

VARIANTE

approvata con atto C.C. n. 56 del 18.12.2013

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTO

NTA

variante parziale redatta da:
UFFICIO TECNICO COMUNALE di Gradara

DICEMBRE 2013

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI GRADARA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- ART 1 Applicazione del P.P.C.S
- ART 2 Finalita' delle norme
- ART 3 Delimitazione del P.P.C.S.
- ART 4 Applicazione delle norme
- ART 5 Elaborati di Piano
- ART 6 Durata del Piano
- ART 7 Procedura e modalita' di presentazione dei progetti edilizi
- ART 8 Prescrizioni relative agli elementi architettonici ed all'uso dei materiali
- ART 9 Individuazione dei comparti
- ART 10 Interventi parziali
- ART 11 Altezza dei fronti
- ART 12 Altezza dei locali
- ART 13 Destinazioni d'uso
- ART 14 Modalita' esecutive delle opere
- ART 15 Corrispondenze alle norme di P.R.G
- ART 16 Modalita' di intervento
- ART 17 Interventi al suolo
- ART 18 Norme particolari e transitorie
- ART 19 Prescrizioni di enti esterni
- ART 20 Termini di efficacia
- ART 21 Disciplina della applicazione del colore nel centro storico
- Allegato Art.li 13 e 16 delle N.T.A.

ART 1 Applicazione del P.P.C.S

Il P.P.C.S. è redatto ai sensi della Lg. Urbanistica Regionale N°34 del 05-08-1992 e successive modifiche ed integrazioni.

ART 2 Finalità delle norme

Le presenti norme, unitariamente alle tavole di progetto, attuano e precisano, nell'ambito del territorio delimitato nelle stesse tavole, le prescrizioni del P.R.G.

ART 3 Delimitazione del PPCS

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico comprende le aree del territorio comunale racchiuse entro le mura castellane ed una parte del borgo esterno così come perimetrato nelle tavole della Variante Generale al P.R.G. del 2008 estendendo comunque interventi anche in aree limitrofe al CS ritenute importanti per una contiguità formale allo stesso, e precisamente, le aree individuate come ZTS1- ZTR1- APP1- APP7- V- ZTC.

ART 4 Applicazione delle norme

Le norme si estendono a tutti gli edifici pubblici e privati e con qualunque destinazione d'uso attuale o potenziale, ricadenti nell'ambito territoriale di cui all'art.3, agli spazi pubblici e privati e del sottosuolo a qualsiasi profondità. Nel caso in cui dovessero riscontrarsi incongruenze tra misure reali e misure dedotte dai dati catastali, così come in caso di discordanza tra tavole, fa fede l'eventuale verifica al vero, sullo stato di fatto.

ART 5 Elaborati di Piano

- Tavole: Tavole di indagine: I/ 01- I/ 02- I/03- I/ 04- I/ 05- I/ 06 / I-07
(prospetti via principale)
- Tavole di progetto: PR/ 01 – PR/02 – PR/ 03
- Tavole di Arredo Urbano: AU/00- AU/ 01 –AU/ 02 –AU/ 03 –AU/ 04
–AU/05 –AU/06 – AU/07 –AU/08 –AU/09 – AU/10 –

-Relazione Tecnica RT

-Norme Tecniche di Attuazione NTA

-Allegato alle N.T.A

- Campionatura colori per finiture fabbricati e infissi, ad integrazione del piano colore dell'A.C.

ART 6 Durata del Piano

Il Piano avrà la durata di anni 10 (dieci) dalla data della sua approvazione definitiva.

ART 7 Procedura e modalità di presentazione dei progetti edilizi:

Per tutti gli edifici classificati nella categoria Restauro a vincolo assoluto sono ammesse esclusivamente le procedure relative alla Legge N. 1089 del 01-06-1939, per tutti gli altri edifici sono ammesse esclusivamente le procedure del T.U.E del D.P.R. 380/01.

E' fatto obbligo che tutti i progetti vengano presentati sia su supporto cartaceo che in formato dwg, su CD allegato.

Modalità di presentazione dei progetti:

Alla richiesta del permesso di costruire, sulle unità immobiliari interessate, dovranno essere allegati i seguenti elaborati:

Stato di fatto

A. Rilievo:

-Stralcio della mappa catastale con localizzazione della porzione di edificio oggetto dell'intervento.

-Rilievo quotato in scala 1:50 comprensivo di piante, prospetti e almeno 2 sezioni

-Particolari costruttivi e decorativi con particolare riguardo alle strutture orizzontali e verticali(solai,archi,pilastri) e sugli elementi architettonici di rilievo(mensole,lesene,cornici focolari,pozzi, pavimentazioni, finestrate, etc).

-Particolari degli elementi in legno, in pietra, in ferro o altro materiale ritenuto interessante o che rivesta caratteristiche peculiari.

In particolare le strutture orizzontali dovranno essere rappresentate in proiezione sulle planimetrie.

-Schemi esaustivi del sistema degli scarichi esistenti.

-Indicazione esaustiva delle destinazioni d'uso esistenti

-Eventuale analisi di tracce di intonaco(colore) se esistente con verifica degli strati.

-Delle aree scoperte, stato ed elencazione delle essenze arboree e delle pavimentazioni

B. Documentazione fotografica:

-Documentazione fotografica dello stato di fatto mediante foto a colori delle dimensioni 12x18 di tutti i prospetti, gli ambienti interni, dell'eventuale area scoperta e dei particolari strutturali e decorativi esistenti, con indicazione planimetrica dei punti di vista degli scatti. Gli scatti vanno presentati sia stampati che, in allegato cd i file degli scatti medesimi.

Progetto

A-Gli elaborati di progetto, dovranno specificare:

-Le destinazioni d'uso (variate o mantenute allo stato attuale);

-Le modifiche strutturali ed ogni trasformazione a carattere murario (segnando con i colori giallo e rosso rispettivamente le parti da demolire e da costruire);

-L'eventuale sostituzione di infissi esterni e loro tipologia;

-I sistemi di consolidamento con indicazione dei materiali impiegati nelle sostituzioni o di nuovi elementi strutturali in aggiunta a quelli esistenti (rompitratte, o telai in acciaio, solette e cordoli in c.a., sottofondazioni, tiranti etc);

-Le caratteristiche essenziali dei nuovi impianti tecnici corredati di tavole di dettaglio con riferimento alle normative vigenti.

B-Relazione tecnica contenente:

-Illustrazione dettagliata dello stato dell'edificio, delle condizioni delle strutture, delle destinazioni d'uso, delle trasformazioni e delle sovrapposizioni succedutesi nel tempo ove esse siano leggibili, per intervento di restauro;

-Illustrazione dettagliata delle operazioni che si intendono eseguire e dei materiali da impiegare per la manutenzione, per il consolidamento delle strutture e per le sostituzioni e l'adeguamento tecnologico ai sensi delle norme vigenti;

-Per gli edifici di rilevante valore architettonico e ambientale dovrà essere allegata una relazione storica nonché planimetrie foto stampe e quant'altro

possa contribuire a rileggere le trasformazioni avvenute e quindi a definire ed a motivare gli interventi proposti.

Rimane comunque la facoltà degli uffici del Comune di richiedere elaborati integrativi a quelli sopracitati.

Per gli interventi sugli edifici soggetti ai vincoli della legge 1089 del 01-06-1939 dovrà essere richiesto il preventivo Nulla- Osta della competente Soprintendenza.

C-Verifica in corso d'opera

Il permesso di costruire viene rilasciato con possibilità di verifiche in corso d'opera, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. Qualora nel corso dei lavori, oggetto di permesso, si presentino problematiche di carattere statico o emergano elementi di carattere architettonico prima sconosciuti, la cui conservazione sia pregiudicata dall'intervento di progetto, è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire e al direttore dei lavori di presentare una variante al progetto originario. Il titolare del permesso in tal modo deve richiedere un sopralluogo da parte del responsabile dell'Ufficio Tecnico al fine di definire gli orientamenti per la presentazione della variante al nuovo progetto.

ART 8 Prescrizioni relative agli elementi architettonici ed all'uso dei materiali:

I dettagli costruttivi diretti a restauri, ristrutturazioni e nuove costruzioni (strutture murarie, infissi, rivestimenti coperture etc, devono essere unificati all'interno dello stesso edificio rendendolo omogeneo.

Sono ammessi i seguenti materiali:

-Paramento esterno in mattoni mantenuto a vista con stuccature a filo in malta di calce o a base di calce e pigmenti colorati (uso di polvere di mattone). Tale forma di recupero è ammessa solo tramite l'utilizzo di mattoni di recupero.

-Paramento esterno intonato; in questo caso verranno utilizzati intonaci a base di calce idraulica e cemento, è auspicabile l'uso dell'intonaco con finitura colorato in pasta. La qualità, la grana ed eventualmente il colore dell'intonaco sarà verificato dall'Ufficio Tecnico prima sulla campionatura e poi in loco, su parti adibite per le campionature, al fine di evitare discrepanze tra campionature presentate e finitura definitiva.

-I serramenti esterni(porte,portoni, infissi) dovranno avere un disegno che rispecchi le tipologie tradizionali storiche. Il materiale preminente dovrà essere il legno,naturale o tinto,con mordenti opachi a poro aperto.

Gli infissi esterni dovranno essere a persiana, e persiana con sportello a ½ con scontri fermapersiana e spagnolette in ferro e/o ferro brunito salvo casi diversi ma storicamente documentati. Ai piani terra le finestre dovranno essere dotate di scuri interni e di inferriate in ferro battuto con foro passante,a filo muro e non aggettanti sullo spazio pubblico,si ritiene pertanto qualificante e auspicabile ma non obbligatorio l'eventuale sostituzione dei vetri trasparenti con vetri artistici con motivi decorativi colorati e saldati a piombo.

-Le coperture sono prescritte a coppi in cotto preferibilmente di recupero. In caso di manutenzione o demolizione e ricostruzione vanno riutilizzati i coppi vecchi.

- Per le opere di lattoneria uso del rame. Tutte le opere in ferro dovranno essere in ferro battuto originale o di serie rispettando la tipologia storica o con finitura in ferro arrugginito tipo Corten.

-Grondaie e caditoie in rame. Tutte quelle che risultano ad oggi incoerenti vanno sostituite entro un congruo limite di tempo. Si valuta un massimo temporale di anni 5. Le gronde dovranno essere adeguate nel disegno e nel materiale tali da ripristinare le tradizionali gronde nel disegno e nei materiali. Per Via Umberto I valgono 3 anni per le sostituzioni o ripristini.

-Cornicioni e camini nuovi verranno eseguiti con materiali,disegni e tecnologie consoni al contesto. I cornicioni e camini esistenti dovranno essere resi congrui con la storicità degli esempi esistenti, ed adeguati sempre, nella tempistica di anni 5. Per Via Umberto I valgono 3 anni per le sostituzioni o ripristini.

-Le recinzioni devono essere eseguite con maglie regolari e in ferro (ferro battuto o scatolato tondo o quadro di serie) secondo disegni compatibili con il contesto non essendo questo, un elemento di progetto di secondaria importanza. Potranno essere previsti anche muretti con le stesse caratteristiche individuate per i fabbricati.

-Le aree libere devono essere sistemate prevalentemente a prato.

-Chiusini. I chiusini dei pozzetti della raccolta delle acque piovane dovranno essere realizzati in pietra ovvero in metallo ricoperto del medesimo materiale della pavimentazione esistente; non sono ammessi i pozzetti in cemento.

-E' ammissibile la realizzazione di vani entrotterra previa comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica prima dell'inizio dei lavori entro la sagoma del fabbricato sovrastante.

-Le chiodature a vista di particolari elementi decorativi possono venire riproposti con le medesime modalità anche per altri elementi decorativi qualora vi siano motivazioni credibili e riconducibili alla storia dei luoghi.

-Particolare cura dovrà essere posta nella scelta delle soglie di porte e finestre. Materiale e disegno dovranno essere legati alle tipologie predominanti il C.S. È prescritto l'utilizzo di maniglie e maniglioni per portoni esterni in ferro, bronzo.

-Le vetrine dei negozi al piano strada potranno essere sostituite previa verifica preventiva delle caratteristiche oltrechè formali ma anche materiche. Infatti non si esclude anche l'uso del ferro brunito e dell'acciaio corten.

-Le attuali serrande in lamiera o plastica andranno sostituite con sistemi di chiusura a libro in maglia di ferro battuto in un massimo temporale di anni 3 per via Umberto I e di anni 5 per l'intera perimetrazione di Piano.

-I terminali degli impianti(acqua,luce,gas)posti sul fronte dei fabbricati devono essere chiusi con sportelli a filomuro e rivestiti o in muratura o intonacati.

ART 9 Comparti:

Non si è ritenuto di delimitare il C.S. in comparti omogenei di intervento preferendo la definizione puntuale degli interventi.

ART 10 Interventi parziali:

E' ammesso l'intervento su porzioni di edificio, purchè le opere non riguardino i prospetti, mentre interventi che interessano tali prospetti debbono essere condotti unitariamente per tutto il prospetto riconoscibile. Qualora l'intervento interessi diversi edifici, esso dovrà articolarsi tenendo conto delle norme riguardanti ogni sua

porzione ma riconducendone la lettura e l'intervento all'unitarietà estetica, formale e coloristica di finitura.

ART 11 Altezza dei fronti:

È l'altezza del prospetto misurata dalla linea di terra alla linea di copertura. La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva. La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falda, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura. Le altezze si riferiscono a quelle rilevabili al momento della redazione del Piano.

ART 12 ALTEZZA DEI LOCALI

L'altezza media dei locali abitabili sarà pari a mt.2.70 con un minimo di mt. 2.20. In caso non sia raggiungibile tale altezza minima stabilita, dovrà essere escluso l'uso abitativo dei locali in questione.

ART 13 DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso compatibili dei vari edifici del C.S. sono indicate nella tavola di progetto allegata PR2. Oltre gli insediamenti commerciali-artigianali ai piani terra si potrà favorire il loro posizionamento anche ai piani superiori ai fini di rendere vivibile l'interezza del patrimonio edilizio, in casi che verranno di volta in volta valutati potrà essere concesso l'utilizzo alle predette attività anche ai piani superiori salvaguardando comunque strutture edilizie, bucatore, e rispetto di norme igienico sanitarie.

ART 14 MODALITÀ ESECUTIVE DELLE OPERE COPERTURE

Le coperture debbono essere a falde inclinate, con inclinazione pari a quella degli edifici adiacenti. Potranno subire variazione solo in casi isolati e verificabili di volta in volta dagli Uffici Comunali.

Sopra i tetti piani dovrà essere sovrapposto il tetto a due falde con pendenza pari a quella degli edifici adiacenti ed utilizzato il manto di copertura in coppi.

Si potranno realizzare massimo un terrazzo a tasca della misura max. di mt. 1.50x2.50, sulla falda prospiciente verso la parte interna del fabbricato (della via) con pavimentazione e impermeabilizzazione realizzata con pavimentazione in cotto del medesimo colore dei coppi della copertura. Il terrazzo a tasca dovrà essere a non meno di mt. 1.60 dai muri perimetrali ed avere parapetto inserito nel prolungamento della falda a tetto, in alternativa si potrà realizzare un lucernaio per falda di dimensione non superiore a mq. 1, con profili in legno naturale o se metallici con finitura ferro naturale.

Le coperture degli edifici del tipo tradizionale con sistema di travi portanti e correnti dovranno essere mantenute, con l'eventuale aggiornamento tecnico dell'isolamento termoacustico. L'eventuale sostituzione dovrà comunque essere sempre analoga per forma e giunture a quelle esistenti adeguandone comunque il dimensionamento e i collegamenti alle vigenti disposizioni in materia statica-antisismica.

GRONDE

La gronda vincolata e/o da restaurare, può essere sostituita da elementi in laterizio o legno identici a quelli esistenti e nei tipi tradizionali. Dovranno essere mantenuti tutti gli elementi ancora validi e reimpiegabili.

Le gronde improprie (costituite da travetti in c.a. aggettanti, con interposte tavelle o tavelloni in laterizio o da mensole in legno anch'esse sostenenti tavelle o tabelloni), in tali casi è prescritto un adeguamento degli interassi e dei caratteri formali (materiali e colori) tali da ripristinare le tradizionali gronde in laterizio.

I materiali lapidei se presenti, andranno ripuliti, salvaguardati, e se necessario ricostruiti nelle parti eventualmente mancanti evidenziandone però la differenza tra originale e rifatto.

PROSPETTI

Aperture:

- Le aperture non potranno snaturare la tipologia dell'edificio originario, sono ammessi ampliamenti delle aperture esterne al fine di adeguarle al rispetto dell'ottavo della superficie pavimentata.

- Dovranno essere mantenuti tutti i prospetti o parte dei prospetti vincolati.

-Potranno essere ripristinate nelle dimensioni e nella forma di precedenti o antiche aperture superstiti e sufficientemente leggibili,compatibilmente alle esigenze statiche e antisismiche.

-Dove i prospetti o parte di prospetto non sono vincolati, le aperture verranno ridisegnate secondo la tipologia corrente nel C.S.,in particolare, dei fabbricati vicini, a quelli di pari età, e dopo verifica formale preventiva con l'Ufficio Tecnico Comunale.

-Soluzioni diverse(moderne) sono ammesse laddove si rilevino estese manomissioni o incongruenze storico- formali tali da far perdere all'edificio qualunque valore.Sarà un progetto -mirato- a ri-costruire un legame formale nuovo.

INFISSI

-Dovranno essere mantenuti tutti gli infissi dei prospetti vincolati.

-Gli infissi posti nelle parti dei prospetti non vincolati dovranno essere identici a quelli delle parti vincolate.

Per tutti gli altri casi è obbligatorio l'uso degli infissi in legno. Quelli attualmente in alluminio debbono essere sostituiti con infissi in legno entro un periodo di anni 5. Per Via Umberto I, vale il periodo di anni 3.

-E' obbligatorio l'uso delle persiane con o senza sportello a 1/2 o 1/3, salvo casi speciali storicamente documentati. Eventuali aperture oscurate con tapparelle in legno o plastica debbono venire sostituite. Ai piani terra vanno utilizzati invece gli scuri, interni come sistema di oscuramento.

Porte e portoni debbono essere in legno con essenze legnose tipiche del luogo. Vietato l'uso dei portoni in metallo comprese serrande di garage,e di pubblici esercizi. Per le aperture dei negozi non è ammessa l'installazione di nuovi serramenti di tipo avvolgibile o scorrevoli in doghe di lamiera o maglie,ma saranno utilizzate esclusivamente chiusure in ferro battuto a maglia quadra con chiusura a libro.

I serramenti originali invece andranno mantenuti e tenuti in buono stato sempre con manutenzioni periodiche. Dovranno altresì essere eliminate tutte quelle soglie stipiti architravi modanature e cornici in muratura faccia a vista e mostrine costituite da marmi travertini o quant'altro non inerente ed incongrue alla tipologia corrente dei luoghi .E' fatto obbligo che in tutte le finestrate

che si affaccino su P.zza V Novembre e via Umberto I° ai piani superiori siano applicate fioriere in ferro brunito con piante fiorite. Tale obbligo viene esteso per tutte le finestrate del C.S. ed aree limitrofe, definite negli elaborati.

STRUTTURE ORIZZONTALI

Tutti i solai in legno o le voltine di mattoni su putrelle, verranno restaurati o consolidati rispettando il carattere originario e impiegando materiali, finiture, interassi e sezioni, analoghi agli elementi originari.

Per il consolidamento, il miglioramento o adeguamento antisismico sono ammesse solette sovrapposte in c.a. collegate a cordoli di incatenamento nascosti nella muratura di mattoni.

Le volte e gli archi verranno restaurati, mantenendo la tipologia originaria con integrazione delle parti deteriorate con materiali della stessa tipologia dimensione ed eventuale tonalità.

STRUTTURE VERTICALI

I vari interventi dovranno mantenere o ripristinare al grado massimo la continuità e l'integrità dei sistemi murari con spessore uguale o superiore a 3 teste rappresentando questa, la tipologia più diffusa storicamente. Non saranno autorizzate strutture miste, muratura + pilastrature in c.a.

IMPIANTISTICA

Verranno ricercate soluzioni unitarie e globali nelle unità edilizie, nel rispetto delle norme tecniche di sicurezza e antinfortunistica al momento vigenti.

Impianto smaltimento rifiuti: ciascuna unità edilizia o due confinanti, avrà un unico sistema di smaltimento confluyente su fossa biologica condominiale.

Reti idriche ed energetiche: nella formazione o revisione di tali reti, si cercheranno soluzioni che permettano la concentrazione delle colonne montanti e di apparecchiature di misurazione in adeguati alloggiamenti. Laddove per impossibilità tecnica, le apparecchiature debbano essere alloggiate su pareti esterne, gli alloggiamenti verranno rifiniti con sportelli filomuro con le finiture medesime del fabbricato. Dove attualmente incongrue andranno adeguate nei tempi e nei modi definiti dall'A.C.

ELEMENTI DI PARTICOLARE SIGNIFICATO STORICO-TIPOLOGICO

Tutte le strutture o gli elementi architettonici antichi all'interno degli edifici, quali volte archi focalari, grotte in muratura o scavate nell'arenaria, porte, pilastri, volte in cannucciato, etc, dovranno essere debitamente conservate. Gli elementi che emergano durante i lavori, dovranno essere salvaguardati dai proprietari e dal Direttore dei lavori e segnalati tempestivamente all'Ufficio Tecnico che avrà il compito di documentare ogni reperto e di verificare, mediante sopralluoghi mirati, la compatibilità tra progetti approvati e la salvaguardia di quanto venuto alla luce nel corso dei lavori.

GIARDINI PUBBLICI E PRIVATI

Le alberature nei parchi pubblici e giardini pubblici, negli orti e giardini privati, esistenti o da creare, dovranno corrispondere all'elenco allegato alla normativa del PRG vigente. Per il patrimonio di verde pubblico le sistemazioni definitive, nel caso, saranno affidate ad una progettazione definitiva di dettaglio successiva. Nel verde privato viene esclusa qualsiasi costruzione.

Sono possibili solamente sistemi di ombreggiamento tramite tende non fisse.

Le recinzioni e muri di contenimento sia pubbliche che private dovranno essere tenuti sempre in buono stato, essere in ferro battuto (anche di carattere industriale) e la congruenza formale e materica dell'intervento sarà verificata da parte dell'A.C. all'interno di una risoluzione unitaria. Eventuale cordolo in mattoni vecchi, pietra o con finitura intonacata. È previsto per parti del verde pubblico l'uso di elementi salvaiuole in acciaio corten. Viene auspicato entro i limiti di una buona progettazione, il mantenimento del profilo naturale del terreno.

CAVEDI E CHIOSTRINE

I cavedi ed eventualmente le chiostrine dovranno risultare al piano terreno sgombri di ogni costruzione accessoria precaria, a qualsiasi uso destinata.

PAVIMENTAZIONI

Per ciò che riguarda le strade l'attuale manto risulta non congruo storicamente, poco funzionale in alcuni tratti, non unitario e non adatto alla molteplicità delle esigenze di un pubblico di visitatori molto vario, per età, condizioni fisiche. Tutti i pozzetti esistenti ora in posizioni incongruenti, andranno eventualmente riposizionati

all'interno di un nuovo progetto unitario che rinnovi completamente tutta la pavimentazione del C.S. Si ritiene comunque plausibile una nuova futura pavimentazione dell'intero centro storico possibilmente utilizzando il cotto con eventuali inserti in pietra o sasso. I porticati e gli androni aperti su spazio pubblico dovranno essere pavimentati come le strade. L'A.C. intraprenderà ogni azione possibile presso tutte le società di servizi interessati affinché, entro il periodo di validità del Piano, vengano rimosse, e condotte sottotraccia, possibilmente con intervento unitario, tutte le linee aeree esistenti ed eventualmente stenderne di nuove per dotare il C.S. di tutti quei apparati tecnologici oggi più che mai necessari.

ELEMENTI DI ARREDO URBANO

Per tutti gli elementi di arredo urbano valgono le finalità e le modalità di attuazione della relazione tecnica allegata alle planimetrie di Arredo Urbano e pertanto sono parte integrante delle NTA del PPCS.

ART 15 CORRISPONDENZA ALLE NORME GENERALI DI P.R.G

È ritenuta possibile la dotazione, nei vani adibiti a servizi igienici, sprovvisti di aperture, di ventilazione artificiale. Tali da garantire un conveniente ricambio d'aria. In caso di adozione di impianti di aerazione o di ventilazione, alla domanda dovrà essere allegato il progetto dell'impianto. Le eventuali canne andranno rivestite e trattate come gli esterni, e le eventuali macchine possibilmente posizionate in luoghi non in vista. Medesime accortezze tecniche andranno applicate anche per l'installazione di macchine condizionatrici per caldo e/o freddo.

ART 16 MODALITA' DI INTERVENTO

Le modalità di intervento ammesse risultano essere:

- 1- Restauro a vincolo assoluto
- 2- Restauro e risanamento conservativo
- 3- Ristrutturazione edilizia
- 4- Demolizione e ricostruzione
- 5- Demolizione senza ricostruzione
- 6- Manutenzione ordinaria
- 7- Manutenzione straordinaria

Tali modalità corrispondono alle modalità del REGOLAMENTO EDILIZIO REGIONALE e pertanto applicate senza deroghe.

I proprietari comunque hanno l'obbligo di conservare decorosamente gli intonaci, le tinteggiature e i particolari architettonici esterni ed interni dei fabbricati e di provvedere in maniera esaustiva, e concordata al rifacimento. In caso di inadempienza si procederà a termini di legge.

Tali modalità diventano immediatamente esecutive (dopo l'approvazione definitiva della Variante al PPCS) per tutti i fabbricati prospicienti Piazza V Novembre e Via Umberto I° prevedendo in almeno e non oltre tre stagioni turistiche il tempo necessario al ripristino del fronte nei suoi elementi costitutivi e caratteristici con l'eliminazione di tutti gli elementi incongrui.

L'A.C. tramite apposito regolamento (da approvarsi con apposita delibera) potrà definire modalità e tempi per eventuali contributi volti ad incentivare il recupero edilizio dei fronti sulla via principale.

ART 17 INTERVENTI AL SUOLO

- Sistemazione delle acque superficiali
- Linee aeree (elettricità, linee telefoniche, linee per il digitale o altro sistema)
- Conduffture
- Antenne

Sistemazione delle acque superficiali:

Tutte le proprietà sono tenute alla tenuta a perfetta regola d'arte ed alla manutenzione di tutte le opere esistenti sul lotto di pertinenza ad un adeguato smaltimento delle acque di superficie. L'A.C. nel caso di prolungata incuria della proprietà, ingiungerà l'esecuzione delle opere necessarie a garantire la corretta regimentazione delle acque; in caso di inottemperanza, si procederà a termini di legge.

Linee aeree:

Saranno concesse previa presentazione di un progetto, dove risultino i modi e le forme dell'inserimento ambientale.

Tramite richiesta documentata l'A.C. potrà richiedere agli enti direttamente interessati la predisposizione di un "Progetto generale per il Centro Storico di messa in opera delle linee aeree in condotti interrati.

Condutture:

Per tutte le condutture sono vietati gli interventi a cielo aperto. Anche in questo caso l'A.C. potrà predisporre un adeguato piano di razionalizzazione, rinnovamento e potenziamento delle condutture stesse nei tempi e nei modi che riterrà più idonei.

Antenne:

Le antenne televisive attualmente posizionate sui tetti dei fabbricati del C.S. risultano in contrasto con il decoro del medesimo. Verranno attivate da parte dell'A.C., tutte quelle procedure e modalità al fine incentivare almeno la posa di una sola antenna per edificio. È fatto comunque divieto di installazione di antenne paraboliche su tutti i fabbricati.

ART 18 NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE

È fatto divieto assoluto di insediare all'interno del perimetro del Centro Storico attività in contrasto con la prevalente caratteristica turistico residenziale del luogo. Al fine di salvaguardare in maniera più appropriata il C.S. potrà essere ampliata la composizione della Commissione Edilizia Comunale con un esperto, da interpellare ogni qualvolta venga esaminato un progetto inerente il C.S..

ART 19 PRESCRIZIONI DI ENTI ESTERNI

Per tutti quegli interventi che richiedono pareri o permessi ad Enti esterni alla Amministrazione Comunale deve venir garantita la rispondenza a tutte le norme inerenti tali pareri o permessi in vigore al momento di presentazione dei permessi relativi alle opere da eseguire sia di carattere costruttivo, statico, impiantistico o altro.

ART 20 TERMINI DI EFFICACIA

Tutte le trasformazioni, demolizioni e tutte le prescrizioni introdotte dal presente P.P.C.S devono essere attuate nei tempi e nei modi previsti dalla legge 1150/42 e dal D.P.R.380/2001.

ART 21 DISCIPLINA DELLA APPLICAZIONE DEL COLORE NEL CENTRO STORICO

Per l'applicazione del colore nel C.S., si fa riferimento a quanto previsto nel Piano del Colore del Comune di Gradara attualmente vigente. Risulta importante un puntuale controllo della corrispondenza del campione di colore proposto con quanto previsto nell'Abaco; nonché una visione globale nel contesto, vale a dire il senso che il singolo fabbricato viene ad avere sull'intera via o sull'intero isolato. Resta comunque obbligatorio l'uso di tinte a calce per gli intonaci. Per i legni sarà allegata una cartella di colori di riferimento i cui codici di riferimento alle tinte sono: 0065 - 1703 - 1706 - 1707 effetto cerato trasparente VS - HS satin.

GRADARA 18 Marzo 2009

IL PROGETTISTA
Dott.Arch. Giancarlo STÖHR

Variante redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale e approvata dal Consiglio Comunale nella seduta del 18.12.2013

Allegato art.li 13 e 16 delle Norme Tecniche di Attuazione

Tale allegato intende essere lo strumento che permetta una lettura diretta ed omogenea degli interventi previsti su tutti i manufatti del Centro Storico di Gradara ed una sua esplicitazione. Per ogni fabbricato viene indicato il suo uso sia al piano terra che eventualmente nei piani superiori, nonché le modalità di intervento sul manufatto ed un'immagine dello stato del medesimo al momento della redazione del Piano, sì da rendere più esplicito e chiaro lo spirito del progetto stesso.

Con la lettera A vengono nominati tutti i fabbricati prospicienti P.zza V Novembre e Via Umberto I.

FABBRICATO A1: CATEGORIA DI INTERVENTO: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
DESTINAZIONE D'USO: ATTIVITA' ARTIGIANALI E/O COMMERCIALI AL P.T
RESIDENZA AI PIANI SUPERIORI
NOTE: Ripristino delle finestre e delle soglie, delle gronde, dei camini; eliminazione della zoccolatura sul prospetto, e ulteriore ripristino del bugnato di ingresso e restauro del terrazzo sul retro con materiali e finiture congrue al contesto.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO A2: CATEGORIA DI INTERVENTO: ORDINARIA MANUTENZIONE
DESTINAZIONE D'USO: ESERCIZI COMMERCIALI AL PT- RESIDENZIALE AI P.ni 1°-2°

NOTE: Ripristino delle persiane, dei telai delle finestre da portare a legno naturale, della gronda in cotto, dei camini; verifica della tinta di verniciatura e del tipo di vernice. Eventuale sostituzione della scala interna-esterna con materiale idoneo.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO A3: CATEGORIA DI INTERVENTO: ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: COMMERCIALE AL P.T- RESIDENZIALE AL P.1° - P. 2°

NOTE: Ripristino al P.T del paramento murario e dell'attacco alla chiesa, del portone di ingresso, delle persiane, dei camini, gronde e pluviali. Eliminazione dei coppi a finimento del muro di cinta.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO A4: CATEGORIA DI INTERVENTO: VINCOLO ASSOLUTO

DESTINAZIONE D'USO: CHIESA

NOTE: Sistemazione della scala di accesso, riprese murarie e stuccature delle fughe, eliminazione cavi su prospetto laterale, sistemazione del tetto della sagrestia e degli sporti del medesimo.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO A5: CATEGORIA DI INTERVENTO: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

DESTINAZIONE D'USO: COMMERCIALE AL P.T- RESIDENZIALE AI P.ni 1°-2°

NOTE: Sistemazione gronde, grondaie, caditoie; eliminazione coppi incongrui in prospetto e fianco; persiane, infissi, soglie, eliminazione zoccolatura su prospetto laterale.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO A6: CATEGORIA DI INTERVENTO: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
DESTINAZIONE D'USO: STRUTTURA RICETTIVA (ALBERGO) – ATTIVITÀ TURISTICHE –
ATTREZZATURE PUBBLICHE

NOTE: Va salvaguardato il portone di accesso, il terrazzo, eliminazione delle finestrate ad arco e ripristino razionale delle bucaure, mantenimento gronda in legno, camini grondaie e caditoie congrue.

FOTOGRAFIE:



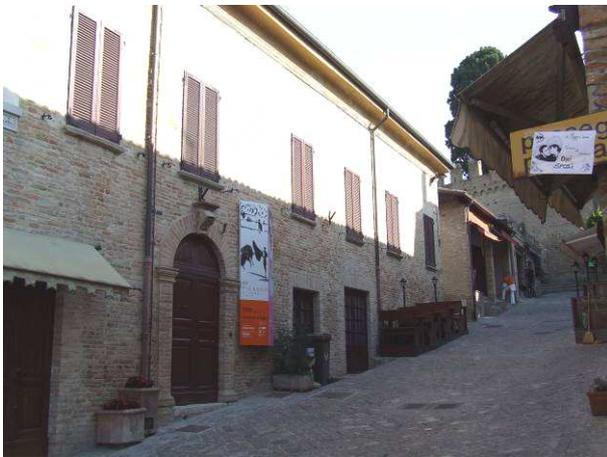
FABBRICATO A7: CATEGORIA DI INTERVENTO: ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: ATTREZZATURE PUBBLICHE

NOTE:

Le persiane con finitura a poro aperto, grondaie in rame fino a terra, portoni con finitura a poro aperto. Messa a norma del sistema elettrico esterno della libreria. Ad avvenuta cessazione delle attività commerciali attualmente presenti, i locali dovranno essere destinati ad attrezzature pubbliche.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO A8: CATEGORIA DI INTERVENTO: ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: ATTIVITA' COMMERCIALE

NOTE: Eliminazione serrande; ripristino di parti di muratura nei prospetti compromessa e incoerente; caditoie in rame, ripristino gradini di accesso, ed eventuale verniciatura di parti lasciate a cemento a vista; sostituzione di parapetto con uno in ferro battuto a maglia quadrata.

FOTOGRAFIE:

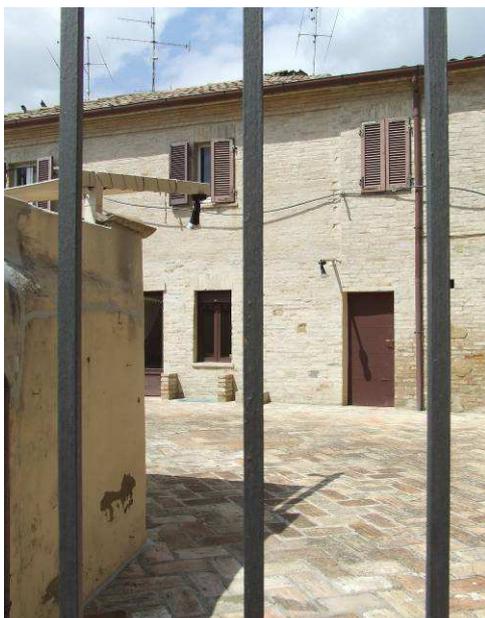


FABBRICATO A9: CATEGORIA DI INTERVENTO: STRAORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: ATTIVITA' COMMERCIALE-ATTIVITA' TURISTICHE -ESERCIZI PUBBLICI

NOTE: Eliminazione serrande; ripristino di soglie congruenti, eliminazione della balaustra; costruzione di tetto a due falde su terrazza, con innalzamento del fronte strada con muratura faccia a vista di almeno 40 cm.; eliminazione conseguente di modanatura in pietra. Ripristino finitura delle persiane e sostituzione delle cerniere. Inoltre verrà eliminato il manufatto aderente le mura in quanto incongruo; abbattimento di parete di confine per ripristino dell'antico percorso di via Bertozzi.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO A10: CATEGORIA DI INTERVENTO:

DESTINAZIONE D'USO:

NOTE:

VINCOLO ASSOLUTO

CHIESA

Eliminazione di corpo incongruo dal prospetto principale; grondaie in rame;ripulitura muratura faccia a vista e relative fughe;restauro porta laterale ingresso chiesa.

FOTOGRAFIE:

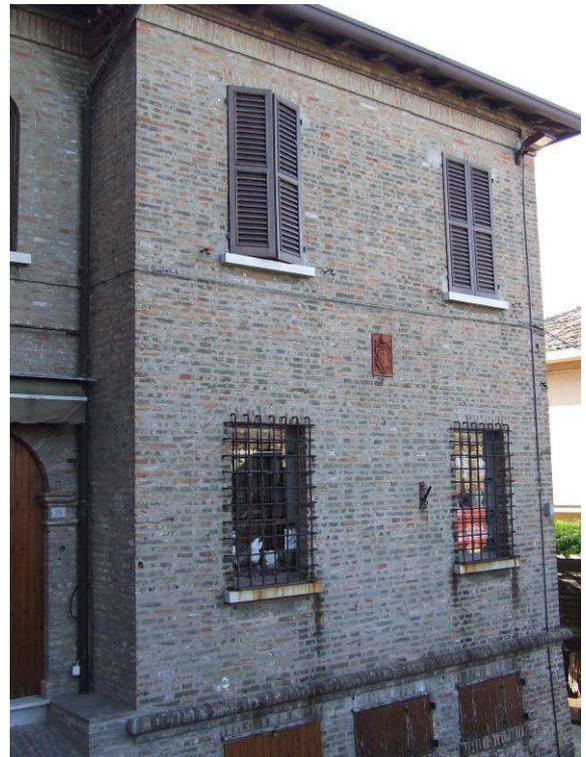


FABBRICATO A11: CATEGORIA DI INTERVENTO: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

DESTINAZIONE D'USO: ATTIVITA' COMMERCIALI AL P.T-RESIDENZA AL P.1°

NOTE: La tenda sovrastante il portone di ingresso può avere una sporgenza massima fino allo sporto dell'incavo di prospetto; grondaie in rame; ripulitura muratura faccia a vista; restauro finestre e scuri al P. interrato; ripulitura soglie finestre; ripristino persiane a poro aperto.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO A12: CATEGORIA DI INTERVENTO: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

DESTINAZIONE D'USO: ESERCIZIO PUBBLICO AL P.T- RESIDENZIALE AL P.1°

NOTE: Ridimensionamento e ripristino con materiali idonei della pergola. Eliminazione di cordolo in aggetto in cemento; gronda in mattoni; grondaie in rame; sostituzione delle serrande con persiane, e posizionamento di persiane anche sulle finestre murate; eliminazione e sostituzione di serranda metallica; rifacimento con materiali più idonei di gradinata di accesso; eventuale sistemazione dei camini.

FOTOGRAFIE:

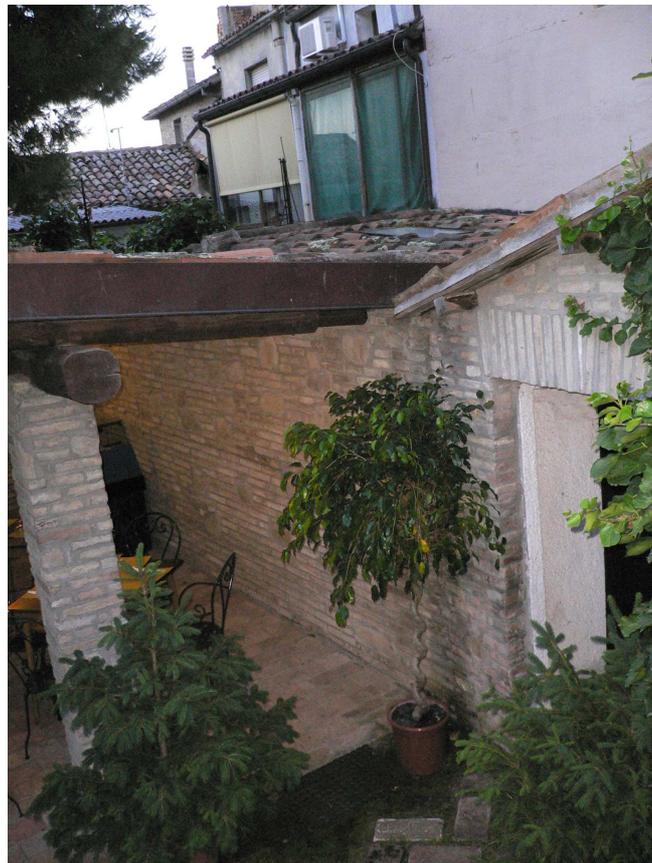


FABBRICATO A13: CATEGORIA DI INTERVENTO: ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: ESERCIZIO PUBBLICO AL P.T- RESIDENZIALE AL P.1°

NOTE: Eliminazione cerniere delle persiane e sostituzione con altre in ferro brunito; restauro di porte, finestre e persiane con finitura a poro aperto; verifica tinta persiane. Straordinaria manutenzione e ripristino della superfetazione sul retro, con le caratteristiche dimensionali dell'autorizzazione originaria.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO A14: CATEGORIA DI INTERVENTO: ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: ATTIVITA' COMMERCIALI AL P.T.- RESIDENZIALE AL P.1°

NOTE: Restauro persiane con finitura a poro aperto; sostituzione sistema di protezione vetrine con struttura in ferro battuto a maglia quadrata con chiusura a libro; verifica tinta persiane; eventuale sistemazione dei camini. Straordinaria manutenzione della superfetazione sul retro con le caratteristiche dimensionali della autorizzazione originaria.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO A15: CATEGORIA DI INTERVENTO: ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: ATTIVITA' COMMERCIALI AL P.1- RESIDENZIALE AL P.1°-P.2°

NOTE: Restauro persiane a poro aperto; verifica tinta persiane; sostituzione sistema di protezione del negozio con sistema in ferro battuto a maglia quadrata, con chiusura a libro; eliminazione vasi per fiori a parete al P.1; eventuale sistemazione dei camini.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO A16: CATEGORIA DI INTERVENTO: ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: ATTIVITA'COMMERCIALI AL P.T- RESIDENZIALE AL P.1°-P.2 °

NOTE:

Sostituzione cerniere persiane P. 1° con altre in ferro brunito; restauro porte, persiane ed infissi a poro aperto; verifica tinta persiane; alloggiamento terminali impianti filomuro medesima finitura del fabbricato; ripulitura muratura al P.T e ripristino fughe; eventuale sistemazione dei camini.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO A17: CATEGORIA DI INTERVENTO: MANUTENZIONE ORDINARIA

DESTINAZIONE D'USO: ATTIVITA' COMMERCIALE AL P.T- RESIDENZIALE AL P.1°

NOTE: Ripristino fugatura delle murature almeno al P.T; restauro delle persiane a poro aperto; verifica della tinta delle persiane; piattabande di finestre al P.T e P.1° con sporto eccessivo ed incongruo rispetto al contesto; sistema di protezione vetrina con chiusura in ferro battuto a maglia quadrata con chiusura a libro; soglia portone di ingresso in pietra; ripristino della caditoia.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO A18: CATEGORIA DI INTERVENTO: ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: ESERCIZIO PUBBLICO AL P.T- RESIDENZIALE AL P.1°

NOTE: Ridimensionamento e ripristino della pergola con materiali idonei; restauro porte e persiane a poro aperto; gronda in legno da ripristinare a poro aperto; verifica della tinta delle persiane e della gronda; eliminazione di portafiori a parete al P.T; caditoia in rame; sistemazione di eventuali camini.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO A 19: CATEGORIA DI INTERVENTO: ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: ESERCIZIO COMMERCIALE AL P.T- RESIDENZIALE AL P.1°

NOTE: Restauro delle persiane con verniciatura a poro aperto; verifica tinta persiane;eventuale sostituzione portone di ingresso al servizio commerciale;sistemazione eventuale dei camini. Modifica del tipo di intonaco.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO A20: CATEGORIA DI INTERVENTO: ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: ATTREZZATURE PUBBLICHE

NOTE: Sistemazione delle persiane a poro aperto; verifica verniciatura porte, portoni finestre e persiane; eliminazione delle cornici delle aperture a terra in muratura con sporto nettamente incongrue; apposizione degli attuali cartelli con scritta museo da sostituire; le finestrate cieche vanno allestite con persiane fisse della medesima tipologia e colore di tutte le altre del fabbricato, eventuale sistemazione dei camini.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO A21: CATEGORIA DI INTERVENTO: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

DESTINAZIONE D'USO: ESERCIZI COMMERCIALI-ESERCIZI PUBBLICI

NOTE:

Eventuale ripristino e sistemazione con materiali idonei della pergola sul fronte principale; ripristino paramento murario, esterno verniciato con cornici ristrutturare; eliminazione di elementi incongrui sopra le finestre al P.1°; ripristino e omogeneizzazione delle soglie delle finestre; rimodellamento dei gradini di accesso; eventuale sistemazione di caditoie in rame; sistemazione dei camini; le finestrate vanno lasciate con l'attuale chiusura con scuri; telai delle finestre e scuri in essenza legnosa a poro aperto:

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO A22: CATEGORIA DI INTERVENTO: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

**DESTINAZIONE D'USO: ATTREZZATURE PUBBLICHE / PUBBLICO ESERCIZIO AL P.T.
e ATTREZZATURE PUBBLICHE AL P.1°**

NOTE: Eliminazione del pergolato; eliminazione del terrazzo sul prospetto laterale; verifica di porte, portoni finestre e persiane con particolare riguardo all'armonizzazione con il contorno; caditoie in rame; camini congrui; ripulitura elementi lapidei; paramenti murari esterni verniciati.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO A23: CATEGORIA DI INTERVENTO: ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: ATTREZZATURE PUBBLICHE

NOTE: Ripristino delle finestre e delle persiane con finitura a poro aperto ed eventuale raccordo con i colori con l'intorno.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO A24: CATEGORIA DI INTERVENTO: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

DESTINAZIONE D'USO: SERVIZI DI USO PUBBLICO

NOTE: Elemento non storico può essere ristrutturato, prevedendo la sostituzione di infissi, targhe, ed eventuali architravature.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO A25: CATEGORIA DI INTERVENTO: ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: UFFICI

NOTE: Edifici di recentissimo recupero;eventuale sistemazione elementi di vetrinistica dell'attività commerciale;utilizzo di vasi di fiori ma non di rampicanti.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO B: CATEGORIA DI INTERVENTO : ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE AL P.T-P.1 °

NOTE:

Grondaie e caditoie in rame naturale,restauro delle porte e finestre con finiture a poro aperto e tinte congruenti il contesto; rifacimento intonaco; gronda congrua, sistemazione del camino; scuri interni; inferriata nelle finestre al P.T

FOTOGRAFIE:

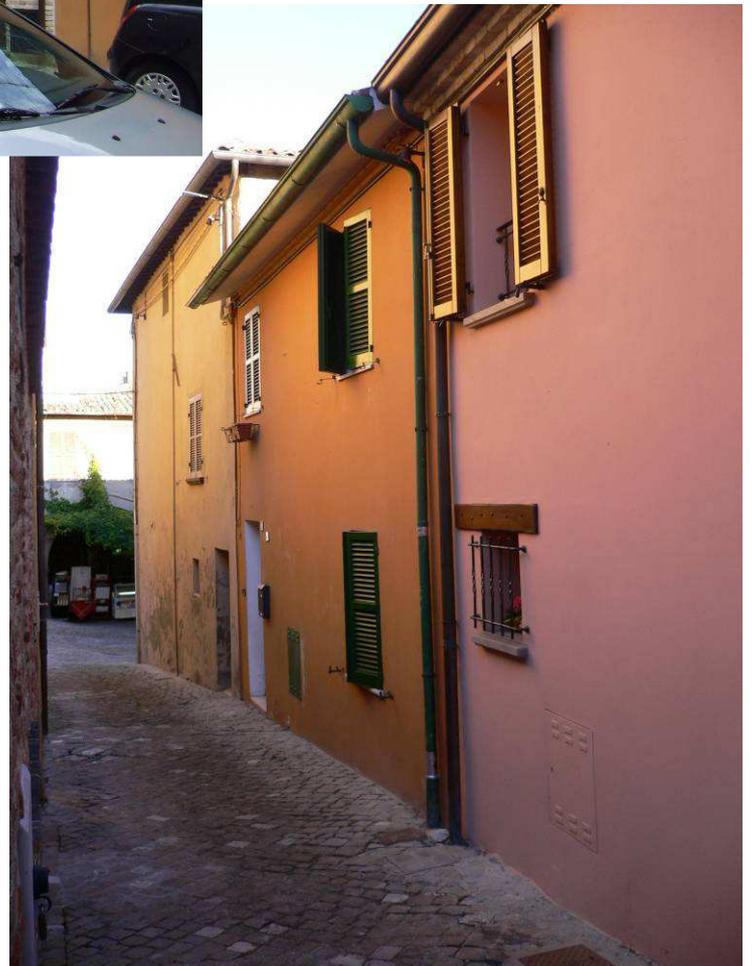


FABBRICATO C: CATEGORIA DI INTERVENTI : ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE AL P.T-P.1 °

NOTE: Edificio ben curato di recente intervento; verifica colore e finitura delle persiane e degli infissi; sarebbe preferibile l'uso di inferriate a filo muro e non in aggetto nella finestratura al P.T

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO D: CATEGORIA DI INTERVENTO : ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE

NOTE: Edificio ben curato di recente intervento; verifica colore e finitura delle persiane e degli infissi:

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO E: CATEGORIA DI INTERVENTO : ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE AL P.T

NOTE: Eliminazione di piccoli elementi incongrui come lo sporto in coppi e la scala in ferro. Balaustra in ferro brunito, eliminazione dei coppi sul muro di cinta ed eliminazione delle piante addossate.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO F: CATEGORIA DI INTERVENTO:
DESTINAZIONE D'USO:

ORDINARIA MANUTENZIONE
ESERCIZI PUBBLICI AL P.T-RESIDENZIALE AL P.1 °

NOTE:

Sistemazione gronda ,caditoie e camini;restauro delle finestre delle persiane a poro aperto e verifica delle tinte;chiusura con persiane dei vani finestra chiusi; eliminazione di cornici marcapiano incongrue, eliminazione del verde incongruo. Ripristino passaggio pubblico.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO G: CATEGORIA DI INTERVENTO : RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE AL P.T-P.1°

NOTE: Fabbricato di qualità e che nel progetto dovrà trovare risposte convincenti rileggendone le caratteristiche; se si verifica la storicità degli scuri ai piani superiori è permesso mantenerli; viene consigliata la intonacatura esterna.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO H: CATEGORIA DI INTERVENTO : ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'U: RESIDENZIALE AL P.T-P.1°

NOTE: Si prevede una particolare cura del verde interno con potatura delle essenze che in qualche caso procurano effetti indesiderati nella sottostante strada pubblica. Il sistema di chiusura delle finestre risulta di tipologia diversa da quella comune.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO I: CATEGORIA DI INTERVENTO : ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE AL P.I-P.1°

NOTE: Eventuale restauro delle porte, finestre, persiane con finitura a poro aperto e con attenzione all'unitarietà delle tinte sull'intero isolato; discutibili le finestrate ad arco al p.1°, gradini incongrui

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO L: CATEGORIA DI INTERVENTO : ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE AL P.T-P.1°

NOTE: Eventuale sostituzione delle porte, restauro delle finestre e persiane con finitura a poro aperto e con attenzione all'unitarietà delle tinte sull'intero isolato, soglie delle porte incongrue.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO M: CATEGORIA DI INTERVENTO : ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE AL P.T-P.1°

NOTE: Eventuale sostituzione delle porte, restauro finestre persiane con finitura a poro aperto e con attenzione all'unitarietà delle tinte sull'intero isolato, soglie delle porte incongrue.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO N: CATEGORIA DI INTERVENTO: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE AL P.T - P.1°

NOTE: Eventuale restauro delle porte, finestre e persiane con finitura a poro aperto e con attenzione all'unitarietà delle tinte sull'intero isolato, soglie delle porte incongrue.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO O: CATEGORIA DI INTERVENTO: ORDINARIA MANUTENZIONE
DESTINAZIONE D'USO: ESERCIZI COMMERCIALI – ATTIVITÀ TURISTICHE
NOTE: Fabbricato ben ristrutturato di recente; eventuale verifica della finitura di porte, finestre e scuri. Eventuale ricucitura lesioni muro di contenimento lato.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO P: CATEGORIA DI INTERVENTO : RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE AL P.T-P.1°

NOTE:

Il fabbricato presenta alcuni elementi incoerenti come la forma di alcune bucatore, elementi di dettaglio completamente avulsi dal contesto. Ridimensionamento e sistemazione dei materiali idonei con le pergole incongrue che comunque potranno venire ripristinate nonché eliminate se ritenuto idoneo; l'accessorio andrà definito nelle finiture come l'intero complesso.

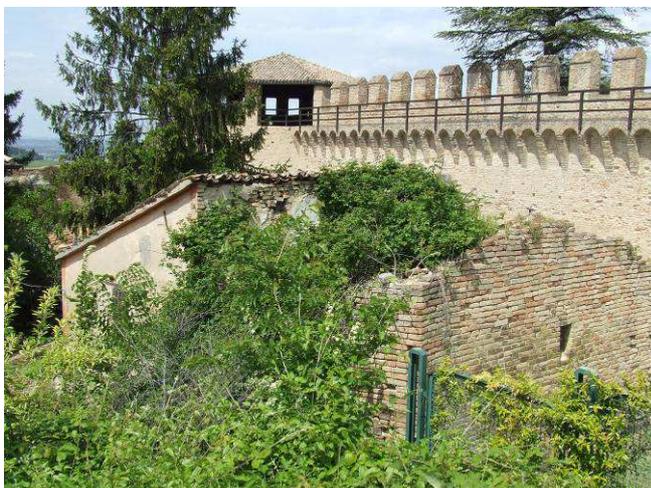
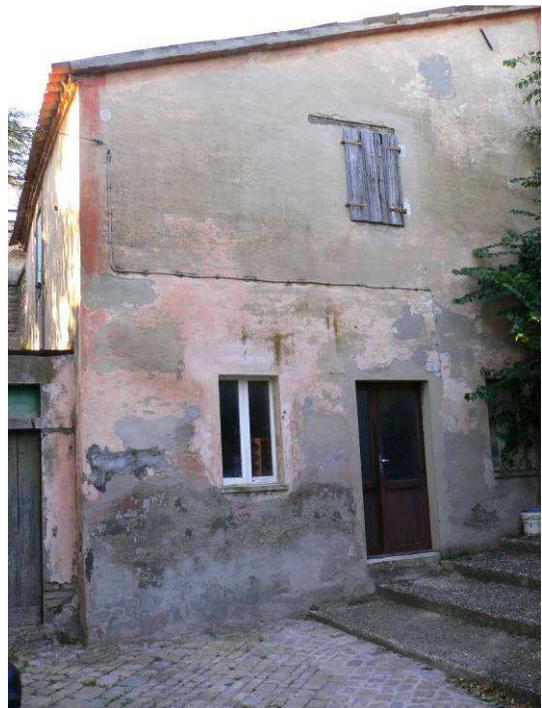
FOTOGRAFIE:



FABBRICATO Q: CATEGORIA DI INTERVENTO: RISTRUTTURAZIONE
DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE AL P.T.-P.1°
NOTE:

Ripristino della porzione bassa di fabbricato incoerente. Il fabbricato adiacente ricostruito con una diversa orditura del tetto (a due falde) con h. estradosso di m.6.30 e pendenza delle falde del 30%; finitura intonacata; per tutti gli altri elementi si fa riferimento alle regole generali applicate agli altri edifici.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO R: CATEGORIA DI INTERVENTO : STRAORDINARIA MANUTENZIONE

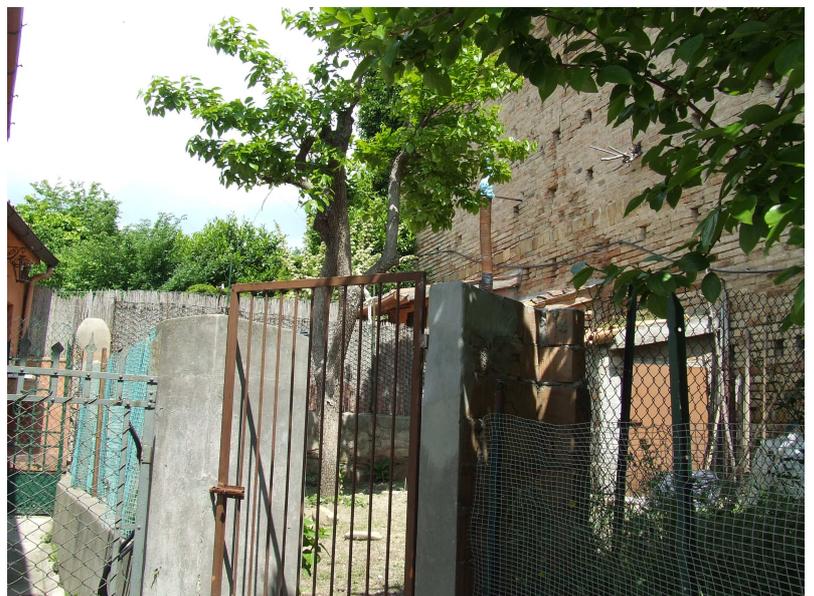
DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE AL P.T-P.1°

NOTE:

Ripristino delle facciate e delle bucatore;allineamento del tetto con il fabbricato contiguo, eliminazione della scala esterna, eliminazione di elementi incongrui sulla parte retrostante adiacente le mura castellane, rifacimento manto del tetto,grondaie caditoie e gronde e camini da rendere omogenee al contesto,eliminazione di pensilina a sbalzo dal prospetto principale;finiture coerenti al contesto. Eliminazione dei parapetti e recinzioni delle aree scoperte non inerenti.

FOTOGRAFIE

:



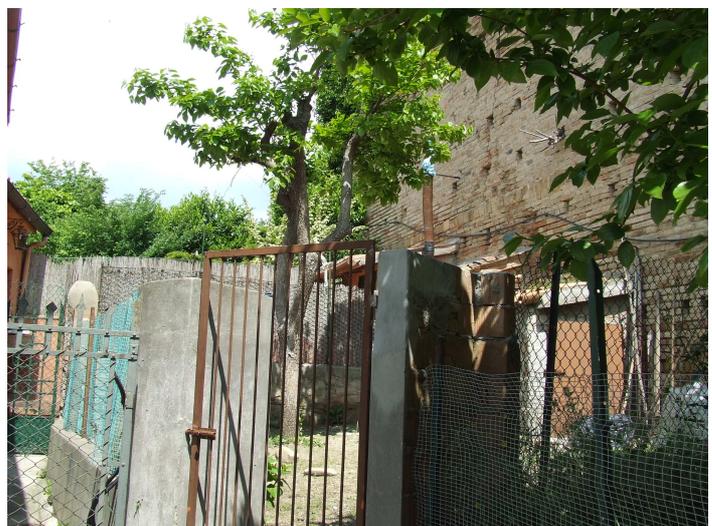
FABBRICATO S: CATEGORIA DI INTERVENTO : STRAORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE AL P.T-P.1°

NOTE:

Ripristino delle facciate e delle bucatore;porte finestre e persiane in legno a poro aperto,eliminazione parti incongrue sulla parte prospiciente le mura; ed eliminazione degli elementi addossati alle mura stesserifacimento del tetto,gronde e caditoie e camini;rifacimento della scala esterna sul fianco dell'edificio rendendola più leggera e formalmente collegata al contesto;sparto del tetto anche sul fianco verso la zona a verde. Eliminazione dei parapetti e recinzioni delle aree scoperte incongruenti.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO T: CATEGORIA DI INTERVENTO : STRAORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE AL P.T-P.1°

NOTE:

Eliminazione di tutte le parti incongrue dai prospetti;
eliminazione degli elementi addossati alle mura;
eliminazione dei parapetti delle recinzioni delle aree scoperte perché incongrue, rifacimento della scala esterna ed eliminazione della pensilina sovrastante;
gronde, grondaie caditoie inerenti il contesto;
mantenimento della modanatura marcapiano, ripristino manto di copertura; camini come richiede il contesto storico; adeguamento delle finiture di porte, finestre e persiane; sostituzione delle serrande con persiane; adeguamento delle tinte dei prospetti e degli elementi di finitura al contesto ed al fronte cui fa riferimento il fabbricato.

FOTOGRAFIE:



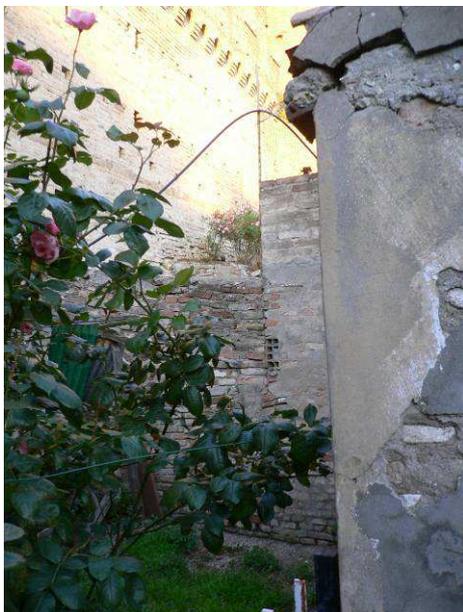
FABBRICATO U: CATEGORIA DI INTERVENTO : ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE AL P.T-P.1°

NOTE:

Restauro delle finiture delle finestre e delle persiane a poro aperto e con tinte armonizzate al contesto; eliminazione delle piattabande e delle soglie delle finestre in quanto incongrue, eccessive e fuori contesto. Sostituzione delle balaustre del terrazzo e cancelletto di acceso alla scala esterna con materiali idonei; eventuale eliminazione dell'eccesso. I terminali degli impianti filo mura con la medesima finitura del fabbricato.

FOTOGRAFIE :



FABBRICATO V: CATEGORIA DI INTERVENTO : ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE AL P.T-P.1°

NOTE:

Restauro persiane a poro aperto; persiane al P.1°, scale esterne rivestite con materiale inidoneo; camini da rendere omogenei al contesto; gronda di disegno colore e materiale inopportuno; soglie di porte e finestre in materiale incoerente.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO Z: CATEGORIA DI INTERVENTO : ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE AL P.T-P.1°

NOTE:

Restauro persiane a poro aperto; persiane al P.1° restaurate a poro aperto con tinte concordate e calibrate al contesto; camini omogenei al contesto storico; gronda di materiale e disegno opportuno; soglie di porte e finestre in materiale incoerente. Eliminazione sulla parte retro di tutti gli elementi inadeguati.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO W: CATEGORIA DI INTERVENTI : ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE AL P.T-P.1

NOTE: Restauro delle finestre,delle persiane ; camini omogenei al contesto; eliminazione di elementi aggiunti incongrui di facciata; soglie di porte e finestre in materiale incoerente.

FOTOGRAFIE:

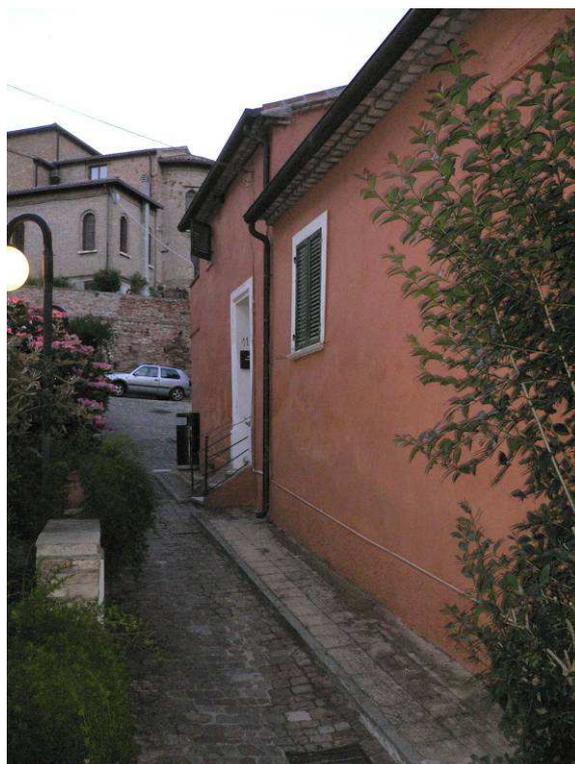


FABBRICATO Y: CATEGORIA DI INTERVENTO : ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE AL P.T-P.1

NOTE: Eliminazione di tutto il materiale incongruo sul terrazzo;restauro di porte finestre e persiane a poro aperto con colore rispondente ad un rapporto omogeneo con i fabbricati vicini; ritinteggiature dei fronti con intonaco a calce colorato in pasta;eliminazione di cornicetta in aggetto tra P.t e P.1°; camino da rendere congruo al contesto;sul fronte di via Roma rimozione rivestimento murale in mattoncini,e riverniciatura persiane.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO J: CATEGORIA DI INTERVENTO : RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

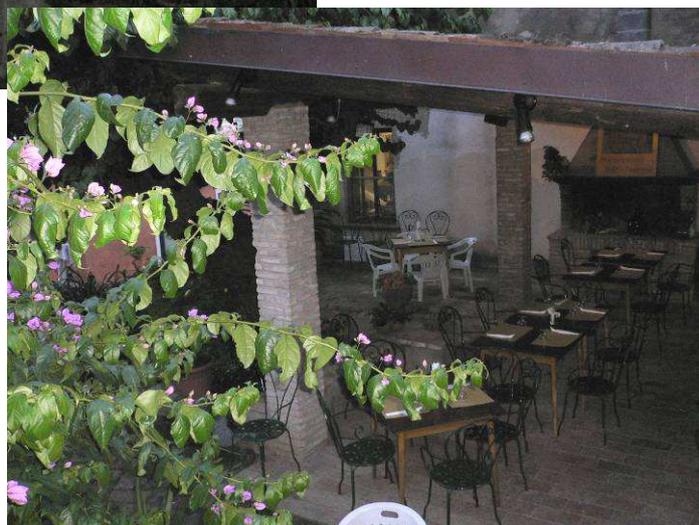
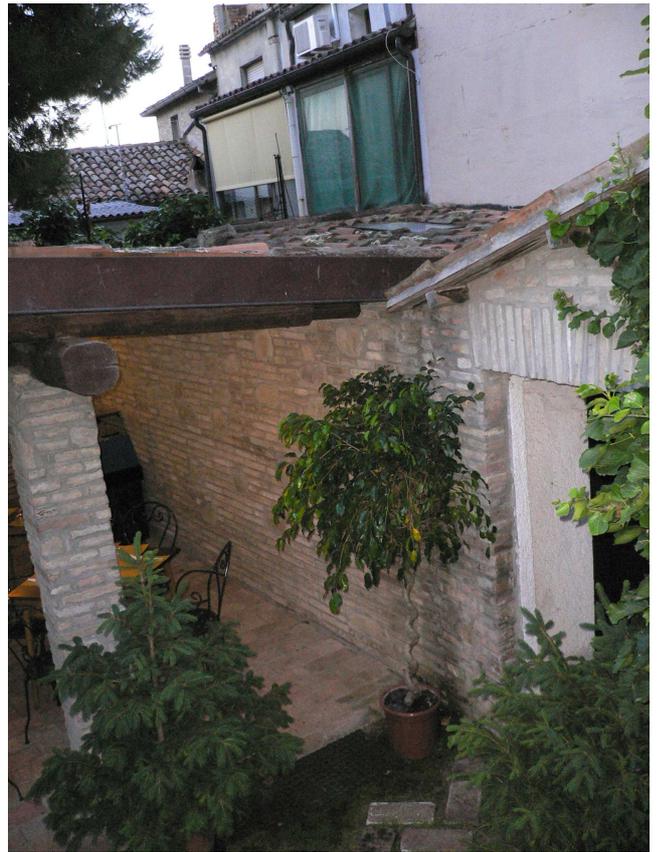
DESTINAZIONE D'USO: ESERCIZIO PUBBLICO AL P.T-P.1°-RESIDENZIALE AL P.2°

NOTE:

Il fabbricato si presenta molto compromesso nella sua totalità, con molti elementi incongrui sia di facciata che non (vedi pergola con colonne in muratura e tetto in coppi, camino, etc); ridimensionamento e sistemazione del pergolato sulla strada; messa in dimora delle piante da vaso in maniera razionale e verificata dalla A.C.; intonacatura nella sua totalità con eventuali tracce a vista di elementi caratteristici; razionalizzazione dello scoperto con uso del verde più appropriato; ridefinizione del muro di recinzione rivestito o intonacato con inferriata a maglia in ferro battuto. Straordinaria manutenzione e ripristino tettoia sul retro.

FOTOGRAFIE:





FABBRICATO K: CATEGORIA DI INTERVENTO : ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: ATTIVITÀ COMMERCIALI AL P.T. - RESIDENZIALE AL P.1°

NOTE:

Eliminazione di alcuni elementi incongrui nei prospetti
adeguamento con materiale idoneo (ferro a maglia
regolare) della ringhiera del balcone, porte finestre e
persiane andranno restaurate e rese omogenee al
contesto; le soglie delle finestre andranno sostituite;
eliminazione della zoccolatura al P.T.. Colore e intonaco
da rivedere.

FOTOGRAFIE:



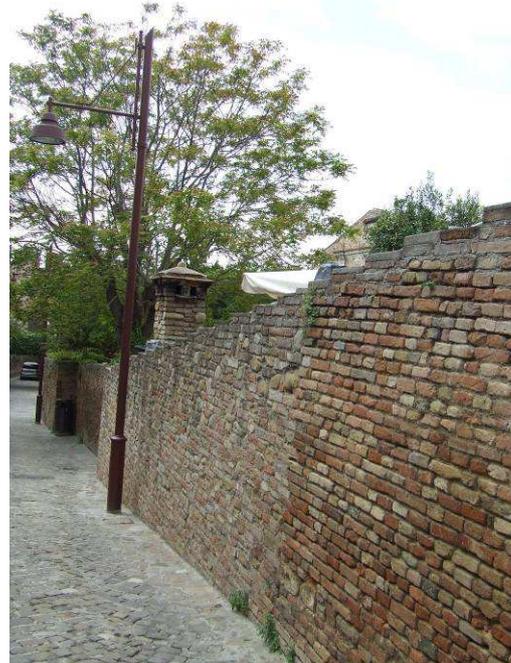
FABBRICATO X: CATEGORIA DI INTERVENTO : MANUTENZIONE STRAORDINARIA

DESTINAZIONE D'USO: ESERCIZIO PUBBLICO

NOTE:

Prospetto della chiesa va ripristinato in modo da mantenere sia gli elementi in muratura che lapidei, alcune soglie andrebbero ridefinite così come riviste le finestre e relative persiane; muro di cinta da ridefinire e renderlo omogeneo al contesto con una chiusura superficiale plausibile; eliminazione delle piramidi in cemento della muratura di ingresso; si consiglia una intonacatura completa e non un puzzle privo di senso come l'attuale; anche su via Roma sistemazione dei prospetti sia dell'accesso al ristorante che dell'enoteca; gli alloggiamenti di terminali tecnici andranno trattati come i prospetti e sempre filomuro; studio di uno sporto del tetto nell'ingresso di via Roma, eliminazione di elementi incongrui di facciata; eliminazione di elementi lignei negli spazi aperti; eventuale inserimento di ombrelloni, previa presentazione di progetto.

FOTOGRAFIE :





FABBRICATO XI: CATEGORIA DI INTERVENTO : ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE AL P.T. - P.1°

NOTE: Eliminazione di elementi incongrui di facciata; la scala e il ponte sulle mura non risultano congrue. Al momento può essere mantenuto almeno fino a nuove esigenze dell'A.C.. Omogeneizzazione delle finiture e dei colori di porte finestre e persiane e nuovi intonaci ; tettoie in coppi da eliminare, balaustre dei terrazzi da rivedere con ferro battuto; rifacimento di muratura di recinzione e ferro battuto a maglia regolare; eliminazione di tettoia metallica.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO X2: CATEGORIA DI INTERVENTO: ORDINARIA MANUTENZIONE
DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE AL P.T.-P.1°

NOTE: Eliminazione di elementi incongrui di facciata;
omogeneizzazione di finiture di porte finestre e
persiane e nuovi intonaci.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO X3: CATEGORIA DI INTERVENTO : ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE AL P.T.-P.1°

NOTE: Eliminazione di elementi incongrui di facciata;
omogeneizzazione di finiture di porte finestre e
persiane e nuovi intonaci.

FOTOGRAFIE:

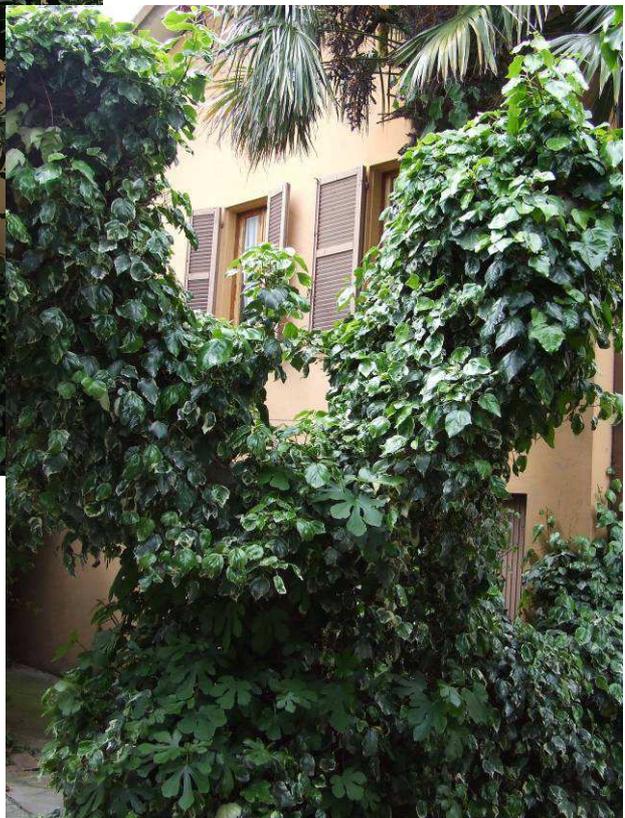


FABBRICATO X4: CATEGORIA DI INTERVENTO : ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE AL P.T.-P.1°

NOTE: Sistemazione di gronda,grondaie caditoie;rimozione di serrande; restauro di porte finestre e persiane; intonacatura nuova. Sistemazione delle piantumazioni esistenti.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO X5: CATEGORIA DI INTERVENTO : ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE AL P.T.-P.1°

NOTE: Eliminazione di elementi incongrui (cornici in muratura in aggetto su porte e finestre) porte finestre e persiane restaurate e congrue al contesto;intonacatura.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO X6: CATEGORIA DI INTERVENTO : ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: ATTREZZATURE PUBBLICHE AL P.T. RESIDENZIALE AL P.1°

NOTE: Intonacatura totale del prospetto; soglie incongrue così come porte finestre e persiane. Eliminazione delle cornici in muratura dalle finestre.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO X7: CATEGORIA DI INTERVENTO : ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE -ATTREZZATURE PUBBLICHE

NOTE: Mantenimento della struttura con manutenzioni continue, si ritiene di dover segnalare una maggior cura e definizione del dettaglio architettonico specie nelle fugature.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO X8: CATEGORIA DI INTERVENTO : RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

DESTINAZIONE D'USO: Camminamenti.

NOTE: Le mura storiche vanno mantenute con opere di ripristino e manutenzione continua al fine di salvaguardarne la tenuta, e di permetterne un uso completo e nella massima sicurezza, nei camminamenti aperti al pubblico e non. Sarà cura dell'A.C. attivare tutte le modalità di ricerca di finanziamenti per l'ottenimento del suddetto obiettivo.



FABBRICATO "CASTELLO": CATEGORIA DI INTERVENTO : RESTAURO A VINCOLO ASSOLUTO

DESTINAZIONE D'USO: MUSEO

NOTE:

Il complesso rappresenta l'elemento architettonico di maggior pregio del territorio comunale ed un elemento di grandissima attrazione culturale e turistica. Si ritiene di suggerire all'Autorità che ne tutela le strutture ed il loro uso, di adottare, per quanto possibile, nuove e più efficaci strumenti informatici di simulazione virtuale al fine di allargare e migliorare le possibilità di utilizzo e di conoscenza della storia dello stesso bene.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATI AREA DI PRG ZTR1: CATEGORIA DI INTERVENTO : STRAORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE SU TUTTI I PIANI AD ESCLUSIONE PART.285 DESTINATE AD ATTIVITA' COMMERCIALI E ARTIGIANALI

NOTE: I fabbricati di recente costruzione posseggono un discreto stato manutentivo pur presentando diversi elementi di stonatura rispetto al vicino C.S.; Muri di cinta ed inferriate dovranno essere ristudiate nel disegno e nel tipo di finitura;così come gli intonaci andranno adeguati nel tipo e grana a quelli usati per in C.S., così come le coperture dovranno essere in coppi sia per i fabbricati vecchi che, eventualmente, per quelli in previsione. Per quanto possibile andranno eliminate cornici,angolari ed altri elementi pseudo decorativi incongrui. Per le particelle 285 - 229 - 357 che presentano su via Borgo Mancini elementi nettamente incongrui ad un prospetto normale di edificio, se ne propone il ridisegno con un grado di finitura conseguente:la parte di mura in cemento a vista del proseguo di via Mercato necessita di rifinitura e verniciatura al fine di renderlo elemento congruo.

Per le particelle N° 285 - 229 - 357 risulta invece necessario intervenire con altra categoria di intervento e nello specifico: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.

FOTOGRAFIE:

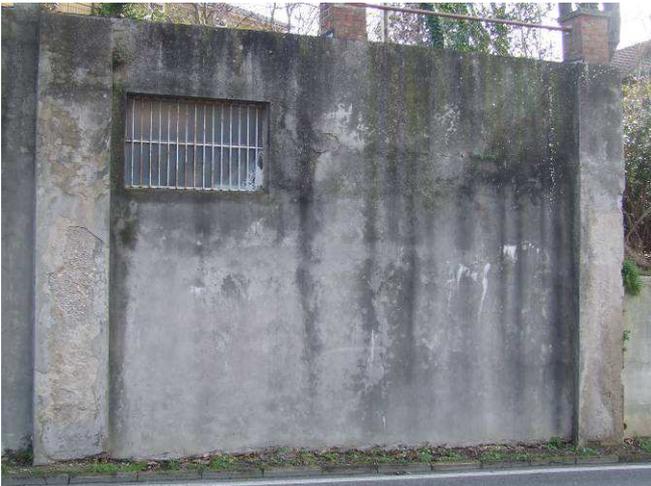


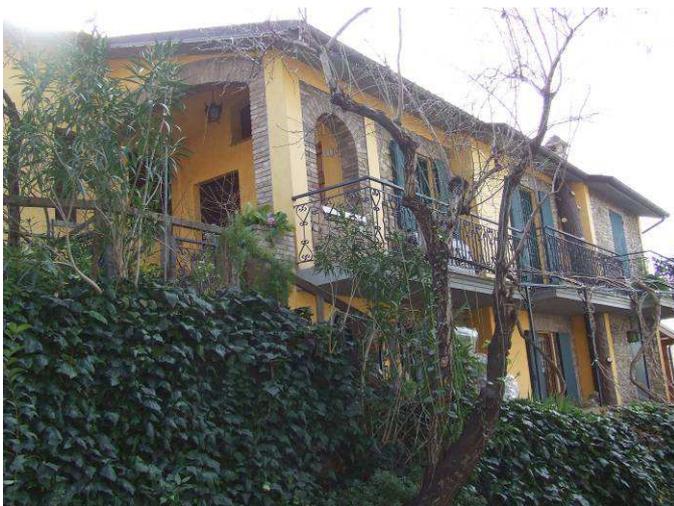
229

285

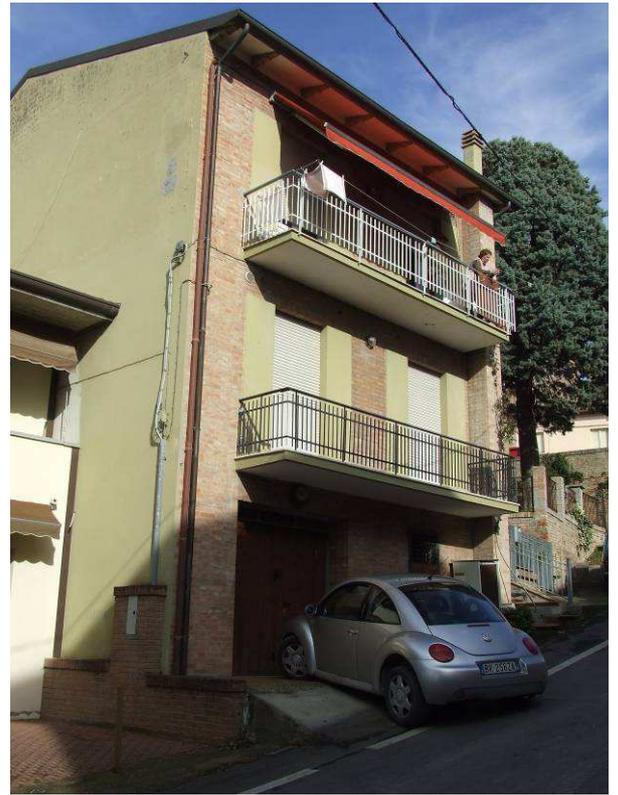
357













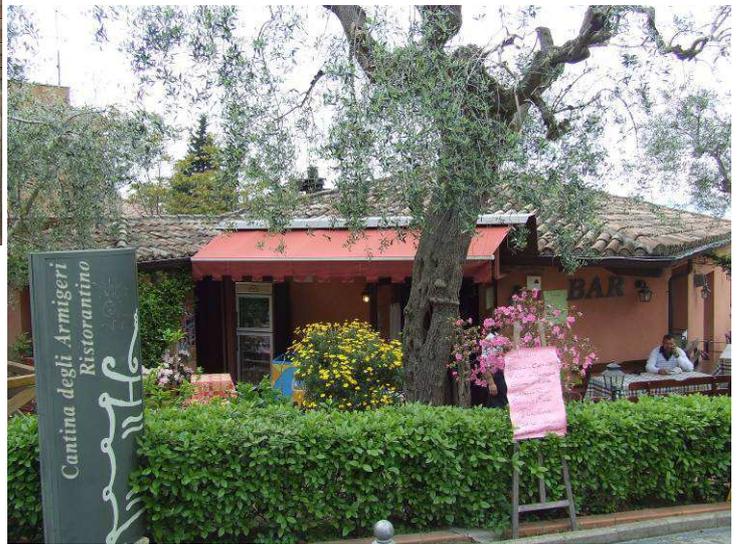
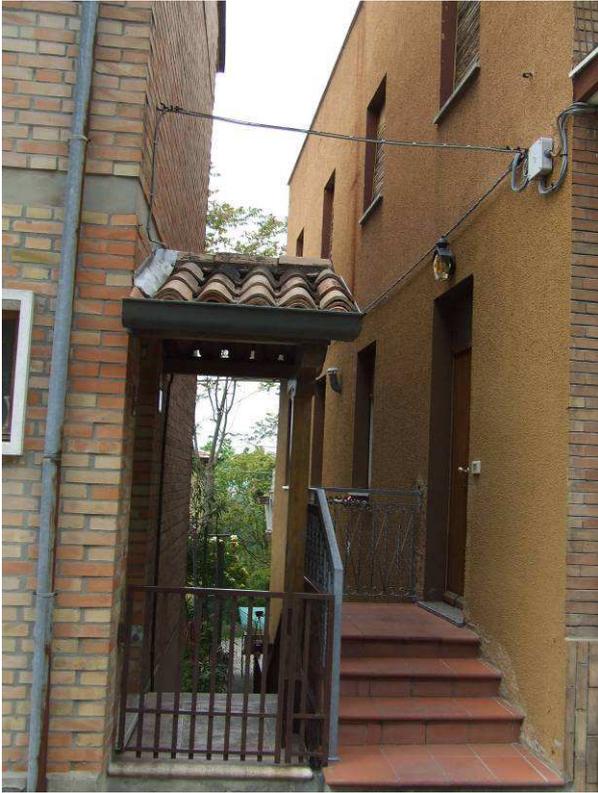
FABBRICATI AREA DI PRG ZTC: CATEGORIA DI INTERVENTO : ORDINARIA MANUTENZIONE

DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE SU TUTTI I PIANI AD ESCLUSIONE DELLA PART.560 ADIBITA A ESERCIZIO PUBBLICO

NOTE: Si palesa anche in quest'area la necessità di rendere i fabbricati e i loro elementi costituenti più consoni all'immediato intorno eliminando elementi incongrui, uniformando aperture e le relative finiture, eliminazione di serrande, rivisitazione delle balaustre dei balconi, gronde con modanature, grondaie e caditoie in rame. Il ristorante necessita di manutenzione e di attenzione sugli accessori, camini come il C.S.

FOTOGRAFIE:





**FABBRICATI AREA DI PRG APPI: CATEGORIA DI INTERVENTO : VEDI VARIANTE AL PRG 2008
ARREDO URBANO 2008**

DESTINAZIONE D'USO: PARCHEGGI

NOTE: Si palesa in questa zona la necessità di rendere l'area destinata a parcheggi più consona all'immediato C.S., si ritiene doveroso per prima cosa pensare ad uno spostamento e un cambiamento dei lampioni dal lato Castello al lato opposto; ridisegno dell'area verde ma soprattutto spostamento dei gazebo rinnovati nel design in area più appropriata.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATI AREA DI PRG V: CATEGORIA DI INTERVENTO : MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

DESTINAZIONE D'USO: VERDE

NOTE: Il verde in queste aree va mantenuto ed eventualmente riprogettato, migliorato nel disegno e nel tipo.

FOTOGRAFIE:



FABBRICATO APP7: CATEGORIA DI INTERVENTO : INTERVENTO IN CONCESSIONE TEMPORALE SU AREA DEMANIALE

DESTINAZIONE D'USO: PARCO ORNITOLOGICO E DI EDUCAZIONE AMBIENTALE

NOTE: Il progetto, interessantissimo per un recupero ed una conoscenza di usi e costumi rinascimentali, consiste nel dotare questa parte di terreno prospiciente il Castello, di una struttura nella quale osservare diversi tipi di rapaci; allestire spettacoli di volo di rapaci; visite didattiche. Utilizzo di elementi di architettura leggeri e naturali.

FOTOGRAFIE:



AREE A VERDE-BELVEDERE DI INTERESSE PANORAMICO (BP): BELVEDERE PANORAMICO

CATEGORIA DI INTERVENTO : ARREDO URBANO

DESTINAZIONE D'USO: BELVEDERE PANORAMICO

NOTE: Sono aree a verde di particolare interesse panoramico che l'A.C., attraverso una progettazione esecutiva di dettaglio ed omogenea, dovrà attivare, affinché tali aree risultino fruibili, dotate anche di elementi di arredo compatibili, e di una sistemazione del verde rispettando il più possibile l'andamento del terreno e le tipologie arboree dell'area e del suo intorno.

FOTOGRAFIE:





Gradara, Febbraio 2010

Il Progettista
Dott. Arch. Giancarlo Stöhr

Variante redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale e approvata dal Consiglio Comunale nella seduta del 18.12.2013