicazione degli art. 38 e 41 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

L'anno duemilaventi il giorno quattordici del mese di febbraio alle ore 18:00, la Giunta Comunale, convocata con appositi avvisi, si è riunita nella Civica Residenza.

BOTTICELLI SANDRO	SINDACO	P
PIATANESI PAOLO	ASSESSORE	P
FALZETTI MATTEO	ASSESSORE	P

Assiste il SEGRETARIO Angelo Montaruli

Il Sindaco Sig. SANDRO BOTTICELLI nella sua qualità di SINDACO dichiara aperta la seduta dopo aver constatato il numero legale degli intervenuti e passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.

Registro proposte 6

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

Considerato che, a seguito della crisi sismica iniziata in data 26 Agosto 2016 che ha lesionato un numero cospicuo di edifici nel territorio del Comune di Gagliole, sono attesi diversi interventi riguardanti la ristrutturazione di edifici ubicati in Centro Storico, tali da poter modificare sostanzialmente ed in maniera irreversibile l'aspetto dell'intero Centro Storico;

Tenuto conto che, per gli interventi di ripristino degli edifici danneggiati dal sisma, si deve meglio approfondire l'applicazione delle norme del PRG, conformandole alle esigenze legate agli interventi di ripristino strutturali degli stessi, nonché agli interventi di maggior peso quali quelli della demolizione e ricostruzione relativi agli edifici maggiormente danneggiati;

Ritenuto quindi procedere ad una disamina più approfondita riguardante l'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione, riguardanti gli articoli "ART. 38 -ZONE D'INTERESSE STORICO ARTISTICO -A" e "ART. 41 - ZONE RESIDENZIALI DI RECUPERO - BA";

Rilevato di quanto normato all'art. 38 ZONE D'INTERESSE STORICO ARTISTICO -A (centro Storico) delle NTA del PRG di Codesto Comune di Gagliole e di seguito riportato:

.....

In tale zona il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso P.P.C.S. unitario esteso all'intera zona. In tale zona, fino all'approvazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo con le limitazioni di cui all'art. 27 della legge 457178 e s.m.i .. Si rimanda pertanto alla redazione ed alla successiva adozione di un Piano Particolareggiato, che dovrà essere predisposto successivamente all'approvazione del presente PRG. Una volta approvato il Piano Particolareggiato del Centro Storico ogni intervento edilizio e urbanistico dovrà rispettare rigorosamente le prescrizioni in esso contenute."

Preso atto che, ad oggi, il Comune di Gagliole è sprovvisto del Piano Particolareggiato per il Centro Storico, necessario ad attuare interventi sugli edifici che abbiano carattere di coerenza, organicità, rispetto delle peculiarità architettoniche, storiche ed artistiche di tali edifici;

Al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio storico e di velocizzare la ricostruzione post sisma, evitando, quando possibile la richiesta di pareri alla Soprintendenza per interventi in Centro Storico che siano pienamente ed oggettivamente rispettosi delle caratteristiche storico artistiche dell'edificio, si ritiene opportuno estendere, in via cautelativa, l'applicazione delle disposizioni dell'art. 35 delle NTA del PRG comunale, integralmente riportate di seguito e riservate agli interventi su edifici classificati di particolare valore storico (Classe A/1), anche ai progetti di ristrutturazione post sisma degli edifici ubicati in zona A ed AO.;

ART. 35 - PRESCRIZIONI PER LA TUTELA E CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE.

Per tutti gli edifici censiti dal Piano, anche secondo quanto previsto dalla L.R. 13/1990, è prevalente sulla norma di zona quanto prescritto nella scheda di censimento (vincoli, prescrizioni e ambiti di tutela).

Non è consentita la demolizione, salvo per comprovati motivi di tutela della pubblica incolumità. Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo così come definiti all'art. 3, comma 1, lettere a) , b) e c) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.: la stessa disciplina va estesa a quegli accessori costituenti - anche se distaccati - un insieme unitario con il fabbricato residenziale sotto gli aspetti tipologici e costruttivi.

Gli interventi debbono essere volti a conservare gli elementi costitutivi architettonici, tipologici e materici dell'organismo edilizio, ad esaltarne il rapporto con il territorio e . con la sua struttura.

Dovranno essere conservati, con opere di manutenzione, gli elementi tipologici (paramenti esterni in laterizio e/o pietra a vista, coperture, torrioni, scale, loggiati, portali, ecc.), architettonici che concorrono alla configurazione delle facciate (mostre, lesene, cornici, marcapiani, cornicioni, mensole, ringhiere, balaustre, ecc.), costruttivi (murature portanti, solai e coperture con strutture lignee, volte in laterizio,

pavimentazioni in laterizio, ecc.) e i materiali che si riallacciano senza contraffazioni alla cultura compositiva e costruttiva originaria o consolidata. Gli interventi ammessi comprendono il consolidamento, il restauro, il ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, manufatti precari, ecc.) e totalmente estranee per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico originario o consolidatosi nel tempo, il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso. Eventuali ricomposizioni volumetriche di unità facenti parte di un complesso sono soggette a Piano Particolareggiato.

Si dovrà evitare la sostituzione degli elementi architettonici, strutturali e di finitura, se non motivata da condizioni di degrado tali da impedire opere di restauro dell'esistente. In ogni caso qualsiasi trasformazione dell'edificio dovrà essere giustificata da effettive esigenze d'uso o da esigenze di conservazione del manufatto. Edifici e manufatti Isolati di particolare valore architettonico e Fabbricati Rurali di rilevante valore (art. 34, punto 1, punto 2-Classe A/1)

Fatta salva la necessità, specificata per ogni singolo bene censito, di richiedere il nulla osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche, dovranno essere seguite le sotto elencate norme;

Norme d'intervento:

- dovranno essere mantenute le pavimentazioni tradizionali di corti, spazi esterni, viottoli, ecc.;
- i manti di copertura dovranno essere esclusivamente realizzati con coppi in laterizio di recupero, almeno limitatamente al manto superiore;
- le grondaie e i discendenti dovranno essere realizzati in rame con sezioni curve;
- i serramenti dovranno essere in legno, eventualmente dipinto con colorazioni tradizionali. Il sistema di oscuramento esterno dovrà essere realizzato

preferibilmente con sportelloni a doghe orizzontali:

- le soglie di porte e finestre dovranno essere in laterizio e/o in pietra locale;
- la finitura esterna dei paramenti murari dovrà essere coerente con la natura dell'edificio; la sigillatura dei giunti dovrà essere realizzata esclusivamente con malta a base di calce;
- l'intonaco esterno potrà essere conservato laddove già esistente, In questo caso la tinteggiatura dovrà essere effettuata nei colori tradizionali del luogo;
- le ringhiere, i parapetti, le inferriate, laddove necessari, dovranno essere in ferro, verniciato con piombaggine, di disegno lineare e senza vistose decorazioni;
- agli accessori agricoli annessi all'edificio principale, importanti sotto l'aspetto tipologico e storico-architettonico, si applicano le stesse norme relative all'edificio principale;
- al fine di evitare la compromissione ambientale e visiva di tali fabbricati, fatto salvo l'intorno del bene individuato, assoggettato a specifica normativa di tutela, il piano stabilisce che le nuove costruzioni ammesse dovranno sorgere in posizione il più possibile defilata rispetto allo stesso, e dovranno comunque rispettare dai fabbricati tutelati la distanza minima di 50 m.

Per la finalità di tutela dei beni censiti è prevalente quanto riportato nella scheda di censimento rispetto agli ambiti cartografati o parzialmente cartografati nelle tavole di zonizzazione.

Non sono ammessi i seguenti interventi:

- modifiche dei prospetti se non motivate da un ripristino di antiche porte, finestre o altri elementi architettonici, sulla base di documenti materiali direttamente leggibili sulla fabbrica;
- il rifacimento di orizzontamenti con caratteristiche strutturali e materiali diverse da quelle appartenenti alla tradizione locale;
- le modifiche della quota di imposta degli orizzontamenti, se non motivate da effettive esigenze tecnologiche;
- modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture;
- modifiche rilevanti del sistema distributivo interno esistente.

Sono inoltre espressamente vietati:

- manti di copertura diversi dal coppo;
- canali e discendenti di sezione non curvilinea e di materiale diverso dal rame;
- l'inserimento di zoccolature, se non preesistenti e storiche;
- le nuove intonacature esterne;
- l'apposizione di tapparelle alle finestre;
- ringhiere, inferriate, infissi e parapetti in alluminio;
- la coloritura degli infissi e dei paramenti intonacati con colori non appartenenti alla tradizione locale;
- la realizzazione di cornicioni sporgenti più di 50 cm dal filo esterno delle pareti perimetrali.

Di detta normativa si intende applicare, agli interventi da eseguire nelle zone A (Centro Storico) ed A0 (centri storici minori), le misure di tutela, dell'art. 35, compatibili con il tessuto edilizio-urbanistico esistente in relazione agli interventi di riparazione e miglioramento sismico conseguenti al recupero dei fabbricati danneggiati dal sisma, che altrimenti in assenza della redazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico non sarebbero in molti casi ammissibili;

Si procede di seguito, invece, alla verifica delle possibili e corrette soluzioni per l'applicazione della normativa di Piano Regolatore relativa alle zone territoriali omogenee "BA" Zone residenziali di recupero di cui all'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Vigente, in relazione agli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione.

Innanzitutto si ritiene opportuno riportare integralmente il testo normativo dell'art. 41 delle NTA.

ART. 41 - ZONE RESIDENZIALI DI RECUPERO - BA -

Sono le zone che mantengono l'impianto urbanistico originario, relativo prevalentemente agli insediamenti di crinale che presentano successioni di case a schiera, non prive di valori storico - ambientali.

Esse si intendono individuate come ZONE DI RECUPERO.

L'attuazione del Piano per intervento edilizio diretto consente, per tutti gli immobili, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e/o di superficie utile.

L'attuazione del Piano per intervento urbanistico preventivo - Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata, relativi al singolo immobile o estesi ai comparti individuati nelle tavole di progetto, consente:

a) La trasformazione e/o sostituzione e rinnovo del patrimonio edilizio esistente e la integrazione del tessuto edilizio esistente con nuove costruzioni o ampliamenti nelle aree libere, ed è regolata dai seguenti indici:

If - Indice di densità fondiaria: 3,5 m³/m²

H - Altezza Massima: non maggiore di quella media dei fabbricati circostanti.

Distanze: rispetto del Codice Civile.

b) La sopraelevazione di fabbricati interposti tra edifici esistenti a schiera o aggregati e adiacenti, fino all'allineamento piano altimetrico degli stessi, e nel rispetto dell'applicazione del codice civile, del DM 1444/68 e della vigente normativa in materia sismica.

Nei comparti in cui la densità fondiaria media esistente risulti superiore ai 3,5 m³/m², sono sempre consentiti nei piani di recupero e per gli edifici e aree di cui sopra, adeguamenti dimensionali e nuove costruzioni fino al limite della densità fondiaria esistente.

In tutti gli interventi edilizi diretti o previo intervento urbanistico preventivo, i fronti su strada che presentano valore ambientale devono mantenere le caratteristiche tipologiche e stilistiche originarie.

Le porzioni libere da edifici debbono essere sistemate in maniera tale che si mantenga permeabile alle acque meteoriche una superficie minima pari al 60%.

La demolizione e ricostruzione è consentita solo per gli edifici che non presentino valore storico e/o architettonico.

Gli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione devono essere attuati nel rispetto dei materiali e delle caratteristiche costruttive e tipologiche proprie della tradizione locale, in ottemperanza a quanto prescritto al precedente art. 39.

Da una prima disamina si evince che le zone territoriali "BA" residenziali di recupero, sono soggette per l'attuazione, alla redazione di un Piano urbanistico preventivo esteso all'intera area perimetrata ed individuata sulle tavole di progetto del PRG. Il piano attuativo, di iniziativa privata, avrebbe la funzione di ridisegnare il tessuto urbano della zona anche con la possibilità di integrare, la zona stessa, con l'inserimento di nuovi volumi nel rispetto dell'indice fondiario stabilito. In via residuale è ammesso anche l'intervento edilizio diretto, limitato per tutti gli immobili, ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e/o di superficie utile.

Come si evince, nell'intervento edilizio diretto sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Con il termine ristrutturazione si definisce, a norma dell'art. 3 comma 1 lettera d del dpr 380/01, nella formulazione attualmente vigente, che gli interventi di ristrutturazione sono: *«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 dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente».*

Dalla modifica dell'art. 3 del DPR 380/2001 avvenuta con il DL n. 69/2013 (conosciuto anche come «decreto del fare»), numerosi sono stati i pronunciamenti della Cassazione rispetto alle diverse interpretazioni applicative della norma in questione, arrivando essenzialmente a distinguere due diverse ipotesi di ristrutturazione, la prima che riguarda la parte iniziale dell'articolo e che considera una tipologia di intervento che può comportare il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, mentre la seconda riguarda la parte della norma che considera la possibilità della demolizione e ricostruzione nel rispetto dell'originaria volumetria ed, in presenza di vincolo, anche della sagoma, così che la giurisprudenza amministrativa ha denominato la prima ristrutturazione "conservativa" e la seconda ristrutturazione "ricostruttiva" (**Cons. di Stato Sez. V, n. 5988 del 5/12/2014**).

Quanto al rispetto delle distanze, occorre invece distinguere, con riferimento alla c.d. ristrutturazione ricostruttiva, come ha già condivisibilmente fatto la giurisprudenza amministrativa (cfr. Cons. di Stato, Sez. IV n. 4728 del 12/10/2017), che l'ipotesi in cui essa consista nella ricostruzione del preesistente fabbricato con identità di area di sedime e di sagoma, poiché ciò determina una effettiva coincidenza con il precedente edificio, al quale si sostituisce il nuovo, il quale non rispettava già le distanze ovvero preesisteva alla loro previsione normativa, si debba fare riferimento a quanto osservato, in Cons. di Stato, Sez. IV, n. 4337 del 14/9/2017, che *"la disposizione dell'art. 9 comma 2 D.M. n. 1444 riguarda "nuovi edifici", intendendosi per tali gli edifici (o parti e/o sopraelevazioni di essi: Cons. Stato, sez. IV, 4 agosto 2016 n. 3522) "costruiti per la prima volta" e non già edifici preesistenti, per i quali, in sede di ricostruzione, non avrebbe senso prescrivere distanze diverse"*.

In linea generale quindi si può affermare che nelle zone "BA" residenziali di recupero, l'intervento diretto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione è consentito, nei limiti del rispetto della sagoma e delle distanze preesistenti.

Rimane da analizzare quanto disposto dall'ultimo comma dell'art. 41 delle NTA del PRG che dice: "Gli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione devono essere attuati nel rispetto dei materiali e delle caratteristiche costruttive e tipologiche proprie della tradizione locale, in ottemperanza a quanto prescritto al precedente art. 39."

L'art. 39 delle NTA a cui rimanda l'ultimo periodo dell'art. 41, riguarda quegli agglomerati che, anche se ad oggi hanno perso le caratteristiche di nucleo frazionale e non sono dotati nel complesso di rilevanti caratteristiche architettoniche, rappresentano tuttavia un patrimonio di edilizia tradizionale da salvaguardare.

Di questi agglomerati viene fatta una suddivisione in due sottozone, la prima riguarda i nuclei elementari mentre la seconda riguarda gli aggregati edilizi di maggiore consistenza.

In esse l'intervento diretto è ammesso per le sole opere manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia così come definite all'art. 3 del DPR n° 380/2011.

Lo stesso articolo 39 dispone che: Gli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione devono essere attuati nel rispetto dei materiali e delle caratteristiche costruttive e tipologiche proprie della tradizione locale; in particolare le nuove costruzioni ammesse sono assoggettate alle seguenti indicazioni costruttive, oltre alle prescrizioni di cui all'art. 35 delle presenti Norme:

- 1) Copertura: la copertura dovrà essere realizzata a due falde concorrenti o a padiglione con inclinazione della falda tra il 25 ed il 40%; il manto di copertura sarà in coppi in laterizio di colori naturali; sono consentiti i lucernai filo falda e gli abbaini di modeste dimensioni purché la falda degli stessi non superi la quota del colmo della falda di pertinenza;
- 2) Balconi e aggetti esterni: è obbligatorio il mantenimento dei balconi e dei ballatoi esistenti, qualora presentino caratteristiche storico-tipologiche di pregio; è vietato realizzare nuovi balconi sugli spazi pubblici come strade e piazze o comunque spazi di transito o sosta;
- 3) Aperture esterne: al fine di consentire il recupero di edifici di valore ambientale, è ammesso il mantenimento delle aperture esistenti anche se la loro superficie risulti inferiore a quanto prescritto dalle norme igienico-sanitarie; è consentita la modifica o l'inserimento di nuove aperture previo studio sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera facciata. Gli infissi esterni debbono essere in legno naturale o verniciato; eventuali sistemi di oscuramento debbono essere realizzati con persiane o sportelloni in legno, con esclusione dei tipi a serranda di qualsiasi materiale;
- 4) Muri di sostegno e recinzione: i muri di sostegno e di recinzione dovranno avere altezza non difforme dei muri adiacenti, nel rispetto delle norme del R.E.C.. Questi potranno essere realizzati in muratura o pietra a faccia vista; nel caso in cui vengano realizzati in cemento armato, dovranno essere intonacati e tinteggiati nel rispetto delle tonalità dei materiali costruttivi e colorazioni del luogo; alternativamente potranno essere rivestiti in muratura faccia a vista, purché venga rispettato il naturale piano di posa dei conci, con ricorsi orizzontali sigillati con malta a base di calce. È vietata la demolizione o sostituzione dei muri d'ambito d'epoca sul perimetro degli spazi aperti. Relativamente alle recinzioni metalliche o lignee, queste dovranno rispettare adeguate tonalità e colorazioni del luogo.

Come si vede l'art. 39 detta le prescrizioni a cui si devono assoggettare sia gli interventi di ristrutturazione che gli interventi di nuova costruzione ove ammessi, tali prescrizioni sono aggiuntive rispetto a quelle previste dall'art. 35 .

La condizione essenziale che pone l'art. 39 è riferita però al primo periodo dell'articolo, che condiziona la realizzazione sia degli interventi di ristrutturazione che di nuova costruzione, al rispetto dei materiali e delle caratteristiche costruttive e tipologiche proprie della tradizione locale.

Il rimando al rispetto dei materiali e delle caratteristiche costruttive e tipologiche proprie della tradizione locale impone la considerazione che gli interventi, soprattutto ove si intervenga con la demolizione e

ricostruzione, debbano essere eseguiti tenendo conto dell'architettura locale e tradizione coniugata con il vincolo del rispetto dei volumi esistenti.

Pertanto si ritiene che gli interventi devono essere progettati e realizzati in modo tale da non far percepire nel contesto urbano che si sia intervenuti nella sostanziale modifica dell'assetto del costruito inserendo elementi architettonici e/o tipologie costruttive diverse da quelle tradizionali dell'agglomerato edilizio.

Il rinvio dell'art. 39 alle prescrizioni dell'art. 35 si ritiene debba essere riferito sempre al rispetto delle caratteristiche tipologiche del manufatto se esistenti e da riproporre se inesistenti, nei limiti delle caratteristiche costruttive del fabbricato.

Per memoria tali prescrizioni riguardano:

Gli interventi debbono essere volti a conservare gli elementi costitutivi architettonici, tipologici e materici dell'organismo edilizio, ad esaltarne il rapporto con il territorio e con la sua struttura. Dovranno essere conservati, con opere di manutenzione, gli elementi tipologici (paramenti esterni in laterizio e/o pietra a vista, coperture, torrini, scale, loggiati, portali, ecc.), architettonici che concorrono alla configurazione delle facciate (mostre, lesene, cornici, marcapiani, cornicioni, mensole, ringhiere, balaustre, ecc.), costruttivi (murature portanti, solai e coperture con strutture lignee, volte in laterizio, pavimentazioni in laterizio, ecc.) e i materiali che si riallacciano senza contraffazioni alla cultura compositiva e costruttiva originaria o consolidata. Gli interventi ammessi comprendono il consolidamento, il restauro, il ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, manufatti precari, ecc.) e totalmente estranee per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico originario o consolidatosi nel tempo, il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso.

Come rilevato dalla precedente esposizione, il rimando, degli articoli 38 e 41, alle prescrizioni dell'art. 35, fanno sì che sostanzialmente gli interventi realizzati nel centro storico e nelle zone residenziali di recupero abbiano lo stesso tipo di vincolistica, parificando di fatto la stessa previsione per le zone territoriali omogenee, vanificando quella graduazione degli interventi, nelle relative zone di Piano, che è propria della pianificazione territoriale;

Per quanto sopra esposto, preso atto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale si

PROPONE

1 in relazione alla disamina normativa sopra esposta, di emanare le seguenti linee di indirizzo per l'applicazione dell'articolato previsto dalle NTA del PRG vigente:

- agli interventi previsti nelle zone normate dall'art. 38 delle NTA del PRG si applicano, compatibilmente con le previsioni dello stesso, le prescrizioni di cui all'art. 35 delle NTA, di seguito riportate:

Non è consentita la demolizione, salvo per comprovati motivi di tutela della pubblica incolumità. Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo così come definiti all'art. 3, comma 1, lettere a) , b) e c) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.: la stessa disciplina va estesa a quegli accessori costituenti - anche se distaccati - un insieme unitario con il fabbricato residenziale sotto gli aspetti tipologici e costruttivi.

Gli interventi debbono essere volti a conservare gli elementi costitutivi architettonici, tipologici e materici dell'organismo edilizio, ad esaltarne il rapporto con il territorio e con la sua struttura.

Dovranno essere conservati, con opere di manutenzione, gli elementi tipologici (paramenti esterni in laterizio e/o pietra a vista, coperture, torrini, scale, loggiati, portali, ecc.), architettonici che concorrono alla configurazione delle facciate (mostre, lesene, cornici, marcapiani, cornicioni, mensole, ringhiere, balaustre, ecc.), costruttivi (murature portanti, solai e coperture con strutture lignee, volte in laterizio, pavimentazioni in laterizio, ecc.) e i materiali che si riallacciano senza contraffazioni alla cultura compositiva e costruttiva originaria o consolidata. Gli interventi ammessi comprendono il consolidamento, il restauro, il ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, manufatti precari, ecc.) e totalmente estranee per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico originario o consolidatosi nel tempo, il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso.

Si dovrà evitare la sostituzione degli elementi architettonici, strutturali e di finitura, se non motivata da condizioni di degrado tali da impedire opere di restauro dell'esistente.

Fatta salva la necessità, specificata per ogni singolo bene censito, di richiedere il nulla osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche, dovranno essere seguite le sotto elencate norme;

Norme d'intervento:

- dovranno essere mantenute le pavimentazioni tradizionali di corti, spazi esterni, viottoli, ecc.;
- i manti di copertura dovranno essere esclusivamente realizzati con coppi in laterizio di recupero, almeno limitatamente al manto superiore;
- le grondaie e i discendenti dovranno essere realizzati in rame con sezioni curve:

- i serramenti dovranno essere in legno, eventualmente dipinto con colorazioni tradizionali. Il sistema di oscuramento esterno dovrà essere realizzato preferibilmente con sportelloni a doghe orizzontali;
- le soglie di porte e finestre dovranno essere in laterizio e/o in pietra locale;
- la finitura esterna dei paramenti murari dovrà essere coerente con la natura dell'edificio; la sigillatura dei giunti dovrà essere realizzata esclusivamente con malta a base di calce;
- l'intonaco esterno potrà essere conservato laddove già esistente, In questo caso la tinteggiatura dovrà essere effettuata nei colori tradizionali del luogo;
- le ringhiere, i parapetti, le inferriate, laddove necessari, dovranno essere in ferro, verniciato con piombaggine, di disegno lineare e senza vistose decorazioni;
- agli accessori agricoli annessi all'edificio principale, importanti sotto l'aspetto tipologico e storico-architettonico, si applicano le stesse norme relative all'edificio principale;
- al fine di evitare la compromissione ambientale e visiva di tali fabbricati, fatto salvo l'intorno del bene individuato, assoggettato a specifica normativa di tutela, il piano stabilisce che le nuove costruzioni ammesse dovranno sorgere in posizione il più possibile defilata rispetto allo stesso, e dovranno comunque rispettare dai fabbricati tutelati la distanza minima di 50 m.

Non sono ammessi i seguenti interventi:

- modifiche dei prospetti se non motivate da un ripristino di antiche porte, finestre o altri elementi architettonici, sulla base di documenti materiali direttamente leggibili sulla fabbrica;
- il rifacimento di orizzontamenti con caratteristiche strutturali e materiali diverse da quelle appartenenti alla tradizione locale;
- le modifiche della quota di imposta degli orizzontamenti, se non motivate da effettive esigenze tecnologiche;
- modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture;
- modifiche rilevanti del sistema distributivo interno esistente.

Sono inoltre espressamente vietati:

- manti di copertura diversi dal coppo;
- canali e discendenti di sezione non curvilinea e di materiale diverso dal rame;
- l'inserimento di zoccolature, se non preesistenti e storiche;
- le nuove intonacature esterne;
- l'apposizione di tapparelle alle finestre;
- ringhiere, inferriate, infissi e parapetti in alluminio;
- la coloritura degli infissi e dei paramenti intonacati con colori non appartenenti alla tradizione locale;
- la realizzazione di cornicioni sporgenti più di 50 cm dal filo esterno delle pareti perimetrali.

- agli interventi previsti nelle zone normate dall'art. 41 delle NTA del PRG si applicano, integralmente le prescrizioni dell'art. 39 e compatibilmente con le previsioni dello stesso art. 41, le prescrizioni di cui all'art. 35 delle NTA, di seguito riportate:

Fatta salva la necessità, specificata per ogni singolo bene censito, di richiedere il nulla osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche, dovranno essere seguite le sotto elencate norme;

Norme d'intervento:

- dovranno essere mantenute le pavimentazioni tradizionali di corti, spazi esterni, viottoli, ecc.;
- i manti di copertura dovranno essere esclusivamente realizzati con coppi in laterizio di recupero, almeno limitatamente al manto superiore;
- le grondaie e i discendenti dovranno essere realizzati in rame con sezioni curve;
- i serramenti dovranno essere in legno, eventualmente dipinto con colorazioni tradizionali. Il sistema di oscuramento esterno dovrà essere realizzato preferibilmente con sportelloni a doghe orizzontali;
- le soglie di porte e finestre dovranno essere in laterizio e/o in pietra locale;
- la finitura esterna dei paramenti murari dovrà essere coerente con la natura dell'edificio; la sigillatura dei giunti dovrà essere realizzata esclusivamente con malta a base di calce;
- l'intonaco esterno potrà essere conservato laddove già esistente, In questo caso la tinteggiatura dovrà essere effettuata nei colori tradizionali del luogo;
- le ringhiere, i parapetti, le inferriate, laddove necessari, dovranno essere in ferro, verniciato con piombaggine, di disegno lineare e senza vistose decorazioni;
- agli accessori agricoli annessi all'edificio principale, importanti sotto l'aspetto tipologico e storico-architettonico, si applicano le stesse norme relative all'edificio principale;
- al fine di evitare la compromissione ambientale e visiva di tali fabbricati, fatto salvo l'intorno del bene individuato, assoggettato a specifica normativa di tutela, il piano stabilisce che le nuove costruzioni ammesse dovranno sorgere in posizione il più possibile defilata rispetto allo stesso, e dovranno comunque rispettare dai fabbricati tutelati la distanza minima di 50 m.

Non sono ammessi i seguenti interventi:

- modifiche dei prospetti se non motivate da un ripristino di antiche porte, finestre o altri elementi architettonici, sulla base di documenti materiali direttamente leggibili sulla fabbrica;
- il rifacimento di orizzontamenti con caratteristiche strutturali e materiali diverse da quelle appartenenti alla tradizione locale;
- le modifiche della quota di imposta degli orizzontamenti, se non motivate da effettive esigenze tecnologiche;

- modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture;
- modifiche rilevanti del sistema distributivo interno esistente.

Sono inoltre espressamente vietati:

- manti di copertura diversi dal coppo;
 - canali e discendenti di sezione non curvilinea e di materiale diverso dal rame;
 - l'inserimento di zoccolature, se non preesistenti e storiche;
 - le nuove intonacature esterne;
 - l'apposizione di tapparelle alle finestre;
 - ringhiere, inferriate, infissi e parapetti in alluminio;
 - la coloritura degli infissi e dei paramenti intonacati con colori non appartenenti alla tradizione locale;
 - la realizzazione di cornicioni sporgenti più di 50 cm dal filo esterno delle pareti perimetrali.
- di stabilire che l'applicazione di tali linee guida venga applicata a tutti gli interventi per i quali non sia ancora stato, alla data di approvazione della presente delibera, emesso l'atto abilitativo per l'esecuzione dei lavori;

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICO
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Sotto la propria responsabilità:

- parere favorevole per quanto concerne la regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000, e successive modifiche ed integrazioni

Gagliole, 14-02-2020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Bruno Carovana

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO**

Sotto la propria responsabilità:

- parere favorevole per quanto concerne la regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000, e successive modifiche ed integrazioni

Gagliole, 14-02-2020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
F.to SANDRO BOTTICELLI

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il documento istruttorio, riportato in premessa alla presente deliberazione, predisposto dal Responsabile del Procedimento dal quale si rileva la necessità di adottare il presente atto;

Ritenuto, per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, di deliberare in merito;

Visto l'articolo 48 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 in ordine alla competenza per l'adozione del presente atto;

Acquisiti i pareri favorevoli espressi dai responsabili dei servizi interessati secondo quanto disposto dell'articolo 49 del Decreto Legislativo 267/2000;

Atteso che il Segretario Comunale, a ciò espressamente richiesto, rileva la conformità dell'atto alle norme legislative, statutarie e regolamentari ai sensi dell'articolo 97, comma 2, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000;

Con votazione favorevole unanime, espressa per alzata di mano,

DELIBERA

- di approvare il documento istruttorio che, allegato alla deliberazione, forma parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.

Ed inoltre, stante l'urgenza, ad unanimità dei voti resi nei modi di legge, DELIBERA di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma IV del D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 "T.U. sull'ordinamento degli EE.LL."

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO A NORMA DI LEGGE.

IL SINDACO
F.to SANDRO BOTTICELLI

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Angelo Montaruli

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto responsabile del servizio certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio presente nel sito web istituzionale di questo Comune (www.comune.gagliole.sinp.net) dal 05-05-2020 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 32. comma 1 della L. 18 giugno 2009 n. 69 e contestualmente comunicato ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Botticelli Sandro

ESECUTIVITÀ

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Gagliole, 05-05-2020