



**COMUNE DI CASTELRAIMONDO**

Provincia di Macerata

**UFFICIO TECNICO**



# ***LINEE GUIDA E CRITERI DI INDIRIZZO DI QUALITA' URBANA E AMBIENTALE***

**AMBIENTE URBANO E REQUISITI  
QUALITATIVI DELLE COSTRUZIONI**

**Decoro degli edifici e riqualificazione  
dell'ambiente urbano**

# **LINEE GUIDA E CRITERI DI INDIRIZZO DI QUALITÀ URBANA E AMBIENTALE**

## **AMBIENTE URBANO E REQUISITI QUALITATIVI DELLE COSTRUZIONI**

### **- Decoro degli edifici e riqualificazione dell'ambiente urbano**

#### Premessa

Considerato che, nell'ambito della ricostruzione post sisma 2016, sono in corso di progettazione numerosi interventi che hanno un'incidenza rilevante sul costruito, si rende necessario disciplinare le trasformazioni del territorio per migliorare la qualità sociale e ambientale e garantire ai cittadini la qualità e la sicurezza dell'abitare.

Il Comune di Castelraimondo ha intrapreso una serie di iniziative volte a promuovere la trasformazione urbana in termini di qualità, al fine di imprimere uno sviluppo organico e di riqualificare il contesto urbano. In quest'ottica è stato approvato con delibera di Giunta n. 106 del 26/06/2019, lo studio di fattibilità tecnico-economica dell'area adiacente al centro storico, focalizzando l'attenzione sui due assi viari principali, quali Corso Italia e Viale Europa.

La rigenerazione del costruito con la valorizzazione dei manufatti edilizi contribuisce alla riqualificazione dell'area urbana da realizzarsi in un'ottica di interventi coordinati visti nella loro totalità, concorrendo così al miglioramento generale della qualità dell'abitato.

Per tale ragione, in pendenza dell'adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale al Regolamento Edilizio Tipo, di cui alla Legge Regionale n. 8 del 03 maggio 2018, sono stati definiti i criteri di indirizzo e le linee guida per disciplinare i mutamenti che interessano il patrimonio edilizio e ambientale nelle zone dove non sono espressamente presenti vincoli normativi o puntuali disposizioni che regolino la realizzazione degli interventi.

#### 1) Ambito di applicazione

I criteri di indirizzo di cui alle presenti linee guida si applicano a tutti gli edifici ricadenti nelle aree urbanizzate, quali, a titolo esemplificativo ma non per questo esaustivo, le zone omogenee "B" e "C", prive di riferimenti e criteri tipologici, costruttivi e formali predeterminati.

Sono esclusi tutti gli immobili e le aree tutelate ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., le zone "A" e le aree disciplinate da strumenti urbanistici di dettaglio (Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione, ecc...) che contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive.

L'ambito di applicazione, per quanto riguarda il Capoluogo, è stato cartograficamente delimitato nell'Allegato "A" alle presenti Linee guida; eventuali ambiti a ridosso delle frazioni sono comunque assoggettati alla medesima disciplina.

Sono stati individuati due distinti ambiti, articolati come segue:

Ambito A: trattandosi di aree di espansione realizzate a partire dalla seconda metà degli anni '70 del XX secolo sulla base di piani di lottizzazione, con assetto edificatorio predeterminato. Gli interventi dovranno essere finalizzati al mantenimento degli assetti urbanistici attuali.

Ambito B: trattandosi di aree edificate in tempi più remoti, in un periodo che va dalla prima metà agli anni '70 del XX secolo, gli interventi, che potranno prevedere anche la ristrutturazione urbanistica di uno o più comparti, dovranno pienamente conformarsi ai criteri ed agli indirizzi fissati con le presenti linee guida.

Le presenti linee guida, con riferimento alle definizioni di interventi edilizi di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., si applicano alle nuove costruzioni e agli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che modificano il volume, la sagoma e/o l'aspetto esteriori degli edifici esistenti.

## 2) Finalità

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano ed ambientale senza contrasti evidenti. L'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi natura non deve risultare in contrasto con i caratteri prevalenti dell'ambiente urbano, deve rispettarne i valori culturali, architettonici e ambientali e deve contribuire alla sua riqualificazione, anche eliminando o attenuando i contrasti che si venissero a generare. I progetti di opere edilizie, infrastrutture e manufatti in genere devono rispondere ai requisiti di progettazione stabiliti per garantire la qualità dell'ambiente urbano.

## 3) Indicatori di qualità

Al fine di conseguire gli obiettivi indicati, si definiscono di seguito i criteri di valutazione per i progetti di interventi di cui al punto 1).

- **Aspetto formale:** il risultato complessivo del progetto nei suoi rapporti plano-volumetrici, determinato dagli elementi costitutivi ed accessori dell'edificio, compresi gli elementi che concorrono all'assetto dell'area di pertinenza in stretto rapporto con il fabbricato (recinzioni, sistemazioni a verde, ecc....);

- **Aspetto architettonico:** il risultato estetico complessivo determinato dagli elementi del linguaggio architettonico proposto fra loro correlati, escludendo componenti invasivi; attivando ogni possibile sinergia per la riduzione dell'intrusività delle scelte progettuali (profilo, superfici, massa, colore, proporzioni, materiali di finitura, particolari costruttivi, decorativi ed accessori);

- **Aspetto compositivo:** il risultato finale complessivo che riassume l'interazione degli aspetti formali ed architettonici;

- **Compatibilità col contesto urbano e ambientale:** capacità di organizzare e armonizzare l'intervento proposto con il costruito, curando e valutando in maniera approfondita l'inserimento di elementi che si discostano in maniera evidente dall'esistente per tipologia e materiali, riducendo quanto più possibile l'impatto.

#### 5) Disposizioni

Il Dirigente ha la facoltà di imporre ai proprietari apposite prescrizioni nell'ambito degli atti abilitativi, nonché di inibire la realizzazione di elementi in contrasto con le caratteristiche ambientali e che non rispettano i sopra elencati indicatori di qualità.

Qualora l'opera si discosti in maniera significativa dagli indicatori di qualità suddetti e sia tale da compromettere gli interessi generali della collettività, rappresentati dalla più alta qualità dell'ambiente urbano, il Comune ha facoltà di sospendere l'iter istruttorio del titolo abilitativo motivandone le ragioni ed invitando il proponente ad apportare le modifiche necessarie al fine di conseguire una soluzione più adeguata agli obiettivi di qualità urbana e ambientale.

Tali disposizioni hanno effetti anche sui progetti di interventi di cui al punto 1), per i quali, ancorché presentati, ancora non sia stato espresso parere e/o rilasciato il titolo abilitativo.