



Comune di Genazzano

Provincia di Roma

Piazza S. Maria, 4- Tel 06.95.579.1 Fax 06.95.79.027

Assessorato Urbanistica

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Piano Particolareggiato di Risanamento
del Centro Storico

COMUNE DI GENAZZANO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RISANAMENTO DEL CENTRO STORICO (PP.CS.)

PROGETTISTI:

ING. ANTONIO DURANDO

ARCH. ROBERTO PERRIS

Adottato dal Consiglio Comunale
con deliberazione n. 207 del 18 Dicembre 1980

Approvato dal Consiglio Comunale
con deliberazione n. 44 del 27 Marzo 1982

Integrato con le varianti adottate con deliberazione di
Consiglio Comunale n. 50 del 8 Novembre 1999
(*Riportate in corsivo*)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SOMMARIO

CAP. I - Disposizioni generali

CAP. II - Attuazione del PP.CS.

CAP. III - Norme di intervento per il recupero del patrimonio edilizio esistente

CAP. IV - Norme di edificazione e salvaguardia dei caratteri architettonici e ambientali

CAP. V - Norme di progettazione ed edificazione per assicurare la qualità tecnica, igienica e funzionale degli alloggi

CAP. VI - Prescrizioni ed indicazioni per i Piani di Recupero

CAP. VII - Elaborati tecnici da allegare alle richieste di autorizzazioni, di concessione per interventi riguardanti edifici compresi nel perimetro del presente PP.CS. -Redazione dei Piani di Recupero

CAP. VIII - Decoro e arredo urbano

CAP. IX - Norma transitoria

CAP. I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Applicazione del PP.CS.

Il presente Piano Particolareggiato di Risanamento del Centro Storico (PP. CS.) si applica ai sensi dell'art.13 della legge 17 agosto 1942, n.1150, modificata dalla legge 6 agosto 1967, n.765, all'interno della "zona A" del P.R.G. vigente, che definisce l'area di "Centro Storico" del Comune di Genazzano; si applica inoltre alle aree contigue associate al centro storico nella individuazione delle "Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente" (di cui all'art.27 della legge 5 agosto 1978, n.457), con delibera consiliare n. del , così come perimetrato nella Tav. P/1 del PP.CS. stesso.

Art. 2 - Contenuto delle norme

Le presenti norme tecniche di attuazione disciplinano l'uso del suolo, edificato e non, all'interno del perimetro di cui all'art.1.

Tutti gli edifici esistenti compresi nel perimetro del PP.CS. devono rispettare le prescrizioni relative alle modalità di conservazione o di trasformazione specificate dalle presenti norme e dagli annessi elaborati grafici.

Art. 3 - Tutela della Sovrintendenza ai Monumenti

A prescindere dal tipo di intervento previsto, per qualsiasi opera da eseguirsi su edifici vincolati dalla Sovrintendenza ai Monumenti deve essere richiesto il necessario nulla-osta della Sovrintendenza stessa.

CAP. II – ATTUAZIONE DEL PP.CS.

Art. 4 - Modalità di attuazione del PP.CS.

Il PP. CS. si attua mediante "Piani di Recupero" e mediante intervento edilizio diretto. I Piani di Recupero, così come definiti dagli art.28,29 e 30 della legge 5 agosto 1978, n.457, sono obbligati nelle aree previste dal presente PP.CS. e perimetrato nella Tav. P/3, nel rispetto di quanto prescritto.

L'intervento edilizio diretto si applica in tutti gli altri casi e può essere limitato anche a singole unità immobiliari (appartamento), tranne che nei casi in cui l'intervento stesso è condizionato alla redazione di progetti unitari estesi alle "unità minime di intervento" segnalate e perimetrato nella Tav. P/3 del presente PP.CS.

I progetti per il rifacimento delle facciate dei fabbricati presenti nel perimetro del Centro Storico dovranno presentare i rilievi grafici dello stato attuale con indicazione dei materiali e dei colori da utilizzare e delle tipologie degli interventi.

Al progetto dovrà essere allegato atto d'obbligo del progettista e dei proprietari per l'esecuzione dell'opera con il rispetto delle previsioni di progetto.

Per le tinteggiature, ove non compaiano delle preesistenze, occorre effettuare uno studio d'insieme dell'isolato.

I prospetti che non presentino alcuna traccia di intonaco originale dovranno essere mantenuti con la muratura a faccia-vista e l'intervento verrà limitato alla spillatura dei giunti di malta e alla pulitura degli elementi lapidei.

Laddove la tipologia della muratura è stata oggetto di rimaneggiamenti o rifacimenti con materiali impropri o, a giudizio del Progettista, occorre consolidare la muratura anche con l'apposizione di intonaco, verranno presentati alla Commissione Edilizia Comunale appositi elaborati grafici e fotografici con l'indicazione degli interventi proposti e verrà valutata caso per caso l'effettiva opportunità di procedere con gli interventi proposti.

In ogni caso la realizzazione dell'intonaco dovrà lasciare a vista eventuali tracce di preesistenze architettoniche presenti nelle murature come vecchi stipiti di finestre, portali, cornici in pietra etc.

Art. 5 - Piani di Recupero

I Piani di Recupero, a norma dell'art. 28 della citata legge 5 agosto 1978, n.457 che qui si richiama, possono essere di iniziativa pubblica o privata ed hanno lo scopo di predisporre in modo organico la ristrutturazione urbanistica e/o edilizia delle aree individuate e perimetrare all'interno del PP.CS.

Tali strumenti attuativi devono essere redatti nel rispetto delle prescrizioni generali e specifiche contenute nelle presenti norme e delle indicazioni contenute negli elaborati grafici annessi.

Nelle aree vincolate alla redazione di Piani di Recupero, il rilascio delle concessioni per l'esecuzione delle opere é subordinato alla redazione dei pur stessi ed alla loro approvazione da parte del Consiglio Comunale, secondo le modalità contenute negli art. 28,29 e 30 della legge 5 agosto 78, n.457.

Art. 6 - Intervento edilizio diretto

L' intervento edilizio diretto consiste nella realizzazione delle opere necessarie per i lavori di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- risanamento e restauro conservativo;
- ristrutturazione edilizia;

descritti negli articoli seguenti delle presenti norme e indicati nella Tav. P/2 del presente PP. CS. ;

CAP. III - NORME DI INTERVENTO PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Art. 7 - Definizione degli interventi

Gli interventi edilizi ed urbanistici ammessi all'interno del perimetro del Centro Storico (siano essi di iniziativa pubblica o privata) sono definiti in cinque categorie. Per ognuna di esse, oltre alla descrizione delle caratteristiche specifiche, sono definite le unità minime e la casistica degli interventi annessi.

Art. 8 - Manutenzione ordinaria (1)

Interventi riguardanti le opere di riparazione, rinnovamento delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare, o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi sono estesi ed ammissibili in tutta l'area del PP.CS. senza alcuna eccezione.

L'unità massima per la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria è la singola unità immobiliare (appartamento).

Casistica degli interventi possibili:

- Coperture
- riparazione del tetto mediante rifacimento parziale o totale del manto superficiale con l'uso delle stesse tegole rimosse, integrando quelle non recuperabili con altre uguali o simili a quelle originarie;
- Strutture
- consolidamento solai;
- consolidamento muri portanti;
- consolidamento tramezzature;
- Servizi igienici ed impianti
- sostituzione di apparecchi o parti di apparecchi sanitari;
- sostituzioni di parti di impianti tecnici;
- sostituzione totale di impianti tecnici;
- Elementi non strutturali
- opere di finitura e protezione
- risanamento o sostituzione di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione;
- inserimento di elementi di isolamento e impermeabilizzazione se interni.
- restauro rivestimenti esterni secondo le caratteristiche originarie: muratura in pietra da taglio (tufo) o facciavista se preesistente, ripristino degli intonaci nei colori esistenti;
- rifacimento rivestimenti interni secondo le caratteristiche originarie nel caso di spazi di uso pubblico, corti interne, scale, etc.;
- rifacimento di rivestimenti interni anche con caratteristiche diverse dalle originarie nel caso di ambienti interni allo alloggio.
- rifacimento di pavimentazioni esterne secondo le caratteristiche originarie nel caso di spazi di uso pubblico;
- rifacimento di pavimentazioni interne;
- sostituzione di infissi interni;
- sostituzione degli infissi esterni secondo le caratteristiche originarie ed in buon accordo con le caratteristiche degli altri infissi dello stesso edificio;
- consolidamento sistemazioni esterne (muri di cinta, recinzioni, parapetti, cancellate, etc.)

Art. 9 - Manutenzione straordinaria (2)

Interventi riguardanti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o 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 delle singole unità ~~e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso~~, né alterino i caratteri architettonici e tipologici originari.

E' sempre consentita l'eliminazione delle aggiunte e delle superfetazioni edilizie posteriori all'anno 1900.

L'unità minima per gli interventi di manutenzione straordinaria è la singola unità immobiliare (appartamento).

Casistica:

- Coperture

- rifacimento delle strutture del tetto, senza modifica del piano d'imposta e con conservazione e riutilizzo dei materiali originari; in caso di necessità di tipo statico-strutturale è consentita la realizzazione di cordoli perimetrali in c.a. di altezza non superiore a cm. 40, e sempre che non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse; tali cordoli sono in ogni caso esclusi in corrispondenza di tutte le facciate da conservare e restaurare segnalate nella Tav. P/2 con tratto nero grosso continuo.

- Strutture

- demolizione e ricostruzione dei solai, senza modifica del piano d'imposta; nel caso di solai a terra è consentita la realizzazione di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione con conseguente modifica del piano d' imposta;

- consolidamento strutture portanti, muri e fondazioni;

- demolizione e ricostruzione di muri portanti e strutture senza modifiche dei materiali e dei sistemi statici;

- demolizione di tramezzature esistenti;

- costruzione di nuove tramezzature;

- creazione o chiusura di aperture interne con modifica della distribuzione interna al fine di assicurare una maggiore funzionalità d'uso;

- Servizi igienici ed impianti

- inserimento di servizi igienico-sanitari;

- inserimento di impianti tecnici;

- Elementi non strutturali

- opere di finitura e di protezione come per la manutenzione ordinaria;

Art. 10 - Risanamento e restauro conservativo (3)

Interventi rivolti a conservare l' organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che tendano a ripristinare e riqualificare i caratteri e gli elementi tipologici, morfologici, architettonici e strutturali peculiari dell'organismo edilizio e che consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, il tutto senza incremento dei valori attuali di cubatura e senza modificazioni del volume esterno.

Tali interventi possono realizzarsi solo mediante progetto unitario, d'iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero edificio o complesso individuato nelle Tav. P/2 e P/3 del presente PP.CS.

Art. 11 - Ristrutturazione edilizia (4)

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 alcune parti dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nei casi espressamente indicati dal presente PP.CS. alla Tav. P/2, e nella misura prescritta sono anche consentite sopraelevazioni delle quote di imposta della copertura.

Gli interventi in oggetto possono realizzarsi solo mediante progetto unitario esteso all'intera unità edilizia perimetrata nella Tav. P/3 del presente PP.CS., o si riferiscono ad edifici compresi nel perimetro di un piano di recupero (di iniziativa pubblica o privata), nel qual caso la realizzazione delle opere è condizionata alla redazione ed approvazione del Piano di Recupero stesso.

Anteriormente alla redazione dei Piani di Recupero o dei progetti unitari estesi all'unità edilizia perimetrata sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, estesi alle singole unità immobiliari (appartamento).

Art. 12 - Ristrutturazione urbanistica (5)

Si tratta degli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto ed assetto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Nel presente PP.CS. si individuano tre piani di ristrutturazione urbanistica, indicati e perimetrati nella tav. P/3, rivolti essenzialmente a migliorare la struttura della viabilità carrabile e pedonale e dei parcheggi a servizio del Centro Storico.

Gli interventi in oggetto debbono essere programmati e progettati mediante Piani di Recupero Urbanistico, di iniziativa pubblica.

CAP. IV - NORME DI EDIFICAZIONE E SALVAGUARDIA DEI CARATTERI ARCHITETTONICI E AMBIENTALI

Art. 13

Nell'ambito delle zone perimetrata dal presente PP.CS. tutti gli spazi scoperti, esterni o interni, attualmente ineditati devono rimanere tali.

In particolare non è consentita, negli orti e nei giardini esistenti, alcuna costruzione fuori terra.

Nell'ambito degli interventi di restauro e di risanamento devono essere inoltre ripristinati gli spazi interni che sono stati alterati ed occupati da aggiunte edilizie o da superfetazioni, quando tali costruzioni non si caratterizzano come fatti di interesse architettonico e ambientale.

Nella Tav. P/2 di piano sono indicate le superfetazioni da demolire; per le aree sottoposte alla redazione di Piani di Recupero, i piani stessi determineranno eventuali ulteriori demolizioni di corpi aggiunti, necessarie per le nuove caratteristiche funzionali dei comparti ristrutturati.

Art. 14

Nell'ambito degli interventi di restauro e risanamento e nei casi di ristrutturazione, come criterio generale, si deve tendere al ripristino di tutti gli elementi figurativi e tipologici, dei partiti e dei ritmi caratteristici dell'ambiente urbano di Genazzano.

Art. 15

Le superfici verticali esterne (prospetti) soggette a restauro, risanamento o ristrutturazione devono essere consolidate staticamente e devono in tutti i casi rispettare i partiti e gli elementi stilistici presenti, eliminando eventuali elementi spuri e superfetazioni, come balconi posticci, bagni pensili, tettoie e simili.

In particolare, per le superfici esterne di edifici da ristrutturare sono concesse modeste modificazioni, purché si inquadrino in una sistemazione figurativa coerente con il contesto ambientale e con le logiche compositive degli edifici contigui.

Per le pareti di edifici da ristrutturare nelle quali si renda necessaria l'apertura di nuove finestre, è opportuno produrre uno studio preliminare sul rapporto tra pieni e vuoti per l'intero fronte interessato.

Comunque tali variazioni di prospetto non sono consentite nei casi di facciate vincolate al "rispetto dello stato attuale", segnate con tratto nero grosso continuo nella Tav. P/2 del presente PP.CS., e per tutte le facciate di edifici per i quali è previsto esclusivamente il "restauro conservativo", sempre indicati in Tav. P/2.

Art. 16

E' prescritta, ai fini ambientali, la conservazione di tutti gli elementi di arredo urbano esistenti, come sono muri, fontane, edicole, vecchi numeri civici, reperti di antiche costruzioni, e simili.

Le modanature aggettanti e gli elementi decorativi in stucco dovranno essere oggetto di restauro specifico eseguito da restauratori specializzati.

Eventuali edicole o elementi decorativi pittorici dovranno essere oggetto di restauro specifico eseguito da restauratori specializzati.

Art. 17

I comparti soggetti alla redazione di Piani di Recupero, sia di iniziativa pubblica che privata, devono essere progettati con la massima cura rispetto ai problemi di inserimento nell'ambiente, intendendo che tale inserimento non deve avvenire necessariamente per mimesi (attraverso la pedissequa ripetizione di tecnologie e materiali usati nella tradizione locale), ma, interpretando, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie aggiornati, i caratteri morfologici dell' ambiente che si manifestano negli andamenti volumetrici generali, nella struttura tipologica degli impianti distributivi e nelle soluzioni di dettaglio.

Altezze, cubature, rapporto di copertura ed allineamenti lungo i fronti stradali devono di norma corrispondere a quelli preesistenti , salvo per i rari casi in cui è espressamente indicata la possibilità di sopraelevazione e, naturalmente, nei casi di svuotamenti per demolizione delle superfetazioni improprie.

Art. 18

Indicazione dei materiali consigliati e sconsigliati:

Per gli interventi sugli edifici compresi nel presente PP.CS., per i quali siano previsti interventi di manutenzione, di restauro e di ristrutturazione, sono ammessi i seguenti materiali:

A - muri d' ambito

- murature in pietra a faccia vista (tufo) e riprese sulle stesse; .
- murature in laterizi e cemento intonacate;
- eccezionalmente, nei casi di ristrutturazione e limitatamente a parti ridotte (scale, piattabande, etc.), pareti in cemento a faccia vista;
- il colore degli intonaci deve rapportarsi alla valutazione globale di un congruo tratto di strada (almeno un isolato); prima delle tinteggiature delle pareti devono essere predisposti campioni delle tinte che si intende adottare che possano essere esaminati dalla Commissione Edilizia.

Per il resto si consigliano colori della serie 'terrosa', come sono gialli, ocra, rossi spenti, e colori della serie dei grigi medi.

B - coperture a tetto:

- i manti di copertura dovranno essere realizzati in tegole di laterizio, utilizzando dove possibile le stesse tegole preesistenti, con ricorsi alterni di c coppi e di embrici (tetto alla romana) .

Sono assolutamente esclusi gli impieghi di tegole "marsigliesi" o simili, di tegole in cemento, di coperture in lamiera, eternit o simili.

- *Elementi di copertura diversi dal coppo ed embrice dovranno essere rimossi e sostituiti con questi.*

La sostituzione dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche, canali di gronda e discendenti, dovrà essere effettuata impiegando nuovi elementi in rame (in sostituzione di quelli in lamiera zincata e/o plastica) con terminale in ghisa.

C - manti di usura degli spazi esterni:

tutti gli spazi esterni devono rispettare le attuali pavimentazioni in pietra (a cubetti) o in acciottolato;

D - Infissi esterni:

- i portoncini esterni saranno in legno, di colore naturale o mordentato *o verniciato con tonalità appropriate al contesto esistente.*

- le finestre avranno infissi in legno, naturale ~~o verniciato bianco~~; eccezionalmente potranno essere montati vetri fissi "al vivo" o anche infissi metallici di semplice foggia, per le grandi vetrate.

Gli infissi e le persiane esterni, del tipo tradizionale, non devono essere modificati nella loro forma, nel colore o nelle qualità dei materiali ma accuratamente restaurati.

Nel caso ciò sia irrealizzabile a causa dell'elevato stato di degrado, sostituiti con altri infissi di analoga forma, materiale e colore.

Gli infissi impropri (alluminio anodizzato o plastica) devono essere eliminati ed uniformati ai precedenti in forma, materiale e colore.

E' possibile realizzare infissi in ferro purchè abbiano forma e dimensioni analoghi agli infissi in legno e siano verniciati dello stesso colore degli infissi in legno che sostituiscono.

- è escluso l'uso di avvolgibili di qualsiasi tipo.

E - finiture esterne in pietra da taglio:

tutte le finiture esterne in pietra da taglio dovranno essere realizzate in pietra serena, peperino, o pietre locali simili (per soglie, scale esterne, copertine, imbotti, etc.)

Eventuali grate di protezione dovranno essere realizzate esclusivamente in ferro battuto e verniciate in grigio micalizzato o nero fumo.

Art. 19 - Eliminazione di elementi impropri e superfetazioni

Nell'area del Centro Storico, devono essere eliminati tutti quegli elementi edilizi ed accessori che contrastano chiaramente con l'ambiente, come sono coperture e tettoie in plastiche e/o lamiere, eternit, e simili, balconi posticci e relativi parapetti in ferro e vetro, plastiche e simili, bagni e cessi pensili, e tutte le altre superfetazioni che l'Ufficio Tecnico comunale e la Commissione Edilizia individueranno relativamente agli edifici o alloggi per i quali vengono richieste autorizzazioni o concessioni edilizie.

Devono essere eliminate le eventuali canalizzazioni dei servizi elettrici, telefonici, televisivi in disuso.

Dovranno altresì essere eliminati tutti quegli elementi (attacchi per segnaletica, cavi di sostegno, ecc.) che risultino non più utilizzabili ed antiestetici.

Saranno rimessi in ordine e razionalizzati tutti quegli elementi presenti in facciata di cui si dimostri l'utilizzo e la necessità; tutte le altre sovrapposizioni verranno rimosse.

Gli scarichi fognari o le canne fumarie presenti nei prospetti, qualora non vengano più utilizzati, dovranno essere rimossi.

Per quelli ancora utilizzati va considerata la possibilità di alloggiarli sotto-traccia o di prevedere un percorso che possa preservare l'estetica e la pulizia della facciata.

In nessun caso potranno essere utilizzate tubazioni in plastica.

Tutti gli impianti di tubazioni del gas dovranno venire ubicati sotto-traccia con tutti gli opportuni accorgimenti del caso facendo eseguire il lavoro da personale specializzato secondo la normativa vigente e secondo le norme UNI 7129.

I gruppi di misura del gas dovranno venire incassati nella muratura e coperti con un sportello appropriato facendo attenzione che tale struttura non vada a tagliare elementi architettonici presenti nel prospetto e sia posta in modo che non deturpi la facciata.

Gli allacci delle tubazioni del gas sono sottoposte in tutto il perimetro del Centro Storico ad autorizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico secondo quanto previsto con ordinanza Sindacale.

Per l'installazione di caldaie si consiglia l'uso di apparecchi che possano venire installati all'interno dei locali.

Nei casi in cui tali apparecchi debbano venire installati all'esterno se ne vieta l'apposizione su prospetti principali o affaccianti su vie principali.

Qualora ciò non sia possibile occorre produrre adeguata documentazione fotografica e tecnica sul tipo di intervento che si vuole realizzare e l'Ufficio Tecnico potrà suggerire tutte quelle soluzioni che riterrà opportune per salvaguardare il decoro delle facciate.

Tutte le domande di autorizzazione e/o concessione edilizia relative ad edifici compresi nel Centro Storico, che presentino simili elementi impropri e superfetazioni, debbono contenere esplicito impegno dei proprietari ad eliminarle o demolirle nel corso delle opere per le quali le autorizzazioni o concessioni vengono richieste.

Art. 20 – Trasenne

Si intendono con il termine tradizionale di "trasenne", gli stretti distacchi tra edifici di una stessa schiera, tipici di Genazzano, destinati ad ospitare scarichi idrici, gronde e simili, ed eccezionalmente usati al piano terra come percorsi.

Sarà possibile occupare tali spazi per la realizzazione di superfici integrative per i servizi igienici e per le cucine, a condizione che i nuovi manufatti interessino tutto lo spessore trasversale della trasenna, da parete a parete, e che la proiezione in prospetto denunci la presenza della vecchia trasenna mediante arretramenti dal fronte e allineamento degli edifici contigui, variazioni cromatiche dell'intonaco, o simili accorgimenti.

Non si potranno utilizzare gli spazi al piano terra della trasenna in tutti i casi nei quali viene usata come percorso o è interessata da tratti della fognatura pubblica.

La sistemazione di ogni trasenna dovrà avere carattere unitario per quanto riguarda: allineamenti verticali delle pareti esterne, colori degli intonaci esterni, le eventuali finestre, etc.; conseguentemente la sistemazione delle trasenne dovrà venire concordata tra i proprietari degli edifici contigui al fine di garantire tale unitarietà di soluzione ed una migliore distribuzione funzionale e tecnica degli spazi che in tal modo si vanno a recuperare.

Art. 21 - Sport di gronda

I nuovi tetti che possono essere previsti nei casi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno avere caratteri simili a quelli tipici dell'ambiente edilizio di Genazzano.

Dovranno quindi presentare geometrie semplici, quasi sempre a due falde contrapposte con il colmo in comune, ed eccezionalmente a "padiglione".

Gli sporti di gronda dovranno essere ridotti al minimo, in accordo con i modi tipici di edificazione del luogo, e non potranno superare la misura massima di 40 centimetri dal filo esterno delle murature sottostanti.

Possono essere considerate deroghe relative ad edifici particolari che già precedentemente presentavano sporti di gronda maggiori.

CAP. V - NORME DI PROGETTAZIONE ED EDIFICAZIONE PER ASSICURARE LA QUALITA' TECNICA, IGIENICA E FUNZIONALE DEGLI ALLOGGI

Art. 22 - Eliminazione di alloggi ed ambienti malsani

I progetti per gli interventi di ristrutturazione degli edifici e degli alloggi, così come i Piani di Recupero di cui al seguente capitolo, dovranno provvedere a variare la destinazione residenziale per tutti quegli ambienti e quegli alloggi che presentino condizioni tecniche ed igieniche (scarsa illuminazione, umidità, collocazione sotto i livelli stradali, etc.), che contrastano gravemente con i requisiti richiesti per gli ambienti residenziali.

Tali valutazioni sono desumibili dalle schede di rilevamento dello stato di fatto allegate al presente PP.CS.

Gli ambienti così resi disponibili potranno essere destinati ad altre attività (magazzini, depositi, cantine, etc.) oppure potranno essere ancora aggregati a unità residenziali ma con funzioni integrative (atrii, ripostigli, cantine, dispense), per le quali non sono richiesti i requisiti rispetto ai quali tali ambienti risultano carenti.

Art. 23 - Unità minime di alloggio

Nei progetti per interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, così come nei Piani di Recupero di cui al capitolo seguente, dovranno essere garantite dimensioni minime accettabili per gli alloggi, viste le gravi carenze che le analisi hanno evidenziato da questo punto di vista.

In particolare:

- potranno essere previsti alloggi minimi destinati ad anziani soli o a giovani, costituiti da un unico ambiente e servizi, purchè tale ambiente abbia superficie non inferiore a 20 mq. se l'alloggio è dotato anche di cucina, ed a 24 mq. se tale ambiente ospita anche una cucinetta in nicchia o simili, e purchè tale alloggio sia dotato di bagno completo, costituito da lavabo, vasca o doccia, water e bidet.
- per le altre categorie dimensionali di alloggi, si rimanda alle classi di superfici minime definite dalla legge n.513 del 8 agosto 1977 in riferimento al numero dei destinatari/abitanti.
- Per quanto riguarda la dotazione minima di servizi, si rimanda alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale ed alle altre disposizioni di legge e regolamento vigenti.

CAP. VI - PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER I PIANI DI RECUPERO**Art. 24**

Tutti i Piani di Recupero individuati nella Tav. 3 del presente Piano Particolareggiato, debbono essere redatti nel rispetto delle norme generali e delle prescrizioni specifiche contenute nel P.P. del Centro Storico stesso.

Come già precisato nel precedente art. 17 delle presenti norme, essi devono essere progettati nel rispetto dei caratteri dell'ambiente, degli allineamenti stradali, dei vincoli segnalati nelle tavole allegate (Tav. P/2). Altezze, cubature, rapporto di copertura debbono di norma corrispondere a quelli preesistenti, salvo i casi in cui è espressamente prevista la possibilità di sovrelevazione o di modifiche dell'impianto planimetrico, dal presente P.P.; salvo ancora i casi di svuotamenti ottenuti mediante l'eliminazione di superfetazioni improprie; salvo infine i casi di edifici compresi in aree per le quali il piano prevede la ristrutturazione urbanistica, che comporta appunto anche la possibilità di variazioni nel tracciamento dei lotti urbani e nell'assetto planimetrico degli edifici.

Art.25

Tutti i piani di recupero individuati e numerati nella tav. P/3 allegata, sia che siano di iniziativa privata che pubblica, perimetrano aree interessate da edifici per i quali sono prevalenti gli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica, rispetto alle altre forme di intervento (ad eccezione del Castello Colonna per il quale è previsto un piano di recupero fondato su operazioni di restauro conservativo).

La prescrizione di redazione di Piano di Recupero è motivata dalla opportunità di predisporre soluzioni unitarie per i comparti perimetrati, che salvaguardino la struttura degli insediamenti edilizi e, nello stesso tempo, ne risolvano gravi disfunzionalità distributive e tecniche.

La natura delle principali carenze e disfunzionalità tecniche e distributive può essere rintracciata nelle schede tecniche allegate all'Analisi dello Stato Attuale, relative agli edifici compresi nel perimetro dei singoli Piani di Recupero.

I vincoli architettonici ed ambientali specifici da rispettare sono riportati nella Tav. P/2 del P.P. ed ulteriori specificazioni sono contenute nelle singole Schede ambientali allegate all'Analisi dello Stato Attuale.

Art. 26 - Prescrizioni ed indicazioni relative a tutti i piani di Recupero

Viste le considerazioni del precedente art 25, tutti i Piani di Recupero dovranno curare particolarmente i seguenti aspetti:

- redistribuzione delle superfici degli alloggi e degli ambienti, con eventuali rifusioni delle proprietà, al fine di garantire unità minime di alloggio accettabili e corrette distribuzioni interne;
- revisione dei sistemi di accesso ai singoli alloggi al fine di eliminare le complessità, le disfunzionalità e la pleoricità degli attuali sistemi di distribuzione ed accesso degli alloggi (scale, androni, corridoi, passaggi e simili): si provvederà altresì ad eliminare in

tutti i casi le scale esterne all'edificio, ad eccezione di quelli nei quali la scala esterna faceva parte della struttura originaria della casa;

- collocazione dei servizi igienici in numero e caratteristiche adeguate, viste le gravi carenze che gli alloggi presentano da questo punto di vista, con conseguente eliminazione di tutti i bagni e cessi esterni;
- eliminazioni delle superfetazioni e delle parti improprie.

Art. 27 - Prescrizioni ed indicazioni relative a singoli Piani di Recupero

Le prescrizioni ed indicazioni che seguono riguardano alcuni singoli Piani di Recupero, specificati con il numero progressivo con il quale sono individuati nella Tav. P/3 di P.P.

PIANO DI RECUPERO n.1 di iniziativa comunale (CASTELLO COLONNA)

Si tratta di intervento di restauro conservativo, che viene sottoposto alla redazione preventiva di piano di recupero in quanto l'impegno notevole delle opere prevedibili è tale da richiedere l'articolazione in diverse fasi ed in diversi tempi.

E' quindi necessario redigere un piano preventivo complessivo che coordini i diversi interventi, garantisca il controllo e la unitarietà dell'intervento complessivo, ne stabilisca gradualità e priorità.

Tale piano di recupero sarà redatto sulla base di un attento rilievo complessivo del monumento che descriva lo stato attuale, ne disarticoli le parti secondo parametri storico-filologici, e ne esamini le condizioni statiche e tecniche, in vista della individuazione delle priorità di intervento.

Il piano di recupero fisserà i caratteri generali delle principali opere che si dovranno effettuare ed i criteri di attribuzione alle destinazioni d'uso appropriate ai diversi spazi del complesso.

PIANO DI RECUPERO n. 2 di iniziativa comunale

In questo piano di recupero, oltre alle operazioni descritte nel precedente Art. 26 si dovrà risolvere il rapporto tra gli edifici compresi nel perimetro e le adiacenti mura del Castello, attraverso la predisposizione di cortili e spazi liberi che garantiscano areazione trasversale alle case e, nello stesso tempo, consentano di evidenziare la struttura originaria delle mura stesse.

PIANO DI RECUPERO n. 3 di iniziativa comunale

Questo piano di recupero interessa uno degli isolati più ampi e complessi del paese.

Una serie di interventi che si sono succeduti nel tempo hanno pressochè completamente compattata l'area, annullando in gran parte il vuoto, o corte, centrale, con conseguente danno per le condizioni igieniche di illuminazione ed areazione degli alloggi.

Il piano di recupero dovrà operare alcuni svuotamenti che ripristinino condizioni accettabili di areazione, che consentano inoltre di distribuire meglio gli accessi agli alloggi, e che eliminino le molte superfetazioni edilizie attualmente presenti.

In questo caso, trattandosi di piano di iniziativa comunale, progettato e condotto quindi sotto il diretto controllo della Amministrazione Comunale, l'opera di ristrutturazione potrà essere condotta molto a fondo, fino alla demolizione e ricostruzione di intere parti, rispettando però le parti, i prospetti e gli elementi architettonici rilevanti segnalati nella tav. P/2 di piano.

PIANO DI RECUPERO n. 4 di iniziativa comunale

Anche in questo caso si dovrà procedere ad un diradamento edilizio che ristabilisca condizioni igieniche accettabili per gli alloggi, istituendo un percorso centrale, parallelo al Corso Vannutelli, che consenta un aumento delle superfici di prospetto libere verso valle.

Nella progettazione delle opere di ristrutturazione si dovrà porre particolare attenzione a salvaguardare prospetti, esterni ed interni, e parti degli edifici (scale, volte, androni, sale, che spesso presentano interesse architettonico).

Particolare cura inoltre dovrà essere posta nella ristrutturazione dei piani terra, in gran parte occupati da attività commerciali, che potranno essere ulteriormente incrementate, collegate e dotate dei servizi necessari.

PIANO DI RECUPERO n.5 di iniziativa comunale

Anche in questo caso sarà necessario operare svuotamenti nella parte centrale dell'isolato, mediante l'ampliamento di cortili e chiostrine, che verranno liberati dalle superfetazioni intervenute nella struttura originaria, ed anche creandone di nuovi.

Sarà inoltre necessario ristrutturare i prospetti attuali, liberandoli degli innumerevoli accessi diretti ai piani superiori, ballatoi, scale esterne, etc. che attualmente ne tormentano l'andamento.

Gli stessi prospetti poi presentano parti ed elementi di notevole interesse architettonico, segnalati nella Tav. P/2 di P.P., che dovranno essere preservati.

Così come andranno preservati gli elementi architettonici di un certo interesse presenti nelle parti interne degli edifici.

PIANO DI RECUPERO n.6 di iniziativa comunale

L'impianto originario dell'isolato era articolato intorno ad una corte centrale che dovrà essere ricostituita integrando ed ampliando i vuoti residui ed eliminando le numerose superfetazioni.

Gli accessi e gli elementi di distribuzione degli alloggi dovranno articolarsi a partire da tale corte, liberando i prospetti esterni da ingressi, scale esterne, etc. che attualmente ne compromettono l'aspetto e ne riducono notevolmente le capacità di illuminazione ed aereazione degli alloggi.

PIANO DI RECUPERO n.8 di iniziativa comunale

Si tratta di un isolato costituito da una serie di case “a schiera”, fondate su un tratto dell'antico perimetro delle mura, del quale permangono alcuni tratti nella parte bassa e una delle piccole torri/bastione cilindriche.

Il piano di recupero dovrà liberare dalle funzioni residenziali in senso stretto gli ambienti collocati in piani sotto il livello stradale (che potranno essere utilizzati per attività accessorie, come cantine, magazzini, dispense, etc.); dovrà inoltre ristrutturare le singole unità abitative ed omogenizzare lo andamento complessivo della serie di schiere, mediante il rifacimento dei paramenti esterni; si indica poi l'opportunità di soprelevare di un piano una delle unità edilizie che risulta più bassa delle altre (segnalata in tav. P/2 di P.P.).

Dovrà essere salvaguardata e ripristinata l'antica torretta/bastione, così come i tratti delle mura ancora riconoscibili.

PIANO DI RECUPERO n.9 di iniziativa privata

Oltre alle prescrizioni ed Indicazioni generali contenute nello art 26 precedente, si segnala l'obbligo di eliminazione della scala esterna che serve i piani superiori.

PIANO DI RECUPERO n.10 di iniziativa privata

Il piano opera su una struttura di lotto originariamente molto ordinata, con unità scandite ogni sei metri di passo trasversale, per profondità medie intorno ai 15 metri.

Tale struttura è stata profondamente alterata all'interno da numerosi rimaneggiamenti edilizi e variazioni dei contorni delle proprietà.

Si consiglia di operare nel senso di ricostituire la struttura originaria, decisamente più razionale ai fini di una buona disposizione degli alloggi.

PIANO DI RECUPERO n.18 di iniziativa privata (P.ZZO BRANCALEONI)

Il piano di recupero perimetra l'area occupata dal Palazzo Brancaleoni e da alcune piccole costruzioni addossate.

L'edificio, pure di notevole interesse architettonico, è stato profondamente alterato da consistenti modifiche intervenute in diverse epoche storiche, tra cui un ampio sovrappasso che lo collega al vicino santuario per consentire l'accesso diretto ad una cappella ed alla sagrestia che sono state ricavate da ambienti del palazzo.

Tali profonde manomissioni non consentono di collocare l'edificio tra quelli sottoposti a “restauro conservativo”, ma consigliano opere di ristrutturazione edilizia che permettano di creare condizioni più ordinate ed abitabili all'interno dello stesso.

Tuttavia si dovrà porre particolare attenzione nella salvaguardia dei pregevoli elementi architettonici che ancora permangono nei prospetti, nell' ampia scala, nella loggia, etc.

PIANO DI RECUPERO n.19 di iniziativa privata

In questo caso, oltre le indicazioni generali dell'art.24 precedente, si consiglia una redistribuzione della attuale volumetria che, seguendo gli andamenti altimetrici del terreno, liberi i prospetti verso valle, mediante opportuni aumenti e riduzioni delle altezze dei diversi corpi di fabbrica che si succedono in senso trasversale all'asse longitudinale del paese.

Si precisa che tali variazioni altimetriche dovranno avvenire lasciando complessivamente inalterata la cubatura attuale presente all'interno del perimetro del piano di recupero.

CAP. VII - ELABORATI TECNICI DA ALLEGARE ALLE RICHIESTE DI AUTORIZZAZIONE, DI CONCESSIONE PER INTERVENTI RIGUARDANTI EDIFICI COMPRESI NEL PERIMETRO DEL PRESENTE PP.CS.***- REDAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO*****Art. 28 - Manutenzione ordinaria**

Le richieste di autorizzazione per interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio edilizio esistente potranno essere corredate da semplice elencazione e descrizione delle opere che si intendono eseguire.

Nei casi in cui l'Ufficio Tecnico Comunale e/o la Commissione Edilizia lo ritengano opportuno, potranno essere richiesti elaborati grafici integrativi e fotografie dell'immobile.

Art. 29 - Manutenzione straordinaria

Le richieste di autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio esistente dovranno essere corredate da elaborati grafici planimetrici (pianze) ed altimetrici (sezioni e prospetti) in scala non superiore ad 1: 100, nei quali siano chiaramente evidenziate:

- lo stato attuale dell'edificio o dell'alloggio;

le modificazioni che si intende apportare, rapportate alle condizioni attuali (segnando in rosso le opere di costruzione ed in giallo quelle di demolizione previste);

- le destinazioni specifiche dei singoli ambienti (letto, bagno, cucina, soggiorno, ripostiglio, magazzino, etc.) segnalando chiaramente le eventuali variazioni di destinazione;

I caratteri delle opere di finitura che si vogliono adottare, soprattutto quando queste incidono su aspetti esterni dello immobile:

colori esterni, infissi, pavimentazioni esterne,

soglie, tipo di manto di copertura, etc.

Una dettagliata relazione elencherà e descriverà le opere che si intendono eseguire.

Art. 30 - Restauro e risanamento conservativo

Tutte le richieste di concessione per opere di restauro e risanamento conservativo dovranno essere corredate da elaborati grafici di Rilievo dello stato attuale, planimetrici (pianche di tutti i piani e delle coperture) ed altimetrici (prospetti esterni, interni e sezioni) alla scala di 1: 50, integrati da disegni di dettaglio dei motivi architettonici rilevanti esistenti, come sono scale, finestre di interesse architettonico rilevante, portali, volte, etc.

Il progetto di restauro verrà redatto in scala non superiore a 1: 50, e segnerà su elaborati strettamente corrispondenti a quelli di rilievo le opere che si intendono eseguire (segnalando in giallo le eventuali demolizioni ed in rosso le parti di nuova costruzione).

Una dettagliata relazione descriverà ed elencherà tutte le opere in progetto, specificando tutti i materiali che si intende impiegare (pavimenti, intonaci, colori, infissi, manto di copertura, riprese murarie a vista, etc.).

Una estesa documentazione fotografica dei prospetti esterni ed eventualmente interni, e degli elementi architettonici di maggior interesse dovrà illustrare chiaramente lo stato attuale dell'edificio, soprattutto per le parti che verranno interessate dalle opere di progetto.

Art. 31 - Ristrutturazione edilizia

Tutte le richieste di concessione per interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere corredate da Rilievo dello stato di fatto dell'edificio o dell' isolato, compresa la descrizione degli spazi esterni (cortili o giardini), redatto in scala non superiore ad 1:100 (pianche, prospetti, sezioni, coperture e planimetria).

Ampia documentazione fotografica descriverà lo stato attuale dell'edificio o dell'isolato, con particolare attenzione per le parti che si intende modificare.

Il progetto, oltre gli elaborati di rito prodotti alla scala di 1:100 (pianche, prospetti, sezioni, coperture e planimetria), dovrà documentare le condizioni statiche attuali degli edifici e le eventuali modifiche strutturali o consolidamenti che si intende operare.

Dovranno inoltre essere chiaramente indicate:

- la cubatura attuale degli edifici;
- le nuove cubature che si realizzano;
- la presenza di superfetazioni ed elementi impropri e la relativa eliminazione nella ristrutturazione;
- il tipo, numero e composizione degli alloggi esistenti;
- il tipo, numero e caratteristiche degli alloggi di progetto, verificando il rispetto delle norme sugli alloggi minimi di cui all'art. 23 delle presenti norme;
- i sistemi di distribuzione degli alloggi (scale, disimpegni, corridoi e simili).

Dettagliata relazione illustrerà, oltre agli aspetti elencati, le opere che si intendono eseguire ed i materiali che si vogliono impiegare (paramenti esterni, intonaci, colori, manto di copertura, infissi, etc.).

Art. 32 - Piani di Recupero

Per i Piani di Recupero si rimanda alle disposizioni contenute negli art. 27, 28, 29, 30, 31, 32 della legge 5 agosto 1978, n.457, che regola la materia.

Qui si precisa che tali Piani di Recupero dovranno essere corredati da rilievo planimetrico ed altimetrico in scala non superiore a 1:200, (che rimandi ai singoli interventi per ulteriori rilievi a scala di maggiore dettaglio), e da grafici che chiariscano gli andamenti planivolumetrici attuali in confronto con quelli di progetto.

Dovranno essere inoltre chiaramente specificate:

- le eventuali variazioni delle ripartizioni delle proprietà interessate;
- i sistemi di accessibilità e disimpegno degli alloggi;
- il numero e tipo degli alloggi previsti, in confronto con quelli attualmente esistenti;
- il rispetto dei vincoli architettonici ed ambientali segnalati nella tav. P/2 del presente PP.CS. e delle norme contenute nel presente PP.CS. ,

I Piani di Recupero inoltre dovranno chiaramente indicare i modi di realizzazione degli interventi di progetto, specificando le parti sulle quali è necessario intervenire unitariamente, e quelle per le quali si può consentire una realizzazione delle opere articolata nel tempo.

CAP. VIII - DECORO E ARREDO URBANO**Art. 33 - Mostre, vetrine ed insegne in genere**

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, etc. è subordinata in tutto il perimetro del Centro Storico ad autorizzazione da parte del Sindaco.

Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, indicando i materiali, i colori, ed i particolari costruttivi.

Tali mostre e vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

L'installazione deve essere effettuata in modo da permettere facilmente la pulizia e la manutenzione del manufatto.

L'autorizzazione può essere rifiutata o condizionata quando trattasi di edifici storici o di insiemi architettonici di particolare interesse, ed in tutti i casi nei quali il manufatto verrebbe a turbare i caratteri ambientali circostanti.

In particolare, per quanto riguarda le insegne luminose, sono sconsigliate quelle che espongono direttamente le fonti luminose (scritte al neon e simili) e quelle che ostentano lettere o altri elementi grafici di dimensioni sproporzionate rispetto alla misura degli elementi architettonici presenti, luci delle aperture etc.

Sono invece ~~sconsigliate~~ vietate le insegne ad illuminazione indiretta e quelle in cui le lettere d'insegna coprono la fonte luminosa diffusa retrostante.

Le insegne pubblicitarie degli esercizi commerciali, magazzini e negozi insistenti sul prospetto debbono essere realizzate in materiali idonei al Centro Storico (legno o metallo) con illuminazione indiretta.

Le tende e le cappottine possono essere realizzate previo parere della Commissione Edilizia, che esaminerà un elaborato grafico con indicazione della tipologia, dei materiali e dei colori e allegando foto d'insieme del prospetto.

Le targhe insistenti sulle mostre dei portoni dovranno essere realizzate in pietra naturale (travertino o peperino) e/o in ottone con lettere incise.

I citofoni, campanelli o interruttori dovranno essere del tipo in ottone con nomi ed indicazioni incise o serigrafate ed incassati nella muratura ed in nessun caso possono essere montati su portali o cornici in pietra.

Le cassette postali dovranno essere del tipo in ferro battuto colore grigio o nero fumo e devono essere poste in modo che non alterino o deturpino il prospetto.

Le singole antenne private, tradizionali o paraboliche, eventualmente presenti sulle coperture, potranno essere eliminate e sostituite con un nuovo impianto ricevente centralizzato.

Le singole antenne private, tradizionali o paraboliche, eventualmente presenti in facciata o comunque in luoghi che non siano la copertura dell' edificio dovranno essere rimosse e posizionate sulle coperture, ove possibile.

In nessun caso sarà permessa l' apposizione di parabole su prospetti sottoposti a vincolo o affaccianti su strade principali.

L'installazione di antenne paraboliche dovrà comunque essere realizzata così come previsto dall'apposito regolamento redatto ai sensi della legge 249/97 art. 3 c. 13 ed approvato con delibera di C.C. 8 Novembre 1999 N° 51.

In caso di ristrutturazione edilizia, risanamento e restauro conservativo, di manutenzione ordinaria o straordinaria, tutto quanto non ottemperi agli elementi previsti ai capoversi precedenti deve essere rimosso e confrontato con quanto prescritto.

Tutte le mostre, le insegne e le vetrine, non possono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di cm.10.

CAP. IX - NORMA TRANSITORIA

Art. 34

Nelle more di approvazione del presente PP.CS. sono consentiti gli interventi di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n.457.

ELENCO DEGLI ELABORATI GRAFICI DI PIANO

Tav. P /1 - PERIMETRAZIONE E RIFERIMENTI	1 : 2000
Tav. P/2 - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI	1 : 500
Tav. P/3 - MODALITA' DI INTERVENTO	1 : 500
Tav. P/4 - STRUTTURE DI USO PUBBLICO	1 : 500
Tav. P/5 - SPAZI PUBBLICI E VIABILITA' : INTERVENTI	1 : 500
Tav. P /6 - SPAZI PUBBLICI E VIABILITA': MODI D'USO	1 : 500

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE