



COMUNE DI SENIGALLIA

*Variante relativa al centro frazionale di  
Scapezzano*



adozione: delibera CC n. 65 del 7 luglio 2011

approvazione: delibera CC n. del

**Il Sindaco** – *Maurizio Mangialardi*  
**L'Assessore all'Urbanistica** – *Simone Ceresoni*

**Il Dirigente** – *ing. Gianni Roccato*  
**Il Responsabile del procedimento** - *dott. arch. Roberto Serenelli*

**Progettisti incaricati**  
*Raffaella Bedosti* architetto  
*Francesco Sacchetti* architetto

**4. ALLEGATO AL PRG**  
***disciplina particolareggiata del Centro Storico di Scapezzano***  
**4.2. Norme di Attuazione**  
*con le modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni (in blu)*  
*e degli emendamenti (in rosso)*



## INDICE

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b>	pag. 01
<b>Art. 1 – oggetto della <i>Disciplina Particolareggiata del Centro Storico di Scapezzano</i></b>	pag. 01
<b>Art. 2 – La <i>Disciplina Particolareggiata del Centro Storico</i> nel quadro degli obiettivi programmatici per l’ambito territoriale della frazione di Scapezzano</b>	pag. 01
<b>Art. 3 – elaborati della <i>Disciplina Particolareggiata del Centro Storico</i></b>	pag. 01
<b>TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI USI E DEGLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO (ZONA A di cui al DM 2.4.68, n.1444)</b>	pag. 03
<b>Art. 4 – interventi previsti nel centro storico</b>	pag. 03
<b>Art. 5 – interventi riguardanti il sistema degli spazi pubblici</b>	pag. 03
camminamento interno lungo le mura	pag. 03
rete dei percorsi urbani	pag. 03
parcheggi	pag. 04
verde pubblico	pag. 05
<b>Art. 6 - interventi di conservazione/restauro della cinta muraria</b>	pag. 05
<b>Art. 7 - interventi conservativi relativi al tessuto urbano esistente</b>	pag. 05
a) Edifici costituenti elementi emergenti a)	pag. 06
b) Edifici seriali ( b1) b2) b3) )	pag. 06
c) Edifici mono/plurifamiliari successivi alla trasformazione di originario tessuto urbano seriale (c1) c2))	pag. 09
d) Edifici plurifamiliari successivi alla trasformazione di originario tessuto urbano non seriale (d1) d2) )	pag. 10
e) Edifici realizzati dopo il 1930 in aree esterne al borgo murato o in aree interne storicamente inedificate ( e1) e2) e3) )	pag. 11
<b>Art. 8 - interventi di ristrutturazione urbanistica</b>	pag. 13
f) Intervento <i>isolato centrale</i>	pag. 13
g) Intervento <i>isolato orientale</i>	pag. 15
<b>Art. 9 - intervento di nuova costruzione connesso alla realizzazione di spazi o servizi pubblici</b>	pag. 16
h) intervento <i>uliveto mura est / sud</i>	pag. 16
<b>Art. 10 – interventi per la gestione degli spazi aperti privati</b>	pag. 18
<b>TITOLO III –DISPOSIZIONI INTEGRATIVE</b>	pag. 19
<b>Art. 11 – interventi edilizi, titoli abilitativi, parametri edilizi e urbanistici</b>	pag. 19
<b>Art. 12 – disposizioni della variante aventi rilevanza per la prevenzione del rischio sismico</b>	pag. 19
<b>ALL. 1 - RASSEGNA DEI CARATTERI IDENTITARI DEL CENTRO STORICO</b>	pag. 21



## **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 – oggetto della *Disciplina Particolareggiata del Centro Storico di Scapezzano***

1. La *Disciplina Particolareggiata del Centro Storico di Scapezzano* (di seguito *Disciplina Particolareggiata del Centro Storico*), individuato con apposita simbologia negli elaborati del PRG, definisce gli interventi effettuabili all'interno del Centro storico di Scapezzano (zona A di cui al DM 2.4.68, n.1444) e le modalità per la loro attuazione.
2. La disciplina degli usi e degli interventi nel Centro Storico (Titolo II delle presenti norme) sostituisce la disciplina urbanistica del PRG vigente per tale zona (disciplina dettata dal *Piano Particolareggiato per il centro storico di Scapezzano* approvato con deliberazione consiliare n.293 del 29.10.79).

### **Art. 2 –La *Disciplina Particolareggiata del Centro Storico nel quadro degli obiettivi programmatici per l'ambito territoriale della frazione di Scapezzano***

1. La *Disciplina Particolareggiata del Centro Storico* si inserisce nel quadro della disciplina urbanistica del PRG riguardante l'ambito territoriale della frazione di Scapezzano, che ha come obiettivi programmatici:
  - a) la riconoscibilità *dell'unitarietà dell'ambito territoriale* costituito dai tre versanti scolanti rispettivamente nel fiume Cesano, nel mare e nel fiume Misa, confluenti nell'emergenza geografica e insediativa costituita dal borgo murato di Scapezzano;
  - b) la valorizzazione del segno che individua il momento fondativo e il ruolo territoriale dell'abitato storico - la *cinta muraria* – attraverso interventi che restituiscano la visibilità del manufatto nel contesto geografico/paesaggistico di riferimento e ne assicurino la tutela e la fruibilità;
  - c) il recupero del *ruolo urbano dell'abitato storico*, ruolo riconoscibile e consolidato fino ai primi decenni dell'800, attraverso:
    - il potenziamento della *qualità urbana degli spazi pubblici* per mezzo di interventi mirati al ripristino/valorizzazione degli aspetti identitari del luogo, alla fruibilità dal punto di vista della mobilità (regolamentazione della mobilità interna alle mura e individuazione, nel contesto del centro frazionale, degli interscambi con le provenienze esterne), alla sicurezza dal rischio sismico;
    - il *consolidamento demografico*, sia attraverso l'incremento della potenzialità insediativa all'interno del centro storico, sia attraverso l'integrazione della dotazione di servizi nel contesto del centro frazionale;
    - la definizione della *disciplina edilizia* del centro storico ai fini del miglioramento della qualità abitativa e della sicurezza e della contestuale valorizzazione o ripristino dei caratteri identitari insiti nel processo di formazione del centro storico.
2. Agli obiettivi sopra elencati concorrono congiuntamente le disposizioni di tutela paesistico-ambientale del PRG vigente adeguato al PPAR, gli interventi previsti dal PRG relativi alle reti delle infrastrutture e dei servizi della frazione e gli interventi previsti dalla presente disciplina particolareggiata del centro storico.

### **Art. 3 – elaborati della *Disciplina Particolareggiata del Centro Storico***

1. Gli elaborati della *Disciplina Particolareggiata del Centro Storico* sono:

4.1 - zonizzazione del centro storico (in scala 1:1000 su base catastale con annesso, come riferimento, lo schema funzionale dell'intero abitato, in scala 1:2000 su base aerofotogrammetrica);

- schede progettuali relative ad interventi significativi:

4.1.a - pavimentazione del borgo murato;

4.1.b - gradonata di collegamento della *Balconata* al percorso pedonale del parco pubblico;

4.1.c - parcheggi del bordo orientale;

4.1.d - ristrutturazione urbanistica dell'*isolato centrale* – planimetria, sezioni e tipologie edilizie;

4.1.e - ristrutturazione urbanistica dell'*isolato orientale* – planimetria, sezioni e tipologie edilizie;

4.1.f - sintesi degli interventi nel centro storico - scala 1:200 su base catastale

4.2 - Norme di attuazione per gli interventi nel centro storico.

## 2. Funzione e modalità d'uso degli elaborati:

Gli elaborati relativi alla *disciplina particolareggiata del centro storico* hanno, rispettivamente, :

- *valore prescrittivo* gli elaborati 4.1 - zonizzazione del centro storico, e 4.2 – Norme di attuazione per gli interventi nel centro storico;

- *valore di indirizzo* per la progettazione in applicazione delle prescrizioni normative gli elab. 4.1.a, 4.1.b, 4.1.c, 4.1.d, 4.1.e, 4.1.f (schede progettuali).

Il quadro di riferimento nel quale è inserita la *disciplina particolareggiata del centro storico* è dato dalla *Relazione descrittiva della Variante (analisi e progetto)* relativa al centro frazionale di Scapezano (elab. 2.) e dagli allegati *elaborati di analisi* (elab. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4a...2.4l, 2.5, 2.6).

.....

## TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI USI E DEGLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO (ZONA A del DM 2.4.68, n.1444)

### Art. 4 – interventi previsti nel centro storico

1. Gli interventi previsti nel centro storico, come delimitato nell'elab. **4.1 - zonizzazione del centro storico**, sono:
  - interventi riguardanti il sistema degli spazi pubblici (art.5);
  - interventi di conservazione/restauro della cinta muraria (art.6);
  - interventi di conservazione/ripristino del tessuto urbano esistente (art.7);
  - interventi di riqualificazione/ripristino del tessuto urbano (ristrutturazione urbanistica) (art.8);
  - interventi convenzionati di nuova costruzione per la realizzazione di spazi e servizi pubblici (art.9);
  - interventi per la gestione degli spazi aperti privati (art.10).
2. L'elab. **4.1 - zonizzazione del centro storico** riporta l'individuazione planimetrica delle aree interessate dagli interventi elencati al precedente comma e descritti ai successivi artt. 5, 6, 7, 8, 9, 10.

### Art. 5 – interventi riguardanti il sistema degli spazi pubblici

1. Il sistema degli spazi pubblici all'interno del centro storico è costituito: dal camminamento interno lungo le mura, dalla rete dei percorsi urbani all'interno e all'esterno delle mura, dai parcheggi e dal verde pubblico. I progetti relativi alla sistemazione degli spazi pubblici sono di competenza della Amministrazione comunale;
2. il **camminamento interno lungo le mura** è costituito da un tracciato continuo di proprietà e uso pubblico, comprensivo di tratti allo stato attuale mancanti, da assoggettare a interventi costituenti il completamento del restauro della cinta muraria e comportanti una pavimentazione realizzata con modalità e materiali adeguati alla contiguità con la mura medioevale (pavimentazione in mattoni con diversificate tessiture). Il camminamento ha una sezione ridotta in tutto il suo sviluppo ad eccezione dello spiazzo in corrispondenza del torrione Nord-Est o Cassero (sedime del demolito palazzo Baviera), da qualificare come spazio idoneo ad attività collettive attraverso un intervento organico di pavimentazione e ridefinizioni planoaltimetriche (cfr. **scheda progettuale 4.1.a**). Per i torrioni dovranno essere individuati interventi idonei per la loro valorizzazione anche come punti panoramici e per la fruibilità di eventuali vani interni come locali visitabili o come elementi di risalita dalle aree esterne;
3. la **rete dei percorsi urbani** esistenti rappresenta l'elemento generatore della organizzazione urbana, in quanto costituito dai percorsi "matrice" che in tempi diversi hanno generato il tessuto urbano (via Arnaldo da Brescia e rami minori connessi, e, all'esterno delle mura, via Antonio Fratti); la rete dei percorsi (inclusi alcuni tratti di proprietà privata ma di uso pubblico) costituisce nel suo insieme lo spazio pubblico urbano, di interesse comunitario e storico, nel quale vanno valorizzati o ripristinati i caratteri morfologici identitari per ricostituire la percezione dell'unitarietà del contesto urbano storico.

*Sistema degli  
spazi pubblici*

*camminamento  
interno lungo le  
mura*

*rete dei percorsi  
urbani*

Gli interventi previsti sono:

- a) il ripristino delle pavimentazioni all'interno delle mura attraverso un progetto organico, che recuperi i materiali e le tipologie tipiche del centro storico di Scapezzano (allo stato attuale presenti solo sporadicamente) – i selciati di pietra arenaria (blocchi o lastre di arenaria su strato di sabbia) -, e caratterizzi in modo differenziato, con l'utilizzo di pezzature diverse dello stesso materiale, i percorsi lineari, la piazza in corrispondenza alla chiesa parrocchiale e gli slarghi (cfr. **scheda progettuale 4.1.a** contenente indicazioni con valore di indirizzo per la progettazione).

Il progetto di ripristino delle pavimentazioni è finalizzato alla qualificazione dello spazio urbano, da integrare con interventi correlati riguardanti l'illuminazione pubblica e l'arredo urbano, e va realizzato con modalità costruttive che assicurino contemporaneamente la piena agibilità degli spazi pubblici (compattezza del manto stradale, assenza di strozzature, dislivelli e gradini sia in senso longitudinale che in senso trasversale alla strada), per assicurare la facile percorribilità ad ogni tipo di utente, e il rapido scorrimento in caso di emergenza sismica;

- b) la revisione (attraverso il PGTU *piano generale del traffico urbano*) delle modalità di uso degli spazi pubblici entro le mura, con l'obiettivo di prevedere in questi spazi urbani circoscritti e di modeste dimensioni una agevole fruibilità da parte di una utenza prevalentemente pedonale (e, in caso di necessità, da parte dei mezzi di soccorso), attraverso la regolamentazione della circolazione e della sosta (eliminazione dei parcheggi lungo le strade e nella piazza antistante la chiesa e organizzazione della sosta in alcuni slarghi minori);
- c) la manutenzione e, dove necessario, il rifacimento o il completamento nelle principali strade esterne alle mura, interessate da flussi veicolari di attraversamento, di marciapiedi continui omogenei per materiale e tipo di pavimentazione e privi di barriere architettoniche;
- d) la connessione dell'estremità ovest del marciapiede lungo la Balconata con il percorso pedonale e il verde pubblico sottostanti attraverso la realizzazione di una gradinata di ridotta pendenza (cfr. *scheda progettuale 4.1.b*) e l'attribuzione del pieno uso pubblico alla terrazza che conclude la Balconata con contestuale attribuzione al locale sottostante di destinazioni d'uso per attività di interesse comune (attività ricreative, culturali, commerciali, pubblici esercizi) o per usi privati (residenza, laboratori, ecc.); allo scopo è consentito l'ampliamento del piano terra dell'edificio entro i confini della particella catastale di pertinenza (con conseguente eliminazione, nel caso di usi privati, dell'antistante area a verde pubblico indicata nella tav. 4.1) con un intervento progettuale compatibile con la cortina edilizia nella quale è inserito, connesso con specifica convenzione all'intervento di realizzazione della gradinata.

**Modalità di attuazione dell'intervento:**

l'intervento di ampliamento del piano terra dell'edificio entro i confini della particella catastale di pertinenza è realizzabile attraverso permesso di costruire (art. 10 del DPR 380/2001) subordinato all'approvazione di convenzione con la quale il soggetto attuatore si impegna:

- a realizzare l'intervento edilizio in conformità ai parametri e alle prescrizioni del presente articolo, nel rispetto delle disposizioni riguardanti la sicurezza sismica e il contenimento energetico;

- a cedere gratuitamente alla Amministrazione comunale le aree necessarie alla realizzazione della scala di risalita nonché il lastrico solare del manufatto esistente (di proprietà) quale parte integrante della medesima scala.

- e) il riposizionamento delle reti tecnologiche sotto al manto stradale, nell'intera rete urbana della zona A, con eliminazione delle linee aeree costituenti elemento di pericolosità in caso di evento sismico, e la contestuale verifica della presenza di eventuali cavità nel sottosuolo (di origine antropica), in particolare nell'area all'interno delle mura, per la definizione degli interventi che verranno ritenuti necessari ai fini della sicurezza;
- f) la revisione delle modalità di illuminazione degli spazi pubblici della zona A da attuarsi sulla base di un progetto organico che rapporti le modalità di illuminazione, e i manufatti allo scopo utilizzati, alla specificità degli spazi e delle cortine edilizie dell'abitato e all'obiettivo della leggibilità della cinta muraria;

4. i **parcheggi** all'interno del centro storico (cfr. *elab.4.1*) rientrano nel più generale quadro del sistema di parcheggi previsti per l'abitato di Scapezzano (cfr. elaborati di PRG), per dare risposta al fabbisogno dei residenti e degli utenti esterni. Nell'ambito circoscritto del centro storico sono stati individuate allo scopo:
- a) un'area immediatamente all'esterno delle mura sul lato est (vedi *schede progettuali 4.1.c* e *4.1.a* relative alle modalità di inserimento nella morfologia del luogo), da attrezzare per parcheggi pubblici e/o per parcheggi pertinenziali di cui all'art.2, comma 2, della L. 122/89

da attribuire in diritto di superficie ad abitazioni entro le mura con apposita convenzione, in conformità alle disposizioni dell'art. 9, comma 4, della medesima legge; la realizzazione dei parcheggi deve essere programmaticamente correlato all'attuazione dei nuovi interventi residenziali previsti dalla Variante;

b) fasce lineari di parcheggi pubblici all'esterno delle mura sui lati nord e ovest.

Le aree destinate ai parcheggi all'esterno delle mura vanno sistemate con interventi che prevedano il mantenimento di terreno permeabile e la dotazione di arbusti e alberature di specie locali, purchè non costituenti ostacolo alla vista delle mura, (preferibilmente gelsi – *morus alba* e *morus nigra* – per il ripristino di tipologie arboree che hanno contribuito all'identità del paesaggio agricolo).

La sistemazione dei parcheggi all'interno delle mura va definita nel contesto degli interventi previsti per gli spazi pubblici entro le mura secondo quanto disposto dal precedente comma 3, lett. a) e b);

5. per le aree a **verde pubblico**, realizzate in tempi recenti all'interno del centro storico, vanno previsti gli interventi rientranti nella normale gestione del verde, con la conservazione delle alberature esistenti e la progressiva sostituzione degli elementi di arredo non congruenti.

*verde pubblico*

Le aree a verde pubblico di nuova previsione vanno sistemate conservando l'assetto morfologico dell'area, mantenendo le alberature presenti e integrandole, se necessario, con alberi o arbusti di specie autoctone, mantenendo il terreno inerbato con la necessaria regimazione idraulica, fatti salvi eventuali percorsi pedonali di ridotta sezione.

## **Art. 6 - interventi di conservazione/restauro della cinta muraria**

*cinta muraria*

### **1. Finalità degli interventi**

Finalità degli interventi è la leggibilità e la valorizzazione del sistema difensivo delle mura e dei torrioni in quanto espressione della originaria scelta insediativa della comunità di Scapezzano e in quanto elemento di riferimento dell'assetto geografico e della organizzazione antropica della prima fascia collinare antistante il mare compresa tra i fiumi Misa e Cesano;

### **2. Interventi ammessi**

La cinta muraria va assoggettata alle misure di conservazione di cui all'art.29 del dlgs 42/2004 e successive modifiche, costituite da *“una coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro”*, intendendosi per prevenzione (comma 2 del citato art.) *“il complesso delle attività idonee a limitare le situazioni di rischio connesse al bene culturale nel suo contesto”*, per manutenzione (comma 3 del citato art.) *“il complesso delle attività e degli interventi destinati al controllo delle condizioni del bene culturale e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'identità del bene e delle sue parti”*, e per restauro (comma 4 del citato art.) *“l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.”*.

Gli interventi di manutenzione/restauro riguardanti il manufatto della cinta muraria si completano con la sistemazione del percorso ad essa adiacente all'interno del borgo murato (cfr. precedente art. 5, comma 2) e con la sistemazione delle aree al piede delle mura, individuate con apposita grafia nelle tavole di piano, da effettuare con piantumazione erbacea, o, in presenza di cortine edilizie antistanti, con pavimentazione in selci di arenaria, e in tutti i casi con esclusione di alberature e di parcheggi. La sistemazione delle aree al piede delle mura dovrà essere contestuale al ripristino dell'altezza originaria delle mura con conseguente abbassamento, dove necessario, del piano alla base della scarpa.

Per l'art. 21, comma 4, del dlgs 42/2004 e successive modifiche, *“l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sui beni culturali è subordinata ad autorizzazione del soprintendente”*.

## **Art. 7 - interventi conservativi relativi al tessuto urbano esistente**

*interventi  
conservativi  
relativi al  
tessuto urbano  
esistente*

### **1. Finalità degli interventi**

Gli interventi conservativi relativi al tessuto urbano esistente sono gli *interventi diretti* (attuabili attraverso adeguato titolo abilitativo) realizzabili nei singoli edifici, distinti in base alle caratteristiche tipologiche/morfologiche e alle trasformazioni pregresse del tessuto urbano nel quale sono inseriti.

Finalità degli interventi previsti dalle disposizioni normative è attuare un processo sostanzialmente manutentivo che persegua il recupero, il ripristino e la rivitalizzazione del tessuto urbano - formatosi secondo il processo evolutivo tipico delle urbanizzazioni medioevali e sviluppatosi con caratteri propri - attraverso un quadro di azioni mirate al miglioramento della qualità abitativa e delle condizioni di sicurezza e al ripristino dei caratteri identitari del centro storico, per tutelare o ripristinare in modo diffuso la qualità urbana specifica dell'abitato.

### **2. Interventi**

Gli interventi conservativi relativi al tessuto urbano esistente sono elencati alle successive lett. a) b) c) d) e).

#### **a) Edifici costituenti elementi emergenti**

##### ***Caratteri identificativi***

Edifici costituenti elementi emergenti per il valore storico/testimoniale e architettonico oltre che per il ruolo nel contesto urbano. Elementi emergenti nel contesto attuale sono la chiesa parrocchiale di S. Giovanni Battista e la chiesa del SS. Sacramento.

*a) edifici  
emergenti*

##### ***Usi ammessi***

La chiesa di S. Giovanni Battista è destinata al complesso delle funzioni religiose e attività parrocchiali.

La chiesa del SS. Sacramento, qualora non venga ripristinato il culto, può essere utilizzata per attività culturali o sociali compatibili con la tipologia dell'edificio.

##### ***Interventi ammessi***

Le chiese in oggetto vanno assoggettate alle misure di conservazione di cui all'art. 29 del dlgs 42/2004 e successive modifiche, costituite da *“una coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro”*, intendendosi per prevenzione (comma 2 del citato art.) *“il complesso delle attività idonee a limitare le situazioni di rischio connesse al bene culturale nel suo contesto”*, per manutenzione (comma 3 del citato art.) *“il complesso delle attività e degli interventi destinati al controllo delle condizioni del bene culturale e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'identità del bene e delle sue parti”*, e per restauro (comma 4 del citato art.) *“l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.”*

Per la valutazione della vulnerabilità degli edifici e la progettazione degli interventi idonei a garantirne la sicurezza vanno applicati gli indirizzi operativi delle *“Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008”* della Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 9 febbraio 2011, e suoi eventuali aggiornamenti.

Per l'art. 21, comma 4, del dlgs 42/2004 e successive modifiche, *“l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sui beni culturali è subordinata ad autorizzazione del soprintendente”*.

Sono assoggettati alle disposizioni di tutela del dlgs 42/2004 anche le “cose” di interesse storico o artistico custodite all'interno delle chiese (quadri, affreschi, lapidi, arredi ecc.) in quanto beni culturali di cui all'art.10 del medesimo dlgs.

## **b) Edifici seriali**

### **Caratteri identificativi**

*b) edifici seriali*

Edifici seriali costituenti il tessuto urbano lungo i principali percorsi generatori della forma urbana (via Arnaldo da Brescia, via Antonio Fratti/Andrea Costa), formatosi in data precedente il 1830 (data del Catasto Pontificio) e integrato da successive modeste addizioni nel corso dell'800/primo '900.

Le unità edilizie sono poste in linea lungo il fronte stradale (in alcuni casi è ancora presente la originaria tipologia a schiera) e presentano caratteri morfologici costituenti i caratteri identitari dell'aggregato urbano, come definitisi nel '700/'800/primo '900: lunghezza ridotta delle singole facciate (con poche eccezioni), con conseguente articolazione della parete urbana in sintonia con l'andamento del terreno, dimensioni contenute delle aperture (strette forme rettangolari) e rapporto equilibrato fra aperture e facciata, pareti intonacate, in molti casi con elementi decorativi a sottolineare finestre e porte o marcapiani, infissi in legno verniciato (persiane o battenti compatti), cornicioni costituiti da più filari di mattoni, tetti in coppi a due o più falde. La facciata "sulla strada" si differenzia da quella retrostante che presenta caratteri "di retro" in alcuni casi molto accentuati: corpi di servizio, tettoie, scalette.

Ai fini normativi sono assimilati a questi edifici due edifici non seriali rientranti nel tessuto urbano documentato nel catasto del 1830.

### **Usi ammessi**

Residenza (alloggi e relativi servizi) e, preferibilmente al piano terra degli edifici, attività compatibili con la residenza: commercio al minuto limitatamente agli esercizi di vicinato, esercizi pubblici, attività ristorative, attività sociali, assistenziali, culturali, parrocchiali o comunque di interesse comunitario, servizi pubblici (PT, ecc.), artigianato a servizio della persona, laboratori per l'artigianato che non siano fonte di inquinamento, odori e rumori molesti, studi professionali. L'edificio del *Frantoio Belfiore* è destinato all'uso specifico consolidatosi come attività tipica e qualificativa di Scapezzano.

Sono escluse tutte le attività non rientranti fra quelle elencate e comunque ogni attività che, in base al parere dell'USL competente o dei VVFF, risulti in contrasto con l'ambiente residenziale.

Le modifiche agli usi in atto alla data di adozione del piano sono effettuabili nel rispetto degli usi ammessi.

### **Interventi ammessi**

Gli interventi ammessi sono finalizzati:

- alla conservazione dei caratteri identitari del tessuto urbano seriale (tipologia edilizia e modalità costruttive: tipo di struttura, tipo di materiali, aspetti morfologici) che hanno caratterizzato con continuità gli interventi edilizi fino ai primi del '900,
- al miglioramento della funzionalità interna, dei servizi igienici e tecnologici,
- al consolidamento statico e alla sicurezza sismica (interventi rapportati ai caratteri di vulnerabilità dell'edificio).

Gli obiettivi di conservazione dei caratteri identitari e di miglioramento delle condizioni abitative comportano interventi diversamente articolati in rapporto a situazioni diversificate:

**b1)** negli edifici individuati nell'elab. 4.1 con la sigla **b1)** i caratteri tipologici e morfologici non hanno subito alterazioni significative. In questi edifici sono previsti tutti gli interventi conservativi (*manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo*); ogni tipo di intervento deve essere effettuato nel rispetto dei seguenti CRITERI:

*b1)*

- vanno *conservati e valorizzati* i **caratteri originali** dell'edificio (partitura delle finestre, infissi, intonaci, coperture, tipologia dei cornicioni) e vanno ripristinati gli elementi eventualmente alterati;
- le **coperture** devono conservare la morfologia tradizionale (morfologia a falde, orditure in legno, coppi in cotto); nel caso di rifacimento totale della copertura, il manto di copertura deve essere realizzato con i coppi in cotto, anche in sostituzione di materiali diversi preesistenti; è consentita l'apertura di lucernai a raso in misura non superiore a 1/16 della SUA dell'alloggio o dei locali sottostanti; non sono consentiti abbaini e terrazzi incassati nella falda; i comignoli vanno realizzati con materiali e tecniche costruttive tradizionali; l'installazione di impianti

fotovoltaici è consentita solo se attuata attraverso elementi (tegole/coppi fotovoltaici o altri componenti tecnologici innovativi) che non alterino i caratteri tradizionali delle coperture e ne modifichino l'impatto visivo;

- nel rifacimento degli **intonaci** esterni vanno utilizzati gli intonaci con malta a base di calce idraulica e tinteggiature con tinte a tempera e a calce, con colori rientranti tra quelli caratterizzanti il tessuto urbano di vecchio impianto (vedi *Allegato 1 -Rassegna*). Nel rifacimento degli intonaci esterni vanno conservate o ripristinate le decorazioni e i motivi ornamentali esistenti; non è consentito sostituire l'intonaco con altro tipo di paramento murario;
- nel rifacimento degli **infissi** esterni vanno utilizzati infissi in legno verniciato (persiane o specchiature cieche) con la sostituzione di tapparelle o infissi metallici (finestre, porte, saracinesche); le modifiche alle dimensioni, alla posizione e al numero delle **aperture** sono consentite solo se finalizzate al ripristino delle proporzioni che caratterizzano l'edilizia storica, anche in deroga alle disposizioni illuminotecniche vigenti; le aperture ingrandite vanno ridimensionate; non sono consentite al piano terra nuove aperture o ingrandimenti di quelle esistenti, sia per l'alterazione della facciata sia in quanto elemento di vulnerabilità dal punto di vista statico e sismico; non sono consentite nuove aperture nelle pareti laterali di separazione tra proprietà contigue;
- nella riparazione o sostituzione di **elementi** della facciata (cornicioni, canali di gronda e pluviali, inferriate, balaustre) vanno conservati o ripristinati i caratteri e i materiali presenti nel tessuto storico (cornicioni con oggetto contenuto e modanature sottostanti con rilievi non pronunciati; canali di gronda di sezione semicircolare) (vedi *Rassegna*);
- gli interventi riguardanti le **parti strutturali** degli edifici (*muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale*) nonché gli interventi impiantistici che interagiscono con parti strutturali e gli interventi di consolidamento dei paramenti murari, vanno definiti in rapporto alla preliminare ricognizione sistematica, dal punto di vista della sicurezza sismica, dell'intero edificio e delle sue interazioni con gli edifici contigui (sulla base della metodologia per l'analisi della vulnerabilità sviluppata dalla Regione Marche – *PF, Tutela Beni Culturali e Programmi di recupero*) e con l'obiettivo della riduzione del rischio sismico, in conformità agli indirizzi delle *Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008* della Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 9 febbraio 2011;

**b2)** gli edifici individuati nell'elab. 4.1 con la sigla *b2*) presentano significative alterazioni nei caratteri morfologici e nei materiali. In questi edifici, come negli edifici *b1*), sono previsti tutti gli interventi conservativi (*manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo*) nel rispetto dei medesimi CRITERI elencati al precedente punto *b1*); gli interventi, per la significativa presenza di alterazioni o di elementi discordanti, devono prevalentemente essere finalizzati al *ripristino* dei caratteri alterati dell'edificio o all'adeguamento ai caratteri identitari del centro storico, oltre che al miglioramento antisismico e della qualità abitativa;

*b2)*

**b3)** gli edifici individuati nell'elab. 4.1 con la sigla *b3*) presentano caratteri di non congruenza con il tessuto urbano storico incidenti sulla qualità degli spazi urbani e sulla immagine della cortina edilizia. Gli interventi vanno finalizzati alla modifica degli elementi incongrui e al miglior inserimento dell'edificio nel contesto urbano e nella morfologia identitaria del luogo operando quindi *il ripristino* di un tassello del tessuto urbano. Per il raggiungimento di questo obiettivo sono previsti sia gli interventi conservativi (*manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo*), nel rispetto dei medesimi CRITERI elencati al precedente punto *b1*), sia gli interventi più radicali di *ristrutturazione edilizia* senza aumento del volume esistente, anche comportanti, dove necessario, il rifacimento di coperture che presentino una sola falda (anziché due o più) con il conseguente ripristino di assetti volumetrici e altezza dei fronti più congruenti col contesto adiacente.

*b3)*

Gli edifici di un solo piano rispetto al sedime stradale possono essere resi omogenei all'adiacente tessuto urbano attraverso la sopraelevazione di un piano (altezza massima del fronte: m.6,50), con un intervento di *nuova costruzione* (come definito dall'art.3, lett.e1, del DPR n.380/2001) che

nelle modalità costruttive e nei caratteri tipologici e morfologici si conformi alla cortina urbana nella quale è inserita l'unità edilizia.

Sia gli interventi conservativi che gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sopraelevazione vanno preceduti dall'analisi della vulnerabilità sismica e vanno eseguiti nell'osservanza delle *Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008*.

In tutti gli edifici (**b1, b2, b3**) sono ammessi interventi che consentano il raggiungimento dell'altezza minima abitabile (ai sensi del DM 5 luglio 1975) per l'ultimo piano purchè l'incremento dell'altezza del fronte dell'edificio non superi i 50 cm; nel caso di unità edilizie contigue con uguale altezza del fronte, l'intervento è effettuabile solo se attuato in modo congiunto e comportante uguale incremento di altezza dei fronti.

In tutti gli edifici (**b1, b2, b3**) nelle facciate "di retro" è consentito il mantenimento delle strutture accessorie presenti alla data di adozione del piano attraverso interventi comportanti la sostituzione degli elementi e dei materiali incongrui (tettoie, lamiere ondulate, pannelli, infissi), con preliminare verifica di eventuali criticità dovute a superfetazioni, elementi aggettanti, discontinuità nelle coperture. Nella facciata "di retro" del *Frantoio Belfiore* è consentito l'ampliamento del vano al piano terra destinato alla cernita delle olive e magazzino purchè l'ampliamento, da realizzarsi secondo i criteri previsti per gli edifici di tipologia *b1*), si sviluppi in continuità con le pareti laterali dell'edificio esistente (in aderenza ai confini di proprietà) e rispetti la distanza di 5 m dal confine meridionale di proprietà.

In tutti gli edifici (**b1, b2, b3**) lungo la via Fratti l'utilizzo di vani al piano terra per negozi o pubblici esercizi è consentito anche in deroga alle disposizioni vigenti riguardanti l'altezza e i requisiti illuminotecnici.

In tutti gli edifici (**b1, b2, b3**) gli interventi riguardanti la facciata nella sua interezza vanno definiti sulla base del rilievo dell'intera facciata, con relativa documentazione fotografica, e del progetto unitario della facciata con la specificazione degli interventi riguardanti i diversi elementi (intonaci e tinteggiature, infissi, ecc.).

Gli interventi che riguardano l'intero organismo edilizio con un insieme sistematico di opere vanno definiti sulla base di un rilievo alla scala 1:50 di tutti i piani e i fronti dell'edificio con la evidenziazione degli elementi e delle parti significative (elementi tipologici, formali, strutturali; strutture di antica datazione; ambienti interni di particolare pregio; collegamenti verticali e orizzontali); il rilievo deve essere asseverato ai sensi dell'art. 481 del Codice penale.

### **c) Edifici mono/plurifamiliari successivi alla trasformazione di originario tessuto urbano seriale**

#### **Caratteri identificativi**

Edifici presenti sia all'interno delle mura come elementi episodici sostitutivi di tessuti seriali (documentati dal Catasto Pontificio) oggi scomparsi, sia all'esterno delle mura nell'espansione urbana orientale, oggetto di una trasformazione generalizzata che ha portato nel corso dell'800 e '900 da un tessuto urbano seriale (case a schiera con verdi privati) a una somma di edifici singoli mono o plurifamiliari.

#### **Usi ammessi**

Residenza (alloggi e relativi servizi) in quantità prevalente, e attività compatibili con la residenza (vedi elenco della precedente lett.**b**)) solo se compatibili con la tipologia dei singoli edifici.

Sono escluse tutte le attività non rientranti fra quelle elencate e comunque ogni attività che, in base al parere dell'USL competente o dei VVFF, risulti in contrasto con l'ambiente residenziale.

Le modifiche agli usi in atto alla data di adozione del piano sono effettuabili nel rispetto degli usi ammessi.

#### **Interventi ammessi**

Gli interventi ammessi sono finalizzati:

- alla conservazione di modalità costruttive e aspetti morfologici mutuati dall'edilizia seriale di vecchio impianto (coperture in coppi, infissi in legno, intonaci e tinteggiature) dove presenti, e

*c) edifici mono o plurifamiliari da originario tessuto seriale*

- alla progressiva sostituzione degli elementi incongrui in rapporto ai caratteri identitari del centro storico;
- al miglioramento della funzionalità interna, dei servizi igienici e tecnologici;
- al consolidamento statico e alla sicurezza sismica (interventi rapportati ai caratteri di vulnerabilità dell'edificio).

Per perseguire gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana in sintonia con il tessuto storico e di miglioramento delle condizioni abitative, gli interventi vanno diversamente articolati in rapporto a situazioni diversificate:

**c1)** per gli edifici individuati nell'elab. 4.1 con la sigla *c1*), che, se pur di diversa datazione e con diversi caratteri morfologici e tipologici, hanno definito parti dell'abitato in modo non conflittuale con il tessuto storico, sono previsti tutti gli interventi conservativi (*manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo*) nel rispetto dei CRITERI indicati per gli edifici *b1*);

**c2)** per gli edifici individuati nell'elab. 3.2 con la sigla *c2*), che si sono inseriti nel tessuto urbano con caratteri edilizi non rapportati all'identità locale, va perseguita la progressiva eliminazione degli elementi incongrui (coperture non in cotto, cornicioni pesantemente aggettanti, infissi metallici e tapparelle, terrazze aggettanti sulle strade, rivestimenti e intonaci estranei ai materiali locali) e la loro sostituzione con elementi rapportati al contesto urbano, e la eliminazione degli elementi di criticità dal punto di vista statico e sismico. Per il raggiungimento di questi obiettivi sono previsti sia gli interventi conservativi (*manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo*), anche se parziali in quanto rivolti a "finiture" o a "parti" dell'edificio, sia gli interventi di *ristrutturazione edilizia* senza aumento del volume esistente. Tutti gli interventi riguardanti o incidenti sulle parti strutturali dell'edificio vanno preceduti dall'analisi della vulnerabilità sismica e vanno eseguiti nell'osservanza delle disposizioni del *DM 14 gennaio 2008* (nuove norme tecniche per le costruzioni).

In tutti gli edifici (*c1, c2*) sono ammessi interventi che consentano il raggiungimento dell'altezza minima abitabile (ai sensi del DM 5 luglio 1975) per l'ultimo piano purchè l'incremento dell'altezza del fronte dell'edificio non superi i 50 cm; nel caso di unità edilizie contigue con uguale altezza del fronte, l'intervento è effettuabile solo se attuato in modo congiunto e comportante uguale incremento di altezza dei fronti.

Per gli edifici (*c1, c2*) costituiti alla data di adozione delle presenti norme da manufatti interamente destinati a magazzini, autorimesse, e simili, i tipi di utilizzo ammessi sono quelli rientranti nei "servizi alla residenza" (cantine, magazzini, autorimesse, ecc); detti edifici vanno assoggettati a interventi manutentivi che sostituiscano con materiali idonei le parti degradate o precarie e prevedano la demolizione di superfetazioni incongrue.

In tutti gli edifici (*c1, c2*) gli interventi riguardanti la facciata nella sua interezza vanno definiti sulla base del rilievo dell'intera facciata, con relativa documentazione fotografica, e del progetto unitario della facciata con la specificazione degli interventi riguardanti i diversi elementi (intonaci e tinteggiature, infissi, ecc.).

Gli interventi che riguardano l'intero organismo edilizio con un insieme sistematico di opere vanno definiti sulla base di un rilievo alla scala 1:50 di tutti i piani e i fronti dell'edificio; il rilievo deve essere asseverato ai sensi dell'art. 481 del Codice penale.

Nell'addizione urbana orientale esterna alle mura, interessata in misura prevalente da edifici *c1*) e *c2*), acquistano particolare rilievo per la definizione e la qualità degli spazi urbani gli interventi riguardanti la delimitazione delle aree verdi private (muri di contenimento, recinzioni) e la stessa tipologia del verde. Nella realizzazione delle recinzioni e dei muri di contenimento va perseguito un carattere di omogeneità (recinzioni: muretto di base di 50/100 cm intonacato e tinteggiato, siepe o arbusti per il raggiungimento di altezze maggiori rispetto al muretto di base; muri di contenimento: in mattoni con o senza intonacatura) con la progressiva sostituzione di elementi in gesso, cemento, lamiera ondulata; nella scelta delle piantumazioni vanno privilegiate le essenze locali (riferimento all'allegato 5 delle norme del PRG).

**d) Edifici plurifamiliari successivi alla trasformazione di originario tessuto urbano non seriale**

**Caratteri identificativi**

Edifici realizzati successivamente al decadimento e trasformazione della parte di tessuto urbano più rappresentativa del centro storico ancora presente agli inizi '800 (Catasto Pontificio) costituita da edifici con tipologia non seriale destinati a funzioni pubbliche o comunitarie (chiese, conventi, edifici pubblici) o destinati a residenze emergenti (palazzi). Gli edifici attuali, realizzati nel corso dell'ultimo secolo, sono edifici plurifamiliari, non riconducibili per nessun aspetto agli edifici preesistenti, che hanno tuttavia mantenuto l'allineamento sulle strade perimetrali principali conservando quindi l'originario assetto viario e l'originaria collocazione della cortina edilizia.

*d) edifici plurifamiliari da originario tessuto non seriale*

**Usi ammessi**

Residenza (alloggi e relativi servizi) in quantità prevalente, e attività compatibili con la residenza (vedi elenco della precedente lett.**b**)) solo se compatibili con la tipologia dei singoli edifici.

Sono escluse tutte le attività non rientranti fra quelle elencate e comunque ogni attività che, in base al parere dell'USL competente o dei VVFF, risulti in contrasto con l'ambiente residenziale.

Le modifiche agli usi in atto alla data di adozione del piano sono effettuabili nel rispetto degli usi ammessi.

**Interventi ammessi**

Gli interventi ammessi sono finalizzati:

- alla conservazione/ripristino della cortina edilizia costituente il perimetro storicamente consolidato dello spazio urbano principale del borgo murato;
- al miglioramento della funzionalità interna, dei servizi igienici e tecnologici;
- al consolidamento statico e alla sicurezza sismica (interventi rapportati ai caratteri di vulnerabilità dell'edificio).

Per perseguire gli obiettivi prefigurati, gli interventi vanno rapportati a situazioni diversificate:

**d1)** gli edifici individuati nell'elab. 4.1 con la sigla *d1*), pur differenziati tra loro per datazione, tipologia, caratteri morfologici e grado di conservazione, hanno sostituito il preesistente tessuto urbano mantenendo in adiacenza alla strada centrale, rispettivamente a lato della chiesa parrocchiale e intorno alla chiesa del SS. Sacramento, cortine edilizie adeguate al carattere urbano della zona. In questi edifici sono previsti tutti gli interventi conservativi (*manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo*), con la specificazione che negli edifici di più vecchio impianto adiacenti alla chiesa del SS. Sacramento va prioritariamente perseguita la conservazione e il ripristino dei caratteri identitari del centro storico ancora presenti, (coperture in coppi in cotto, infissi in legno, tinteggiature, decorazioni delle facciate) e l'eliminazione di elementi incongrui (terrazzi aggettanti, pensiline, alterazione delle aperture), nell'osservanza dei CRITERI indicati per gli edifici *b1*);

**d2)** gli edifici individuati nell'elab. 4.1 con la sigla *d2*) non risultano rapportati al contesto urbano particolare nel quale sono inseriti né ai caratteri identitari del centro storico. In questi edifici, costituenti tasselli edilizi particolarmente significativi nel contesto urbano, va perseguito un processo di riqualificazione che incida in modo sensibile sulla morfologia e i materiali delle facciate e li raccordi ai caratteri identitari del centro storico; questo processo va perseguito attraverso interventi conservativi (*manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo*) o interventi di *ristrutturazione edilizia* senza aumento del volume esistente.

Tutti gli interventi riguardanti o incidenti sulle parti strutturali dell'edificio vanno preceduti dall'analisi della vulnerabilità sismica e vanno eseguiti nell'osservanza delle disposizioni del *DM 14 gennaio 2008* (nuove norme tecniche per le costruzioni).

Le porzioni di edifici, individuate con la sigla *d2*), utilizzate come servizi alla residenza (autorimesse, magazzini, terrazze coperte) con caratteri incongrui rispetto al corpo principale o in condizioni di degrado, vanno assoggettate a interventi manutentivi che sostituiscano con materiali idonei le parti degradate o precarie, ferma restando la possibilità di modificarne gli usi in atto nel rispetto degli *usi ammessi*.

In tutti gli edifici (*d1, d2*) gli interventi riguardanti la facciata nella sua interezza vanno definiti sulla base del rilievo dell'intera facciata, con relativa documentazione fotografica, e del progetto unitario della facciata con la specificazione degli interventi riguardanti i diversi elementi (intonaci e tinteggiature, infissi, ecc.).

Gli interventi che riguardano l'intero organismo edilizio con un insieme sistematico di opere vanno definiti sulla base di un rilievo alla scala 1:50 di tutti i piani e i fronti dell'edificio; il rilievo deve essere asseverato ai sensi dell'art. 481 del Codice penale.

**e) Edifici realizzati dopo il 1930 in aree esterne al borgo murato o in aree interne storicamente inedificate**

*e) edifici realizzati dopo il 1930*

**Caratteri identificativi**

Edifici realizzati successivamente al 1930, prevalentemente nella seconda metà del '900, in aree esterne rispetto all'originario nucleo storico (alle estremità orientale e occidentale) o in aree interne storicamente inedificate. Sono presenti sia edifici residenziali, sia manufatti tecnologici (torre dell'acquedotto realizzata nel 1927), sia edifici per servizi pubblici (scuole) o attività comunitarie (edificio ACLI realizzato negli anni '50 nelle aree libere di pertinenza del demolito palazzo Baviera).

**Usi ammessi**

Negli edifici residenziali (*e1, e2*): residenza (alloggi e relativi servizi) in quantità prevalente, e attività compatibili con la residenza (vedi precedente lett.*b*) solo se compatibili con la tipologia dei singoli edifici.

Sono escluse tutte le attività non rientranti fra quelle elencate e comunque ogni attività che, in base al parere dell'USL competente o dei VVFF, risulti in contrasto con l'ambiente residenziale.

Negli edifici destinati a usi pubblici o di interesse pubblico (*e3*):

- nella torre dell'acquedotto (**T**): i servizi idrici (serbatoio pensile);
- nell'edificio scolastico (**S**): scuole dell'obbligo e dell'infanzia; attività di interesse comunitario (sociali, culturali, assistenziali, ecc);
- nell'edificio ACLI (**C**): come attività prevalenti le attività in atto e altre attività di interesse comunitario; come attività non prevalenti: pubblici esercizi, anche comportanti l'utilizzo del tetto piano.

Le modifiche agli usi in atto alla data di adozione del piano sono effettuabili nel rispetto degli usi ammessi.

**Interventi ammessi**

*e1*) negli edifici residenziali individuati nell'elab. 4.1 con la sigla *e1*), che hanno mutuato i caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia storica e sono non conflittuali con il tessuto storico, sono previsti tutti gli interventi conservativi (*manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo*) nell'osservanza dei CRITERI indicati per gli edifici *b1*);

*e1)*

*e2*) negli edifici residenziali individuati nell'elab. 4.1 con la sigla *e2*), ubicati in prevalenza in aree esterne al borgo murato e in molti casi aventi caratteri edilizi non rapportati all'identità locale, va perseguita la progressiva eliminazione degli elementi vistosamente incongrui (coperture non in cotto, cornicioni pesantemente aggettanti, infissi metallici e tapparelle, terrazze aggettanti sulle strade, rivestimenti e tipo di intonaci) e la loro sostituzione con elementi rapportati all'adiacente contesto urbano storico, e la eliminazione degli elementi di criticità dal punto di vista statico e sismico. Per il raggiungimento di questi obiettivi sono previsti sia gli interventi conservativi (*manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo*), anche se parziali in quanto rivolti a "finiture" o a "parti" dell'edificio, sia gli interventi di *ristrutturazione edilizia* senza aumento del volume esistente.

*e2)*

Per l'edificio a schiera di recente costruzione all'estremità occidentale della via Fratti è consentita la realizzazione dell'ampliamento previsto dal *Piano Particolareggiato '79*, secondo i parametri da questo indicati, sul sedime individuato dal Piano particolareggiato '79 come riportato nell'elab. 4.1; l'intervento (intervento di *nuova costruzione* ai sensi dell'art.3, lett.*e1*, del *DPR n.380/2001*) è realizzabile attraverso *permesso di costruire* (art. 10 del DPR 380/2001) subordinato

all'approvazione di convenzione con la quale il soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente all'amministrazione comunale le aree adiacenti di sua proprietà destinate a marciapiede, a verde pubblico e a parcheggio pubblico (vedi elab. 4.1) con le relative opere di urbanizzazione primaria comprensive delle reti tecnologiche e della sistemazione dei marciapiedi, del verde pubblico e del parcheggio.

Tutti gli interventi riguardanti o incidenti sulle parti strutturali degli edifici vanno preceduti dall'analisi della vulnerabilità sismica e vanno eseguiti nel rispetto delle disposizioni del *DM del 14 gennaio 2008* (nuove norme tecniche per le costruzioni).

**e3)** per gli edifici destinati a usi pubblici o di interesse pubblico, individuati nell'elab. 4.1 con la sigla *e3*), gli interventi ammessi sono:

- per la torre dell'acquedotto: interventi manutentivi connessi alla sua funzione specifica. Nel caso di dismissione del manufatto l'area di pertinenza dell'acquedotto va ridefinita, per la sua ubicazione, come area di accesso al borgo murato (per es.: "belvedere" rivolto verso la mura orientale e verso il mare), attraverso idonei interventi successivi alla *demolizione* della torre;
- per l'edificio scolastico e relativa area scoperta: gli interventi previsti dalle Norme del PRG vigente (zone G1, art. 21/a), oltre agli interventi per la messa in sicurezza dal rischio sismico (se non già effettuati) in conformità al *DM del 14 gennaio 2008* (nuove norme tecniche per le costruzioni);
- per l'edificio ACLI: gli interventi di *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo*, finalizzati:
  - alla eliminazione degli elementi incongrui (finiture, arredi esterni), tenuto conto della sua significativa incidenza all'interno del borgo murato e della sua visibilità dall'esterno della cinta muraria;
  - al miglioramento della funzionalità interna, dei servizi igienici e tecnologici;
  - al consolidamento statico e alla sicurezza sismica in conformità al *DM del 14 gennaio 2008* (nuove norme tecniche per le costruzioni);
  - alla qualificazione dello spazio esterno di pertinenza e all'adeguamento del tetto piano agli utilizzi consentiti dalle presenti norme nel caso vengano previsti.

## **Art. 8 - interventi di ristrutturazione urbanistica**

*interventi di  
ristrutturazione  
urbanistica*

### **1. Finalità degli interventi**

Gli interventi di *ristrutturazione urbanistica* riguardano parti significative del tessuto urbano entro le mura per le quali è previsto un complesso organico di opere riguardanti congiuntamente edifici e spazi pubblici.

Finalità degli interventi è il ripristino e la riqualificazione di parti urbane degradate o estremamente alterate rispetto all'impianto originario;

### **2. Interventi**

Gli interventi di *ristrutturazione urbanistica* previsti sono elencati alle successive lett. *f) g)*.

#### ***f) Intervento isolato centrale***

##### ***Localizzazione e obiettivi della ristrutturazione urbanistica***

L'intervento di ristrutturazione urbanistica, individuato con apposito perimetro nell'elab. 4.1, riguarda il tassello urbano centrale all'interno del borgo murato, fino al 1830 il più compatto e denso isolato residenziale del borgo murato, e successivamente soggetto a un progressivo svuotamento o degrado di edifici e funzioni residenziali.

Obiettivo dell'intervento è la ricostruzione del tessuto urbano oggi degradato con modalità e criteri che determinino congiuntamente il consolidamento/reintroduzione della presenza residenziale e il ripristino del sistema di spazi urbani sui quali si è storicamente strutturato il borgo murato.

*f) intervento  
isolato centrale*

Obiettivo congiunto è la qualificazione dello spazio aperto centrale, nodo di riferimento dell'intero centro storico, come "piazza" della comunità di Scapezzano.

### ***Interventi previsti***

La ristrutturazione urbanistica comprende i seguenti interventi (cfr. ***scheda progettuale 4.1. d)***;

- a) interventi (comprensivi della realizzazione e razionalizzazione delle reti tecnologiche) di pavimentazione e arredo degli **spazi pubblici** indicati nell' elab. 4.1, in conformità ai progetti dell'Amministrazione comunale riguardanti la loro sistemazione o, in assenza, secondo le prescrizioni del precedente art.5 e le indicazioni della *scheda progettuale 4.1.a)*; gli spazi pubblici in oggetto sono:
  - il tratto del camminamento lungo le mura compreso tra la Porta torre e il Torrione rotondo;
  - il vicolo interno, con relativo slargo intermedio, da via del Castello alla immissione nella via Arnaldo da Brescia, e l'area interclusa tra il vicolo e la via Arnaldo da Brescia da progettare come elemento che ripristina l'andamento delle strade nel loro tracciato storico attraverso adeguate soluzioni planoaltimetriche e di arredo urbano;
  - la piazzetta adiacente alla Porta Torre;
- b) *demolizione* dell'edificio addossato alla mura e *nuova costruzione* sul sedime interessato da edifici residenziali fino ai primi decenni del '900 (con l' esclusione dell'area destinata al camminamento lungo la mura e della piazzetta adiacente alla Porta Torre), come indicato nella planimetria della *scheda progettuale* (edificio B), con il ripristino di un fronte continuo collegato all'edificio adiacente sul lato ovest. La ricostruzione deve rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
  - SUL massima: **800** mq, destinata a residenza, in quantità prevalente, e ad attività compatibili con la residenza; è prevista la permanenza delle attrezzature sociali e ricreative (ARC) nella parte affacciata sulla piazzetta; **ferma restando la prevalenza della destinazione residenziale le quantità delle attrezzature sociali e ricreative saranno definite al momento dell'intervento edilizio in misura comunque non inferiore a 200 mq di SUL**;
  - altezza massima dei fronti dell'edificio rispetto alla quota attuale del vicolo: m **6,10** (cfr. *scheda progettuale*);
  - altezza massima del fronte meridionale dell'edificio emergente al di sopra del parapetto della mura: m **5,10** (cfr. *scheda progettuale*);
  - tipologia residenziale preferenziale: alloggi a schiera (cfr. *scheda progettuale*);
  - la nuova costruzione deve ricostituire il fronte meridionale del borgo murato sia verso l'esterno sia verso l'interno, ripristinando la fisionomia urbana di questa parte dell'abitato attraverso l'utilizzo di materiali e caratteri morfologici congruenti con gli elementi identitari del centro storico (intonaci *con malta a base di calce idraulica, tinteggiature con tinte a tempera e a calce*, colori mutuati dall'edilizia locale; tetti a due o più falde in coppi in cotto; persiane o specchiature cieche e infissi in legno verniciato) e in corretto rapporto con l'adiacente nucleo costituito dalla Porta Torre e dall'edificio a questa addossato;
  - in corrispondenza al Torrione rotondo va previsto un passaggio (sottopassante l'edificio) che mette in collegamento il camminamento lungo la mura con la via Arnaldo da Brescia;
- c) *demolizione e ricostruzione* dell'edificio compreso tra il vicolo e la via Arnaldo da Brescia. La *nuova costruzione* deve insistere sul sedime indicato nella planimetria della *scheda progettuale* (edificio C) e deve rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:
  - SUL massima: **160** mq, destinata a residenza (tipologia preferenziale: alloggi a schiera con spazio verde privato – cfr. *scheda progettuale*);
  - altezza massima dei fronti dell'edificio rispetto alla quota attuale del vicolo: m **5,50** (cfr. *scheda progettuale*);
  - distanza dalle fronti degli edifici esterni al comparto di ristrutturazione urbanistica: m10,00;
  - la nuova costruzione deve essere caratterizzata da materiali e caratteri morfologici compatibili con gli elementi identitari del centro storico (vedi precedente lett.b));
  - le recinzioni degli spazi verdi privati vanno definite come *parti* delle pareti urbane che costeggiano la via Arnaldo da Brescia e il vicolo;
- d) *demolizione e ricostruzione* dell'edificio fatiscente in via del Castello. La *nuova costruzione* deve insistere sul sedime indicato nella planimetria della *scheda progettuale* (edificio D) e deve rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- SUL massima: **230** mq, destinata a residenza e attività compatibili con la residenza; al piano terra vanno inserite attività compatibili con la residenza di interesse urbano (esercizi pubblici, attività ristorative, negozi di vicinato, artigianato a servizio della persona, studi professionali, servizi pubblici e di uso pubblico) secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale **e in ogni caso in misura non inferiore al 50% della SUL del piano terra**; è escluso al piano terra l'utilizzo per cantina, magazzini, autorimessa e simili (cfr. *scheda progettuale*);
- altezza massima dei fronti rispetto alla quota attuale della Piazza nel punto di inserimento dell'edificio: m **5,50** (cfr. *scheda progettuale*);
- la nuova costruzione, collocata in posizione intermedia tra la piazza, della quale costituisce la parete di chiusura, e la Porta Torre, deve qualificare la fisionomia urbana della parte centrale dell'abitato inserendosi in sintonia con i caratteri del centro storico (vedi precedente lett.b)) e in corretto rapporto con l'adiacente nucleo costituito dalla Porta Torre e dall'edificio a questa addossato.

#### **Modalità di attuazione degli interventi**

La *ristrutturazione urbanistica* della zona è attuata attraverso gli *interventi edilizi* relativi ai tre ambiti individuati graficamente nella *scheda progettuale 4.1.d*.

Gli *interventi edilizi* di ogni singolo ambito consistono nella realizzazione dell'edificio e delle opere di urbanizzazione primaria (spazi pubblici e reti tecnologiche) ricadenti all'interno dell'ambito, in conformità ai parametri e alle prescrizioni del presente articolo.

Gli interventi edilizi sono realizzabili attraverso *permesso di costruire* (art. 10 del DPR 380/2001) subordinato all'approvazione di convenzione con la quale il soggetto attuatore si impegna:

- alla realizzazione degli interventi edilizi (edificio e opere di urbanizzazione primaria) previsti all'interno dell'ambito in conformità ai parametri e alle prescrizioni del presente articolo, nel rispetto delle disposizioni riguardanti la sicurezza sismica e il contenimento energetico;
- a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale le opere di urbanizzazione primaria e le relative aree se non già di proprietà comunale;
- a concorrere attraverso la monetizzazione della AUS (nella quantità prevista dal regolamento Edilizio - 9mq/30 mq di SUL -) alla realizzazione della piazza centrale,
- a dotarsi di parcheggi pertinenziali (*1 mq ogni 10 mc di costruzione*: art. 2, comma 2, L.122/89) nelle aree allo scopo predisposte dall'Amministrazione comunale (vedi art. 5, comma 4, lett. a), delle presenti norme).

#### **g) Intervento isolato orientale**

##### **Localizzazione e obiettivi della ristrutturazione urbanistica**

L'intervento di ristrutturazione urbanistica riguarda il tassello urbano antistante la torre dell'acquedotto, fino agli inizi del '900 interessato dal *Palazzo Vicariale* e da un tratto di mura, e successivamente modificato in modo radicale per la demolizione della mura e del palazzo.

Obiettivo dell'intervento è la riproposizione, al posto dell'edificio attuale, di un isolato più denso e più esteso, inserito in un contesto di elementi (percorsi, pavimentazioni) che ripercorrono il tracciato della mura demolita e della viabilità di accesso al borgo.

Obiettivo congiunto è la qualificazione come spazio pubblico dell'area antistante il Cassero, delimitata dalla mura orientale.

##### **Interventi previsti**

La ristrutturazione urbanistica comprende i seguenti interventi (cfr. *scheda progettuale 4.1.e*):

- a) interventi (comprensivi della realizzazione e razionalizzazione delle reti tecnologiche) di pavimentazione e arredo degli **spazi pubblici** indicati nell'elab. 4.1, secondo le indicazioni della *scheda progettuale* (cfr. anche *scheda progettuale 4.1.a*); gli spazi pubblici in oggetto sono:
  - il percorso pedonale sul lato est, comprendente un accesso pedonale diretto all'interno delle mura (area del Cassero) e una gradonata pedonale che ha come punto di arrivo via Arnaldo da Brescia (oratorio SS. Sacramento); in adiacenza al percorso pedonale va segnalata nel sedime stradale, con idonea pavimentazione, la traccia del sedime del tratto demolito delle mura;
  - il percorso pedonale adiacente ai lati nord e ovest;

*g) intervento isolato orientale*

- b) *demolizione* dell'edificio esistente e *nuova costruzione* nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
- SUL massima: **460** mq, destinata a residenza in quantità prevalente e ad attività connesse alla fruizione dello spazio pubblico antistante il Cassero (attività commerciali, esercizi pubblici, servizi pubblici o di uso pubblico) in quantità non inferiore a 80 mq di SUL (vedi *scheda progettuale*);
  - altezza massima dei fronti dell'edificio rispetto alla quota più alta della via Arnaldo da Brescia: m **5,70** e profilo dei fronti raccordato al profilo della mura (vedi *scheda progettuale*);
  - tipologia residenziale: case a schiera o alloggi distinti sui diversi piani (per la tipologia a schiera cfr. *scheda progettuale*);
  - la nuova costruzione va realizzata con materiali e caratteri morfologici congruenti con gli elementi identitari del centro storico (intonaci *con malta a base di calce idraulica, tinteggiature con tinte a tempera e a calce*, colori mutuati dall'edilizia locale; linee marcapiano, tetti a due o più falde in coppi in cotto; persiane o specchiature cieche e infissi in legno verniciato).

#### **Modalità di attuazione degli interventi**

La *ristrutturazione urbanistica* della zona è attuata attraverso l'*intervento edilizio* relativo all'ambito individuato graficamente nella *scheda progettuale 4.1.e* (coincidente con l'intera zona di *ristrutturazione urbanistica*).

L'*intervento edilizio* consiste nella realizzazione dell'edificio e delle opere di urbanizzazione primaria (spazi pubblici e reti tecnologiche) ricadenti all'interno dell'ambito, in conformità ai parametri e alle prescrizioni del presente articolo.

Gli interventi edilizi sono realizzabili attraverso *permesso di costruire* (art. 10 del DPR 380/2001) subordinato all'approvazione di convenzione con la quale il soggetto attuatore si impegna:

- alla realizzazione degli interventi edilizi (edificio e opere di urbanizzazione primaria) previsti all'interno dell'ambito in conformità ai parametri e alle prescrizioni del presente articolo, nel rispetto delle disposizioni riguardanti la sicurezza sismica e il contenimento energetico;
- a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale le opere di urbanizzazione primaria e le relative aree se non già di proprietà comunale;
- a concorrere attraverso la monetizzazione della AUS (nella quantità prevista dal regolamento Edilizio - 9mq/30 mq di SUL -) alla realizzazione dello spazio pubblico antistante il Cassero;
- a dotarsi di parcheggi pertinenziali (*1 mq ogni 10 mc di costruzione*: art. 2, comma 2, L.122/89) nelle aree allo scopo predisposte dall'Amministrazione comunale (vedi art. 5, comma 4, lett. a), delle presenti norme).

### **Art. 9 - interventi convenzionati di nuova costruzione connessi alla realizzazione di opere funzionali alla valorizzazione del centro storico**

*interventi  
convenzionati di  
nuova costruzione*

#### **h) intervento uliveto mura sud/est**

##### **Interventi previsti :**

- a) realizzazione del **percorso pedonale pubblico** lungo le mura secondo il tracciato indicato nell'elab. 4.1 (cfr. *scheda progettuale 4.1.a*), con gli aggiustamenti necessari per salvaguardare gli ulivi e le altre alberature presenti;
- b) intervento di *nuova costruzione* di edificio residenziale costituente ampliamento dell'edificio esistente, in linea di massima sul sedime indicato nell'elab. 4.1, con SUL massima di **200** mq; l'edificio va realizzato nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
  - altezza massima dei fronti dell'edificio: m **6,20** rispetto alla quota attuale del terreno;
  - mantenimento degli ulivi presenti e reimpianto/sostituzione di quelli eventualmente sradicati;
  - realizzazione della recinzione di separazione dal percorso pedonale pubblico con siepi di arbusti autoctoni;
  - la nuova costruzione deve rapportarsi al contesto edilizio nel quale si inserisce attraverso l'utilizzo degli elementi identitari del centro storico (modalità costruttive, tipo degli

**h) intervento  
uliveto mura  
est / sud**

intonaci e colori delle facciate; tipologia dei tetti; dimensioni delle aperture in rapporto alle facciate; tipo di infissi) e va realizzata nell'osservanza delle disposizioni del *DM 14 gennaio 2008* (nuove norme tecniche per le costruzioni);

#### **Modalità di attuazione degli interventi**

L'intervento di *nuova costruzione* dell'edificio residenziale è realizzabile attraverso *permesso di costruire* (art. 10 del DPR 380/2001) subordinato all'approvazione di convenzione con la quale il soggetto attuatore si impegna:

- alla realizzazione dell'intervento edilizio (edificio e opere di urbanizzazione primaria connesse) in conformità ai parametri e alle prescrizioni del presente articolo, nel rispetto delle disposizioni riguardanti la sicurezza sismica e il contenimento energetico;
- a cedere gratuitamente alla amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione del percorso pedonale pubblico lungo le mura e a concorrere attraverso la monetizzazione della AUS (nella quantità prevista dal regolamento Edilizio - 9mq/30 mq di SUL-) alla sua realizzazione;
- a dotarsi di parcheggi pertinenziali (*1 mq ogni 10 mc di costruzione*: art. 2, comma 2, L.122/89) nelle aree allo scopo predisposte dall'Amministrazione comunale (vedi art. 5, comma 4, lett. a), delle presenti norme).

#### **i) intervento collina parcheggio orientale**

##### **Interventi previsti :**

- a) realizzazione dei **parcheggi del bordo orientale** secondo i criteri progettuali indicati nell'art. 5, comma 4, lett. a) (*schede progettuali 4.1.c e 4.1.a*), con un intervento attento all'inserimento paesaggistico-ambientale e all'utilizzo di tipologie arboree tipiche dell'area agricola collinare;
- b) intervento di *nuova costruzione* di edificio residenziale, in linea di massima sul sedime indicato nell'elab. 4.1, con SUL massima di **200 mq**; l'edificio va realizzato nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
  - altezza massima dei fronti dell'edificio sul bordo collinare: m **6,00** rispetto alla quota attuale del terreno; altezza massima del fronte dell'edificio sulla strada: non superiore al fronte dell'edificio adiacente;
  - realizzazione delle recinzioni di separazione con siepi di arbusti autoctoni;
  - la nuova costruzione deve rapportarsi al contesto edilizio e paesaggistico nel quale si inserisce attraverso l'utilizzo degli elementi identitari del luogo (modalità costruttive, tipo degli intonaci e colori delle facciate; tetti a due o più falde in coppi in cotto; dimensioni contenute delle aperture in rapporto alle facciate; tipo di infissi) e va realizzata nell'osservanza delle disposizioni del *DM 14 gennaio 2008* (nuove norme tecniche per le costruzioni);

*i) intervento collina parcheggio orientale*

#### **Modalità di attuazione degli interventi**

L'intervento di *nuova costruzione* dell'edificio residenziale è realizzabile attraverso *permesso di costruire* (art. 10 del DPR 380/2001) subordinato all'approvazione di convenzione con la quale il soggetto attuatore si impegna:

- a realizzare l'intervento edilizio (edificio e opere di urbanizzazione primaria connesse) in conformità ai parametri e alle prescrizioni del presente articolo, nel rispetto delle disposizioni riguardanti la sicurezza sismica e il contenimento energetico;
- a cedere gratuitamente alla amministrazione comunale ~~nell'ambito dei parcheggi del bordo orientale l'area destinata ai parcheggi pertinenziali e pubblici rapportati agli interventi previsti all'interno delle mura (circa 30 posti macchina) (con indennizzo della eventuale parte restante) e a concorrere attraverso la monetizzazione della AUS (nella quantità prevista dal regolamento Edilizio - 9mq/30 mq di SUL) alla realizzazione dei parcheggi.~~ **l'area necessaria alla realizzazione dei parcheggi del bordo orientale;**
- a realizzare a propria cura e spese un primo lotto dei tre lotti previsti per i medesimi parcheggi, come individuato dalle planimetrie di piano.

L'intervento di nuova costruzione dell'edificio residenziale non sarà consentito nel caso in cui la convenzione non venga sottoscritta entro il termine che sarà fissato dall'Amministrazione comunale per la realizzazione del parcheggio, essendo venuto meno il presupposto della

convenzione che rapporta il diritto edificatorio riconosciuto alla realizzazione di opere funzionali alla valorizzazione del centro storico.

**Art. 10 – interventi per la gestione degli spazi aperti privati**

*spazi aperti  
privati*

1. Gli spazi aperti privati, individuati nelle tavole di piano, se non utilizzati storicamente come aree pavimentate adiacenti allo spazio pubblico, vanno prevalentemente utilizzati come aree verdi permeabili e piantumate;
2. Gli interventi per la gestione degli spazi verdi, riconducibili alla normale manutenzione del verde, devono privilegiare le essenze locali e conservare gli alberi di alto fusto esistenti;
3. Le costruzioni accessorie (tettoie, magazzini) presenti negli spazi aperti privati alla data di adozione del presente piano sono confermate come accessori della residenza e sono assoggettabili esclusivamente a interventi di sostituzione dei materiali ed elementi incongrui (lamiere, eternit, elementi in plastica, parti degradate o fatiscenti) con materiali tradizionali (pareti in muratura intonacate, coperture in coppi in cotto);
4. Per le recinzioni e i muri di cinta si rimanda alle disposizioni specifiche dei precedenti artt. 7, lett. c), 8 e 9.
5. Negli spazi aperti privati di pertinenza delle abitazioni, in quanto rientranti nella zona A di cui al DM 2.4.'68, n. 1444, non sono consentiti impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo, ferma restando la possibilità di realizzare impianti fotovoltaici integrati architettonicamente negli edifici che non alterino la morfologia delle coperture caratterizzanti il centro storico (cfr. anche art. 7 lett.b);
6. I progetti relativi agli interventi edilizi devono includere la sistemazione iniziale e finale degli spazi aperti connessi all'unità edilizia (piantumazioni, pavimentazioni, recinzioni, eventuali costruzioni accessorie).

.....

### TITOLO III – DISPOSIZIONI INTEGRATIVE

#### Art. 11 – interventi edilizi, titoli abilitativi, parametri edilizi e urbanistici

*Interventi edilizi,  
titoli abilitativi,  
parametri edilizi  
e urbanistici*

1. Gli interventi di *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica*, sono definiti dal “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia – DPR n. 380/2001”, (“art. 3- definizioni degli interventi edilizi [*legge 5 agosto 1978, n. 457*]”), e dagli artt. 8, 9, 10, 11, 12 del Regolamento Edilizio comunale.  
L’intervento di *nuova costruzione* è definito dal citato art. 3 del DPR n.380/2001.  
L’intervento di *restauro* è definito dall’art. 29, comma 4, del dlgs 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”.
2. I titoli abilitativi per la realizzazione dei diversi tipi di intervento sono indicati dagli artt. 6, 10, 22 del DPR n. 380/2001 e dal Regolamento Edilizio comunale.
3. I parametri edilizi e urbanistici richiamati nelle presenti Norme (*SUL, altezza massima delle fronti e altezza massima dell’edificio, distanza tra gli edifici, distanza dai confini, distanza dalle strade, SUA, AUS*) sono definiti – se non diversamente specificato - dal Regolamento Edilizio comunale.

#### Art. 12 – disposizioni aventi rilevanza per la prevenzione del rischio sismico

1. Nella presente disciplina particolareggiata del Centro Storico sono previsti interventi specifici e disposizioni normative/regolamentari che hanno particolare rilevanza per la prevenzione del rischio sismico;
2. gli interventi che incidono sulla maggior sicurezza dell’abitato in caso di emergenza sismica sono:
  - il complesso degli interventi riguardanti gli spazi pubblici all’interno delle mura relativi alle pavimentazioni (assenza di gradini e strozzature) e alle modalità di parcheggio (assenza di macchine in sosta lungo le strade di sezione ridotta), finalizzati ad assicurare piena fluidità di scorrimento;
  - gli interventi di interrimento delle linee elettriche e la contestuale verifica e messa in sicurezza di eventuali cavità sotterranee;
  - la predisposizione di spazi aperti all’interno e all’esterno del centro storico (l’area per i parcheggi a est delle mura e l’area per il campo sportivo), potenzialmente rientranti (a scelta della Amministrazione comunale) fra le aree di emergenza a disposizione della Protezione Civile, che in caso di necessità risultano immediatamente fruibili;
3. le disposizioni normative/regolamentari che incidono in modo diffuso sul tessuto edilizio aumentandone la sicurezza sono:
  - la disposizione normativa che richiede per tutti gli interventi edilizi incidenti sulla struttura o sui paramenti murari degli edifici la verifica della vulnerabilità (sulla base di metodologie presenti nell’apparato normativo nazionale e regionale) e l’adeguamento agli indirizzi della *Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008* della Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 9 febbraio 2011 e/o alle disposizioni del *DM del 14 gennaio 2008 (nuove norme tecniche per le costruzioni)*; la verifica della vulnerabilità e la messa in sicurezza, se necessaria, devono essere prioritari per gli edifici per i quali sono prevedibili situazioni di affollamento (l’edificio scolastico e la chiesa);
  - le disposizioni normative generalizzate per il tessuto urbano di vecchio impianto finalizzate a impedire interventi (l’allargamento o l’aumento di aperture in particolare al piano terra, l’inserimento di pesanti cornicioni o pesanti strutture per le coperture, l’inserimento di balconi

o altri elementi aggettanti) che comportano sia l'alterazione dei caratteri identitari locali sia elementi di criticità per la sicurezza in caso di emergenza sismica.

**ALLEGATO 1 - RASSEGNA DEI CARATTERI IDENTITARI DEL CENTRO STORICO**

La rassegna dei caratteri identitari del Centro Storico non costituisce un elaborato prescrittivo, ma è elaborato di riferimento a supporto delle prescrizioni normative, nel quale sono evidenziati i caratteri morfologici alla data attuale (2009) presenti nel centro storico, differenziati in:

“*caratteri locali*” – caratteri che, indipendentemente dalla data di realizzazione o ristrutturazione dell’edificio, sono riconducibili alle modalità costruttive che hanno caratterizzato con continuità gli interventi edilizi fino ai primi del ‘900 definendo l’identità specifica del luogo –  
e

“*caratteri alterati*” – caratteri che, inseriti nel centro storico, hanno introdotto elementi di estraneità nella morfologia urbana, indipendentemente dalla funzione dell’elemento oggetto dell’intervento (infitto, intonaco, copertura, ecc.).

Il contributo del presente elaborato ai futuri interventi nel centro storico consiste essenzialmente nella rassegna degli aspetti che hanno determinato i lineamenti identitari dello spazio urbano, a supporto del necessario approfondimento conoscitivo per la scelta di criteri progettuali che consentano il mantenimento dell’identità di Scapezzano attraverso i necessari adeguamenti del corpo edilizio alle esigenze attuali.

**tetti e cornicioni**

*caratteri locali*



*caratteri alterati*



**tetti e cornicioni**

*caratteri locali*



*caratteri alterati*



**aperture e infissi**

*caratteri locali*



*caratteri alterati*



Tinteggiature - rivestimenti esterni - recinzioni

*caratteri locali*

*caratteri alterati*



pavimentazioni

*caratteri locali*



*caratteri alterati*

