

COMUNE DI GABICCE MARE

Provincia di Pesaro-Urbino

VARIANTE GENERALE P.R.G '97

in adeguamento al P.P.A.R

COMUNE DI GABICCE MARE (PS)
Prot. N° 1411
24 AGO 2000
Cat. 1 Classe A Fasc. 1

PROVINCIA DI PESARO e URBINO
URBANISTICA

Allegato n° 52 a nota pg. 30897/60



Progettista

Giuseppe Ferri

Collaboratore

Analisi Geologica-Geomorfologica

Analisi Botanico-Vegetazionale

Censimento dei beni di valore
architettonico e storico documentario

Ing. Giuseppe Ferri
Via Covignano 221 - Rimini

Arch. Marco Ariotti
Via Covignano 221 - Rimini

Geoprogram Studio Associato
Geol. Demetrio Bastianelli
Geol. Marco del Maestro
Via Repubblica, 75 Misano Adriatico - RN

Dr. Agr. Francesco Sorbini
Viale XI Febbraio, 63 - Pesaro

Dr. For. Carlo Urbinati
Via Varese, 13 - Pesaro

Arch. Francesco Leoni
Via Montello, 4 - Pesaro

IL Sindaco

IL SINDACO
(Dott. Domenico Priola)
Domenico Priola



IL Segretario Com.le

Maria Donata
IL SEGRETARIO
Dott. Maria Donata

Adottato con Del. del C.C N 90 in data 18 Agosto 1997

Controdedotto con Del. del C.C N. 60-61 del 29.09.98

Approvato con Modifiche e Prescrizioni con Deliberazione del C.P N: 62/2000 del 08.05.2000
recepita dall'Amministrazione del Comune di Gabicce Mare con Del. del C.C N. 57 del 31 AGO. 2000

TAV 17

Censimento dei Beni Architettonici
urbani ed extraurbani ART. 16 PPAR
RELAZIONE E NORMATIVA

PREMESSA

In merito alle schede del censimento di Beni Architettonici il presente elaborato sostituisce quello relativo al P.P sui beni architettonici di valore architettonico e storico documentario vigente, per le sole prescrizioni relative ad edifici situati esternamente al perimetro del Parco. All'interno del Parco rimane vigente il P.P per le parti non in contrasto con la normativa di tutela prevista dal PPPAR , per la parte restante del patrimonio storico è valida la presente normativa per le sole parti non in contrasto con gli articoli delle NTA come risultano dalle modifiche e prescrizioni provinciali.

COMUNE DI GABICCE

Censimento dei Beni Architettonici urbani ed extraurbani (L.R. 13/90 art. 12 e P.P.A.R. Art. 16 della N.T.A.)

RELAZIONE E CENSIMENTO

PREMESSE E GENERALITA'

Il "Censimento" di cui al titolo deve essere considerato una ricerca su specifiche architetture del territorio Comunale con la finalità di coprire una lacuna urbanistica che ha caratterizzato tutti i precedenti strumenti di pianificazione.

Infatti i manufatti ed edifici di valore storico ambientale urbani ed extraurbani sono stati fin'ora confusi e dispersi nell'ambito della zona agricola o delle zone di completamento, finendo col rimanere prive di una qualsiasi forma di tutela.

Negli anni trascorsi è scomparsa così buona parte di queste costruzioni o per il crollo a seguito dell'abbandono o, il più delle volte, per una "sostituzione" operata al di fuori di ogni cautela conservativa, all'insegna di una falsa idea di progresso. Questo perchè, specie nel recente passato, abbiamo assistito ad una decadenza culturale del costruire ed alla perdita di nozioni accumulatisi nei secoli, per fretolosità, per pigrizia e per ignoranza sia dei proprietari, sia soprattutto degli addetti ai lavori.

Viene pertanto accolta con favore la prescrizione da parte del PPAR di effettuare questa indagine perchè essa permette di porre le basi per la protezione e la conservazione delle residue architetture di valore ambientale e documentale, ben poche in verità nel Comune di Gabicce.

Si coglie l'occasione per sottolineare come l'indagine con le conseguenti prescrizioni non vada considerata una "calamità" per il proprietario, ma piuttosto una "possibilità" di valorizzazione che non è data ad esempio agli edifici in zona B con superfici utili oltre l'indice di zona.

La presenza di un valore architettonico permette infatti di considerare queste architetture come collocate in zone A e come tali di poter usufruire spesso di possibilità di intervento che, se da un lato devono essere rispettose del valore architettonico ed ambientale, dall'altro possono superare regole ed indici massificanti, tipici delle architetture non di pregio.

Il Censimento é già stato effettuato dall'arch. F. Leoni su incarico del Comune di Gabicce' nel giugno 1992 col nome "P.P. di Recupero del Patrimonio Edilizio suddiviso in due parti relative agli edifici situati in Zona Agricola e a quelli compresi nelle Zone B.

Si tratta di uno studio consistente nell'indagine vera e propria oltre a una serie di prescrizioni che in taluni casi consistono in piccoli elaborati progettuali.

Non sono state usate le "schede tipo" proposte dalla provincia, ma sono le stesse informazioni richieste in esse ad essere fornite, sia pure in altra forma.

Occorre ancora considerare che dello studio dell'arch. Leoni è già stata approvato sia in comune sia in Provincia la parte relativa alle Schede di Zona Agricola. Esse sono pertanto valide nel loro complesso fino alla adozione del presente PRG che si sovrappone a questo studio e in parte lo sostituisce.

Di detto studio vengono riprese infatti nell'ambito del presente PRG alcune parti propositive, tenendo in considerazione quanto prescritto dalla Provincia in fase di recepimento dell'elaborato dell'arch. F. Leoni.

Restano pertanto valide a tutti gli effetti:

- L'indagine generale e specifica che si è concretizzata nell'elaborato scritto grafico con sottotitolo "Schede Zona Agricola"
- Le tavole grafiche 1-2-3-4.
- Delle "Schede" si integra nel presente PRG la voce "interventi ammessi" e "prescrizioni", con quanto riportato di seguito.
- Della "Normativa" si riporta una nuova versione che comprende, oltre alle norme specifiche di intervento sull'edificio, anche una appendice che fornisce indicazioni progettuali e costruttive in zona agricola oltre a indicazioni di intervento nel contesto ambientale dell'edificio.
- Viene inoltre riprogrammato il "Censimento" trasferendolo nelle schede elaborate della provincia.

Quanto sopra in attuazione a quanto prescritto dagli uffici della Provincia in sede di recepimento del P.P. dell'arch. F. Leoni.

Per la parte b del Piano Particolareggiato "Schede Zone A e B" non adottate né approvate dal Comune né tanto meno dalla Provincia, viene fatto ampio uso del materiale di indagine dell'arch. F. Leoni facendo confluire le relative schede nel presente elaborato di PRG con titolo "Censimento dei beni architettonici urbani ed extraurbani e relative prescrizioni di intervento" ai sensi dell'art. 15 e 16 della N.T.A del PPAR.

Questo "censimento", in quanto tale, è parte integrante del presente PRG '97. Esso è proposto graficamente nella tavola 9 (adeguamento dei vincoli del PPAR) e viene riassunto nella tavola 10 e 11 (zonizzazione con vincoli accorpati). Viene poi ulteriormente dettagliato in maniera specifica nella tavola n.13 che riguarda i percorsi storici. La tavola 10 riporta inoltre le visuali che si godono da essi e gli edifici di valore storico ambientale che possono essere percepiti percorrendo i sentieri.

Gli edifici e manufatti di valore storico culturale situati al di fuori dei centri abitati, vengono assimilati ai nuclei e centri storici, integrandoli con essi nelle zone A del territorio comunale e, conseguentemente, estraendoli dalle zone agricole E la cui normativa non li rappresenta nè li garantisce adeguatamente.

E' così prevalente per essi, anche se sedi di attività agricole, un regime normativo diverso da quello della L.R. 13/90 in modo che si tenga in primaria considerazione la conservazione del bene architettonico e delle sue pertinenze.

Ciò è stato peraltro chiaramente espresso dalla Provincia che cita testualmente al punto 11 del recepimento del PP dell'arch. Leoni (prot. generale 25435/94 - Deliberazione 176/1995 del 27/06/95 a pag. 8): "La variante al PRG in corso di redazione potrà eventualmente modificare il regime degli interventi ammessi sui singoli fabbricati facendoli uscire dalle zone E".

Oltre agli edifici e manufatti extraurbani di cui sopra che vengono considerati in zona A, sono da considerare stralciati dalla zona di appartenenza gli edifici e manufatti situati nelle zone B del territorio comunale, che vengono ancora considerati in zona A in quanto non sottoponibili alla normativa delle zone B, ma a specifiche prescrizioni riportate sulle schede di cui pure tali edifici sono dotati.

Infine sono considerate in zona A, (specificamente A1) i classici centri e nuclei storici con relative pertinenze, che nel territorio comunale di Gabicce sono:

- Il Centro storico di Gabicce monte (l'unico indicato nel PPAR)
- Il nucleo storico di Cà Maggi in prossimità di Ponte Tavollo
- Il nucleo storico di Cà Verni in prossimità di Case Badioli.

Tutti questi centri o nuclei sono dotati nel presente PRG di una normativa generale che è base per eventuali futuri Piani Particolareggiati o varianti di esse.

In conclusione le zone A del territorio comunale intese come quelle parti di territorio depositarie di memoria storica e di valori architettonici o ambientali, sono così suddivise nel PRG '97:

- zona A1: Centri o nuclei storici;
- zone A2: Edifici o manufatti isolati urbani o extraurbani di valore ambientale e documentale.

CENSIMENTO E PRESCRIZIONI RELATIVI AI MANUFATTI ED EDIFICI ISOLATI
EXTRAURBANI DI VALORE STORICO ED AMBIENTALE

Gli edifici o manufatti censiti nel PP di Recupero del patrimonio edilizio extraurbano già vigente, sono in numero di 50. Buona parte di essi riveste scarso interesse dal punto di vista architettonico o della memoria storica. Quelli degni di nota sono infatti solo 18 e non tutti di costruzione anteriore a fine '800.

Degli edifici prescelti questo PRG vuole incentivare la conservazione e la valorizzazione attraverso il loro recupero e restauro.

A questo fine non vengono imposte prescrizioni circa una destinazione specifica, in quanto l'abbandono è il principale motivo di degrado. Naturalmente non sono consentiti usi che snaturino queste architetture ed il loro contesto ambientale, pertanto sono ammesse tutte le destinazioni eccetto quelle incompatibili con la struttura fisica di questi edifici di pregio.

Si vuole ancora sottolineare l'importanza della conservazione dell'edificio nell'ambito dell'ambiente in cui esso è stato costruito e si è evoluto. Si tratta nella totalità dei casi di ambienti agricoli dove la vegetazione, i materiali, le tecniche costruttive, i particolari di finitura, sia pure nell'ambito di una variegata casistica, hanno una matrice comune tanto da definire un "Genius Loci" la cui percezione in tutte le sue sfaccettature è fondamentale.

La normativa allegata alle schede e le istruzioni di comportamento progettuale puntano soprattutto a questo.

Si procede pertanto alla descrizione degli interventi ammessi sugli edifici considerati di valore storico ambientale.

Scheda n.1

- Riferimento PRG scheda n°1
- Riferimento P.P. di Recupero del patrimonio edilizio in zona agricola: scheda n°1
- Località casa Procacci
- Riferimenti catastali F.6 mappa 29
- Interventi ammessi:

L'edificio originario chiaramente visibile è sottoposto a restauro e risanamento conservativo limitatamente al corpo principale.

In particolare la parte aggiunta sul lato sinistro può essere scorporata dal corpo principale ed accorpata, assieme al complesso di tutte le aggiunte al corpo originario, in un unico corpo staccato da

quello principale, ma chiaramente in relazione funzionale e formale con esso.

Scheda n.2

- Riferimento: P.P. di Recupero: scheda n°4
- Località: Strada vicinale dell'Erba
- Riferimenti catastali: Foglio 6 mapp. 24-227-228
- Interventi ammessi:
Conservazione tipologica.

Scheda n.3

- Riferimento: P.P. di Recupero del patrimonio edilizio in zona agricola: scheda n°5
- Località: Strada della Chiusa
- Riferimenti catastali: Foglio 5 mapp. 59
- Interventi ammessi:
Conservazione tipologica con razionalizzazione delle superfetazioni più miglioramento estetico e funzionale.

Scheda n.4

- Riferimento: P.P. di Recupero del patrimonio edilizio in zona agricola: scheda n°6
- Località: Cà Ferrata (sotto Fanano)
- Riferimenti catastali: F. 5 mapp. 531
- Interventi ammessi:
Restauro e Risanamento Conservativo con razionalizzazione e miglioramento estetico e funzionale dei volumi successivamente accorpatisi attorno al corpo principale.

Scheda n.5

- Riferimento: P.P. di Recupero del patrimonio edilizio in zona agricola: scheda n°11
- Località: Via F.lli Cervi (Ponte Tavollo) Cà Maggi
- Riferimenti catastali: F.2 mapp. 126-128
- Interventi ammessi:
Restauro e risanamento conservativo degli edifici originari.
In particolare, in considerazione del fatto che il complesso è diviso fra due proprietà, e che la proprietà a lato Gabicce Mare è intenzionata a cedere all'Amm.ne Comunale la parte a lato Rimini di Via Rossini del complesso chiesa del palazzo (Cà Verni) con relative pertinenze, nella stessa parte a lato Gabicce Mare del presente complesso, nell'angolo fra la casetta colorata anni '20 (scheda n. 22) e l'edificio bianco, è permessa la costruzione di 600mq. totali di SUL che accorpino tutti i precari esistenti nella

parte di sua pertinenza (che debbono pertanto scomparire) in uno o più edifici di altezza massima 6,50ml. realizzati con le caratteristiche riportate in appendice al presente censimento. La costruzione della SUL di 600mq. è condizionata al perfezionamento di una convenzione che preveda la contestuale cessione di cui si parla sopra. In caso contrario è permesso solo l'accorpamento dei precari esistenti e condonati e il Restauro e Risanamento Conservativo degli edifici.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione del contesto con un progetto che comprenda il riordino dei terreni, delle pavimentazioni, delle recinzioni, ecc. e la posa a dimora di verde tradizionale. Il tutto dovrà ricreare le condizioni originarie tipiche della campagna locale.

Scheda n.6

- Riferimento: P.P. di Recupero del patrimonio edilizio in zona agricola: scheda n°12
- Località: Strada panoramica (Gabicce Monte)(Cà Raffaelli al 1894)
- Riferimenti catastali: F.2 mapp. 39
- Interventi ammessi:

Restauro e risanamento conservativo con possibilità di uso di tutte le superfetazioni da riaccorpate con stesse finiture originali. Possibilità di costruzione di portico come da scheda di P.P. di Recupero n°12.

Scheda n.7

- Riferimento: P.P. di Recupero del patrimonio edilizio in zona agricola: scheda n°13
- Località: Via Panoramica (Cà Raffaelli al 1894)
- Riferimenti catastali: F.2 mapp. 93
- Interventi ammessi:

L'edificio allo stato di rudere, è sottoposto a Restauro e Risanamento Conservativo per quanto è possibile rilevare. Sono ricostruibili e riaccorpabili tutti gli ammessi di cui è possibile rilevare e documentare la presenza.

Scheda n.8 e 9

- Riferimento: P.P. di Recupero schede n°16-17
- Località: Strada vicinale del Pozzo (Cà Verni)
- Riferimenti catastali: Foglio 2 mapp. 147
- Interventi ammessi:

Restauro e Risanamento Conservativo di tutto il complesso ai due lati della strada con recupero delle superfetazioni.

Data la presenza di vuoti architettonici determinatisi nel tempo, sono possibili integrazioni **a lato Pesaro di via del Pozzo** per una nuova SUL fino a 300 mq, usando materiali e tecniche adeguate, con i criteri del Restauro Conservativo non necessariamente di tipo mimetico, qualora il progettista ritenga necessario evidenziare i nuovi inserti.

Il complesso pare **infatti** adatto ad accogliere un centro polifunzionale che si fondi su una sorta di "Casa degli Artisti" nel cui ambito accorpate funzioni culturali e sociali e anche turistiche. E' fondamentale che lo studio del complesso investa anche gli aspetti del verde, delle pavimentazioni esterne e la morfologia del terreno circostante col fine di recuperare l'intero complesso e la sua atmosfera.

Il citato incremento di SUL é concesso solo nell'ambito di una convenzione da concordare fra l'Amm.ne comunale e la famiglia Ricci, proprietaria della parte a lato PS del complesso, relativamente alla costruzione di un complesso di 1800 mq a Gabicce Monte, contestuale alla cessione di terreni per parcheggi, sempre a Gabicce Monte, e della parte del complesso della Chiesa del Palazzo a lato PS. In caso di mancato accordo il complesso sarà sottoposto al solo Restauro e Risanamento conservativo.

Scheda n.10

- Riferimento: P.P. di Recupero del patrimonio edilizio in zona agricola scheda n°18

- Località: Via Rossini (Case Badioli)

- Riferimenti catastali: F. 3 mapp. 122

- interventi ammessi:

Restauro e Risanamento Conservativo con miglioramento degli ammessi e recupero degli spazi circostanti.

Scheda n. 11

- Riferimento: P.P. di Recupero del patrimonio edilizio in zona agricola scheda n°19

- Località: Via Rossini Case Badioli

- Riferimenti catastali: F. 2 mapp. 228

- interventi ammessi:

Conservazione tipologica del complesso con accorpamento e integrazione come da scheda di P.P. di Recupero n.19.

Scheda n.12

- Riferimento: P.P. di Recupero del patrimonio edilizio in zona agricola scheda n°20
- Località: Via Rossini Case Badioli (Cà Procacci al 1894)
- Riferimenti catastali: F. 2 mapp. 142
- interventi ammessi:

Restauro e Risanamento Conservativo del complesso **tuttora** in buone condizioni. Conservazione tipologica per i corpi secondari di minor valore. **Per il corpo più recente con muratura su tre lati parzialmente interrata si ritiene opportuno incentivare la ristrutturazione accordando un incremento del 50% della SUL, purché sia ristrutturato in conformità alle direttive per gli edifici di carattere testimoniale.**

Scheda n. 13

- Riferimento: P.P. di Recupero del patrimonio edilizio in zona agricola: scheda n°23
- Località: Fonte vecchia
- Riferimenti catastali: F. 3 mapp. 23
- interventi ammessi:

Conservazione tipologica del corpo principale con accorpamento e razionalizzazione dei corpi aggiunti nel tempo fino ai recenti precari che vanno ricostruiti con "criteri" di maggiore omogeneità col corpo principale.

Scheda n. 14

- Riferimento: scheda n° 25
- Località: Fonte vecchia
- Riferimenti catastali: Foglio 3 mapp. 26
- Interventi ammessi: Conservazione tipologica.

Scheda n. 15

- Riferimento: P.P. di Recupero del patrimonio edilizio in zona agricola: scheda n°26
- Località: Fonte Vecchia
- Riferimenti catastali: F. 2 mapp. 142
- interventi ammessi:

Si tratta del manufatto che ospita la fonte Vecchia che è sottoposto a Conservazione tipologica.

Scheda n. 16

- Riferimento: P.P. di Recupero del patrimonio edilizio in zona agricola: scheda n°28
- Località: Strada vicinale della Selva (Vigna del Mare)
- Riferimenti catastali: F. 3 mapp. 41

- interventi ammessi:
Conservazione tipologica.

Scheda n. 17

- Riferimento: P.P. di Recupero del patrimonio edilizio in zona agricola: scheda n°29
- Località: Strada vicinale della Selva (Vigna del Mare)
- Riferimenti catastali: F. 3 mapp. 61
- interventi ammessi:
Conservazione tipologica.

Scheda n. 18

- Riferimento: P.P. di Recupero del patrimonio edilizio in zona agricola: scheda n°33
- Località: Strada vicinale della Gessara
- Riferimenti catastali: F. 4 mapp. 80
- interventi ammessi:
Conservazione tipologica.

Scheda n. 19

- Riferimento: P.P. di Recupero del patrimonio edilizio in zona agricola: scheda n°34
- Località: Vigna del Mare
- Riferimenti catastali: F. 4 mapp. 36
- interventi ammessi:
Conservazione tipologica.

Scheda n. 20

- Riferimento: P.P. di Recupero del patrimonio edilizio in zona agricola: scheda n°38
- Località: Via Croce vecchia
- Riferimenti catastali: F. 4 mapp. 40
- interventi ammessi:
Conservazione tipologica.

Scheda n.21

- Riferimento: P.P. Recupero: scheda n° 40
- Località: Strada Panoramica (Vigna del Mare)
- Riferimenti catastali: Foglio 4 mapp. 31
- Interventi ammessi:
Conservazione tipologica.

CENSIMENTO E PRESCRIZIONI RELATIVI AGLI EDIFICI E MANUFATTI URBANI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE.

Gli edifici o manufatti urbani di valore storico ambientale sono relativamente pochi a Gabicce Mare perchè il tumultuoso sviluppo degli anni '60 e '70 ha cancellato quasi tutte le tracce dell'originario edificato, ma anche perchè nel territorio comunale c'è ben poco di antico oltre Gabicce Monte.

E' significativo a questo proposito il confronto delle mappe 1/25.000 del 1894, del 1948 e di oggi. A fine secolo infatti nel Comune di Gabicce Mare, esiste praticamente solo il nucleo di Gabicce Monte. A Gabicce Mare solo la Caserma di Finanza, oltre a qualche casetta ai lati dell'attuale Via Veneto. Per il resto quasi nulla, nè a Ponte Tavollo nè a Case Badioli.

Nel 1948 c'è un discreto nucleo a Gabicce Mare e qualche casa ai lati della statale Adriatica a Ponte Tavollo. Ancora molto poco a Case Badioli.

Pertanto, con i criteri dettati dalla Provincia e dal PPAR (riferimento a fine secolo) non ci sarebbe quasi nulla di interessante ai fini della memoria storica.

Dato però che un luogo senza radici non può considerarsi adeguatamente caratterizzato e soprattutto in considerazione del fatto che è la memoria storica dei primi anni del secolo che occorre conservare perchè è di allora la nascita di Gabicce Mare, si è ritenuto opportuno porre una tutela su quanto ancora resta del periodo in cui questi centri si sono formati, perchè sarebbe una forma di inciviltà comportarsi altrimenti, e le generazioni future avrebbero giusti motivi per recriminarlo.

Si è scelto perciò con questi criteri un piccolo tratto di Via Veneto che è ancora compreso fra una serie di facciate tipiche dei primi del secolo. Consci delle difficoltà pratiche di questa proposizione e considerando lo scarso valore architettonico e di memoria storica costruito dagli interi edifici, si è ritenuto opportuno puntare su una conservazione più scenografica che sostanziale che sarà percepita da chi percorre la cosiddetta zona "Berti" e non tanto nelle architetture complete.

Questa posizione può essere criticata ripensando alle analoghe posizioni delle Soprintendenze negli anni '70 quando venivano posti vincoli sulle facciate ed era completamente trascurato l'interno. Posizione poi corretta quando giustamente, si è giunti ad una più corretta politica di conservazione integrale, cioè del bene architettonico, edificio o manufatto, nella sua interezza, dalle facciate coi loro particolari, alle loro partiture, al loro contesto e naturalmente all'interno.

Non è però questo il nostro caso. Infatti a Gabicce Mare non ci sono architetture notevoli, ma solo un tratto di 30-40 ml di strada, Via

Vittorio Veneto, le cui facciate con i loro particolari, materiali, colori e proporzioni, ripropongono i primi del secolo per un tratto sufficientemente lungo da essere apprezzato e percepito dal turista. Riteniamo pertanto la salvaguardia di questa percezione più importante di quella del singolo edificio che è, come detto, di scarso valore intrinseco.

Analogha scelta è stata compiuta da De Carlo in Urbino con la facoltà di Magistero che è stata inserita nel contesto cittadino senza che se ne percepisca la presenza della via, ma rivedendo completamente l'interno. Naturalmente in quel caso non si voleva spezzare l'unitarietà del percorso totalmente omogeneo, mentre nel caso di Gabicce vogliamo conservare il solo brano rimasto nell'ambito di una via quasi totalmente modificata. In entrambi i casi sono stati gli interni ad essere sacrificati.

Di altri edifici significativi, ben pochi in verità, quelli veramente degni di nota e del loro contesto costruito e non, si è invece conservata la totalità, come sotto si può constatare.

Si tratta pertanto in questi casi di inserti isolati in un tessuto urbano completamente evoluto e modificato.

Si riportano di seguito le prescrizioni di intervento:

Scheda n.22

Riferimento al P.P. di recupero: n. 51 bis

Località: Via F.lli Cervi (Ponte Tavollo)

Riferimenti catastali: F. 3 mapp. 214

Interventi ammessi:

Restauro e risanamento conservativo. Al fine di eliminare la superfetazione del bagno sul retro è ammessa la costruzione in un corpo più organico o, se spostabile, un raddoppio della SUL spostata.

Scheda n.23

Riferimento al P.P.: n. 79

Località: Ca' Chiusa via Ferrara (Campo Sportivo)

Rifer. catastali: F3, mapp. 3, part. 21-649

Interventi ammessi:

Conservazione tipologica.

La presenza di numerosi precari e la collocazione dell'edificio in posizione piuttosto esposta, consigliano di incentivare il recupero dell'edificio permettendo l'incremento della SUL dei precari estranei al corpo principale in ragione del 50% anziché del 15, ammesso per gli edifici condonati (art. 50 delle NTA)

Scheda n.24

Riferimento al P.P.: n. 72

Località: Ca' Scuola (Ferrovia)
 Rifer. catastali: F3, mapp.84
 Interventi ammessi:
 Conservazione tipologica

Scheda n.25

Riferimento al P.P.: n. 73
 Località: Ca' Scuola (Ferrovia), Campo Sportivo
 Rifer. catastali: F5, mapp.50
 Interventi ammessi:
 Conservazione tipologica e accorpamento superfetazioni

Scheda n.26

Riferimento al P.P.: n. 67
 Località: Via del Porto (ex Acquedotto Comunale), Gabicce Mare
 Rifer. catastali: F1, mapp.131
 Interventi ammessi:
 Conservazione tipologica. **E' ammessa un'integrazione volumetrica fino ad un raddoppio dell'attuale SUL per attività culturali e sociali. L'espansione dovrà essere oggetto di particolare cura al fine di non avvilire o mettere in ombra l'edificio esistente. Sono ammesse distanze come da codice civile.**

Scheda n.27

Riferimento al P.P.: n. 52
 Località: via De Amicis (Casa del Genio Civile), Gabicce Mare
 Rifer. catastali: F1, part. 230-360
 Interventi ammessi:
 Conservazione tipologica

Scheda n.28

Riferimento al P.P.: n. 56
 Località: via V.Veneto (Albergo Regina Berti), Gabicce Mare
 Rifer. catastali: F1, part.13
 Interventi ammessi:
 Conservazione tipologica di ampie parti.
 L'albergo, sia pure di modesta architettura, è uno degli edifici più rappresentativi di Gabicce Mare. Occorrono tuttavia alcune opere radicali al fine di permettere un uso adeguato all'importanza, della zona, primo fra tutti l'innalzamento del corpo di fabbrica conseguente all'innalzamento del piano strada di circa 30 cm.

E' così permesso l'innalzamento generalizzato dell'edificio al fine di conservarne le proporzioni. Il corpo aggiunto a piano terra lato mare va completamente rivisto nella sua caratterizzazione per renderlo coerente col contesto.

Al fine di incentivare un recupero in analogia agli altri interventi nella stessa zona, viene permesso un aumento di SUL così determinato:

-E' ammessa la sopraelevazione di due piani del corpo sul retro limitatamente alle due ali a lato mare, caratterizzandole coerentemente al corpo principale. L'involucro lato mare al primo e secondo piano può spostarsi verso mare fino al bordo della base esistente a piano terra.

- E' ammessa una sopraelevazione parziale di un quarto piano ottenuta arretrando il filo murario esterno di 2,00 ml rispetto al paramento attuale del corpo principale col mantenimento del cornicione ed abbassando l'intradosso del solaio di soffitto fino a 20 cm oltre l'architrave delle finestre del 2° piano.

L'interno è rivedibile completamente. Possono essere costruiti piani interrati. E' ammessa la demolizione con ricostruzione col mantenimento di tutti i caratteri tipologici e stilistici esterni, configurando così la conservazione tipologica degli esterni.

Scheda n.29

- Riferimento al P.P. di Recupero: scheda n°57
- Localizzazione: Via Vittorio Veneto (Gabicce Mare) Villa Roma
- Riferimenti catastali: Foglio 1 mapp.16
- Interventi ammessi: Restauro e Risanamento Conservativo

E' evidente la dissonanza del piccolo ammesso a fronte strada che può essere ricostruito più in aderenza al contesto con un incremento della SUL del 20% a titolo di incentivo all'intervento.

Scheda n.30 (30a-30b-30c-30d-30e)

Per la mancata rispondenza fra catastali e realtà, si appongono numeri di riferimento agli edifici della scheda.

- Riferimento al P.P.: schede n°58-59-60-61-62
- Localizzazione: Via Vittorio Veneto (Gabicce Mare) (Zona Berti lato Monte)
- Riferimenti catastali: Foglio 1 mapp.171-38-276-41-39
- Interventi ammessi: .

- Per i tre edifici lato porto costituenti la piccola schiera interrotta dall'apertura verso la piazzetta interna(n. 30a, 30b, 30c) si impone la conservazione tipologica delle facciate e dei cornicioni per una profondità non inferiore a 2,00 ml.

E' da riproporre la facciata del n. 30c (chiaramente fuori scala e con materiali dissonanti) abbassandola di 80 cm.

E' ammesso un incremento di SUL dell'80% dell'attuale anche invadendo la piazzetta che dovrà comunque non scendere sotto il 60% della superficie attuale.

-L'edificio d'angolo a corsi di pietra e mattoni (30d) è sottoposto a Conservazione tipologica su tutto l'esterno del fabbricato.

-Il n. 30e fronte piazzetta non è vincolato ed è suscettibile di demolizione con incremento dell'80% dell'esistente.

-Il n. 30e fronte via Trento è sottoposto a conservazione tipologica sugli esterni, ma sono ammissibili nell'ambito della facciata due aperture per entrata ed uscita dall'eventuale garage interrato con larghezza al minimo di legge. **Naturalmente il ridisegno delle facciate onsequente alle due aperture dovrà essere coerente con la conformazione dell'edificio e con i suoi particolari costruttivi, non necessariamente con criteri mimetici.**

- Tutto il complesso degli edifici richiamati sopra può essere demolito e ricostruito coi criteri di cui sopra.

- **Per tutti gli edifici è ammesso il citato incremento fino all'80% che è passibile di spostamento nell'ambito dell'intervento.**

- Sono ammessi piani interrati.

- Nell'ambito degli interventi sopradescritti valgono i limiti del codice civile.

Scheda n. 30 (30f-30g-30h)

- Riferimento al P.P.: schede n°53-54-55

- Localizzazione: Zona Berti lato mare

- Riferimenti catastali: Foglio 1 mapp. 10-11-12

- Interventi ammessi: Conservazione tipologica con le precisazioni sottoriportate.

Anche qui la piccola schiera a lato Mare dovrà conservare fronti e cornicione per una profondità di 2,00 m dal fronte con un possibile incremento dell'80% dell'esistente da collocare a lato mare incrementando al massimo l'altezza di un piano sopra gli attuali.

Tutti gli edifici sono ampliabili coi limiti del codice civile.

Scheda n.31

- Riferimento al P.P.: scheda n° 66

- Localizzazione: Via Panoramica (Gabicce Mare) (Dependance Hotel Venus)

- Riferimenti catastali: Foglio 1 mapp. 323

- Interventi ammessi: Restauro e Risanamento Conservativo.

Scheda n. 32

- Riferimento al P.P.:
- Riferimenti catastali:
- Localizzazione: Cimitero Gabicce Monte
- Interventi ammessi: Restauro e Risanamento Conservativo.

Il piccolo cimitero va conservato nello stato attuale per quanto riguarda il muro di cinta con la possibilità di aprire la cappella sull'esterno a lato mare.

Sono vietate altre tombe all'interno che dovrà al contrario puntare su una sistemazione improntata ad una uniformità degli spazi e delle tombe interne, il più possibile coerenti col contesto.

Scheda n.33

- Riferimento al P.P.: scheda n°68
- Localizzazione: Case Badioli (Statale)
- Riferimenti catastali: Foglio 6 mapp. 151
- Interventi ammessi: Conservazione tipologica.

E' possibile la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio, beninteso con la conservazione tipologica, al fine di arretrare l'edificio fuori dal filo strada e in linea con la schiera adiacente. (E' consigliato uno stacco in avanti di 20-30 cm)

Scheda n.34

- Ponte Romano sul Tavollo

Il ponte limitato al solo arco va restaurato e reso transitabile col consenso della soprintendenza archeologica, al fine di costituire un passaggio pedonale fra Gabicce e Cattolica.

Il contesto ambientale emergerà in maniera precisa di adeguata indagine e progettazione pertanto non vengono qui espresse condizioni.

Scheda n. 35

- Riferimento al P.P.: scheda n°76
- Localizzazione: Via delle Rondini (Panoramica)
- Riferimenti catastali: Foglio 4 mapp. 6
- Interventi ammessi: Conservazione tipologica estesa agli esterni ed alle pertinenze.

NORMATIVA

GENERALITA'

Le prescrizioni relative agli interventi ammissibili sugli edifici di valore storico testimoniale fanno stretto riferimento alle descrizioni degli interventi previsti nel R.E.C. .

Ci si riferisce agli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, a quelli di Restauro e Risanamento Conservativo ed a quelli di Ristrutturazione edilizia.

Nel caso di edifici vincolati nell'ambito di questo studio, i due tipi di "Manutenzione" sopra citati, sempre possibili per legge, dovranno seguire opportune cautele che sono indicate più sotto .

Il "Restauro e Risanamento conservativo" viene suddiviso in sottointerventi non previsti nel REC, come la Conservazione Tipologica. Infine la Ristrutturazione é possibile su parti di edificio non vincolate.

La normativa seguente si articola pertanto secondo i concetti sopra espressi.

NORMATIVA

Art.1 -Interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'intervento di questa categoria di edifici devono seguire la prassi delle ordinarie concessioni nell'ambito della CE integrata, anziché quella delle autorizzazioni.

La pratica dovrà contenere una relazione con le proposte esaurientemente dettagliate e adeguata documentazione fotografica.

Se del caso, la relazione potrà essere corredata da disegni esplicativi.

Art. 2 - Intervento di Conservazione tipologica.

Per Conservazione tipologica deve considerarsi una particolare forma di "Restauro e Risanamento Conservativo" consistente nel mantenimento delle "caratteristiche tipologiche" dell'edificio originario che, nel suo significato più generale si riferiscono agli esterni, alle facciate con relative partiture, ai cornicioni, coperture, particolari costruttivi, alle comunicazioni verticali e, **se del caso, quando sia tipica dell'epoca e inalterata**, alla distribuzione interna. **Nell'intervento** possono variare le tecniche costruttive, là dove esse non determinino apprezzabili variazioni nella strutturazione e percezione visiva degli spazi. Ad es. un solaio con strutture in legno a vista dovrà mantenere tale tipologia costruttiva, che non è invece

obbligatoria nel caso di solai in legno soffittati così da nascondere le travi.

I particolari costruttivi, le tipologie strutturali e tutti i dettagli appariscenti e significativi dovranno pertanto permanere nell'edificio dopo l'intervento.

In caso di necessità documentata è possibile, specie se conveniente economicamente, la demolizione con ricostruzione dell'intero edificio, beninteso con le stesse dimensioni e gli stessi dettagli e particolari e, fin dove possibile, le stesse tecniche costruttive.

La conservazione tipologica può essere imposta per l'intero edificio oppure per parti di esso. Talvolta è limitata alle sole facciate.

Art.3 - Intervento di Restauro e Risanamento conservativo.

Per la definizione si rimanda al R.E.C. con la sottolineatura che l'obbligo di questo intervento implica un recupero e mantenimento totale dell'organismo edilizio in quanto esso è tutelato nella sua totalità come "unicum" irripetibile. Pertanto tutte le azioni progettuali devono tendere al ripristino totale delle sue condizioni originarie naturalmente con le particolarità desumibili dalla definizione date nel REC. Viene data la priorità al mantenimento dell'organismo edilizio e alla sua conservazione nei confronti di ogni altra finalità o considerazione anche funzionale. L'inserimento di impianti è infatti anch'esso finalizzato all'uso e alla conservazione.

Art.4 - Intervento di Ristrutturazione edilizia e di Demolizione con Ricostruzione.

Per la definizione si rimanda al REC. Questo intervento si applica alle parti che non rivestono alcun valore artistico e testimoniale e che in genere debbono essere demolite e ricostruite, con criteri specificati di seguito, perchè siano coerenti al contesto in cui si trovano.

Art. 5 - Destinazioni

Tutti gli edifici di valore storico testimoniale non hanno destinazioni obbligatorie. Sono pertanto ammissibili per essi e per le loro pertinenze oggetto del presente studio, tutte quelle destinazioni compatibili con la dignità e la conservazione della costruzione.

Art. 6 - Integrazioni volumetriche.

Sono ammesse le integrazioni volumetriche indicate nelle schede. Esse hanno origine e motivazioni diverse:
o derivano infatti dalla necessità evidente di riempire vuoti architettonici determinatisi nel tempo, oppure sono incentivazioni a

determinati interventi ritenuti urgenti per il decoro generale come l'eliminazione delle superfetazioni.

Sono pure ammesse integrazioni volumetriche derivanti dalla ricostruzione filologica di parti originariamente esistenti che, anche se non previste nelle schede, siano supportate da idonea, indubbia e chiara documentazione documentale e/o fotografica.

Art.7- Tecnologie, particolari costruttivi e materiali in aderenza alle tipologie originarie.

Tutti gli interventi, eccetto dove sia specificato diversamente nelle relative schede, devono essere ispirati alle tecnologie, ai particolari costruttivi ed ai materiali originari dell'edificio, anche se progettati con originalità e modernità.

Sono comunque vietate lavorazioni e tecnologie di tipo esclusivamente mimetico, nel senso che siano surrogati senza alcuna importanza funzionale o decorativa di elementi strutturali o decorativi del passato. Si cita ad esempio un finto solaio in legno posto sotto un solaio in laterizio, a meno che non sia evidente la rappresentatività decorativa e non funzionale dell'intervento.

Art.8- Tecnologie e particolari costruttivi e materiali che sottolineano scostamenti dalle tipologie originarie

In casi specifici è finalità dell'intervento la differenziazione da particolari originari per sottolineare l'importanza di questi ultimi (esempio ne sono gli edifici della scheda n.4 -Zona Berti).

In tali casi le tecnologie, i particolari ed i materiali moderni dovranno contrapporsi a quelli originari in modo da creare accostamenti gradevoli che favoriscano la percezione delle sottolineature. Particolare cura va posta agli "stacchi" fra materiali diversi che dovranno essere sempre separati da uno spazio "vuoto" o "materico" che sia di mediazione fra i due.

Art. 9 - Superfetazioni

Le superfetazioni intese come parti estranee all'organismo originario evidenti come tali e dissonanti, vanno rimosse. Quelle organiche ed ormai integrate nel contesto, vanno mantenute. I corpi di recente costruzione separati dal corpo principale, in genere di lamiera, ondulati vari o altro, fonte primaria di degrado estetico, dovranno essere accorpatisi in una costruzione compatibile con il contesto la cui collocazione è talvolta indicata nelle schede, oppure, in mancanza, dovrà essere parte fondamentale del progetto. A titolo di incentivo viene indicata pure una maggiorazione della SUL di tali precari per favorirne l'accorpamento.

I materiali, le tecniche costruttive ed i particolari della nuova costruzione sono quelli richiamati in appendice, salvo dove è espressamente indicato il contrario. Le destinazioni potranno seguire quelle del corpo principale o essere ad esse complementari. Non potranno però essere modificate le altezze interne medie limitando così, le nuove destinazioni compatibili.

Art. 10 - Le Pertinenze

Particolare cura progettuale dovrà essere posta nel contesto ambientale dell'edificio, sia per la morfologia del terreno, sia per il suo completamento con strutture murarie da giardino, dove queste preesistevano o dove si rivelino opportune, sia per la vegetazione.

Le strutture murarie da giardino dovranno riprendere visibilmente materiali, particolari e tecnologie originarie. La vegetazione dovrà essere scelta fra le specie originarie della zona, in particolare quelle tradizionalmente poste a contatto con gli edifici (gelsi, fichi, giuggioli, melograni ecc.). Solo nei giardini urbani sono ammesse specie esotiche ormai naturalizzate, che siano comunque caratteristiche dell'epoca della costruzione originaria (palme, cedri, ecc.) molto frequenti ai primi del '900.

NORME GENERALI RELATIVE
AI CRITERI DI COMPORTAMENTO PROGETTUALE
PER GLI EDIFICI RISULTANTI DAL CENSIMENTO
DEI BENI ARCHITETTONICI URBANI ED EXTRAURBANI

Il riferimento è alle categorie d'intervento elencate in normativa. Vengono riportati criteri di comportamento progettuale che siano di aiuto e di indirizzo ai progettisti. Quanto riportato non va pertanto considerato "norma" in senso stretto a cui devono assoggettarsi tecnici progettisti, ma solo una direttiva per essi e un aiuto alla C.E. che deve giudicare la bontà dell'inserimento nell'ambito della tradizione locale.

Nel Restauro è frequente il caso di ripristini di parti lacunose o mancanti. Il ripristino può a sua volta sottolineare la coerenza stilistica o evidenziare gli interventi integrativi.

Anche qui è la sensibilità del progettista che darà caso per caso le interpretazioni che egli ritiene più corrette e che la commissione dovrà vagliare.

In tutti gli interventi si possono in ogni caso elencare criteri generali guida con riferimento a particolari architettonici specifici.

a) Aperture: In linea di massima, vanno mantenute quelle esistenti. E' permesso uno spostamento delle aperture o la creazione di nuove aperture solo in caso di assoluta mancanza di partitura. E' sempre possibile eseguire nuove aperture per locali di servizio (bagno, cucina) con dimensioni contenute e che comunque si inseriscano opportunamente nella partitura esistente.

b) Infissi: Gli infissi esterni dovranno essere in legno trattato solo con protettivi incolori, di essenza locale (Castagno, Olmo, Rovere, ecc.) oppure in legno o metallo verniciato. E' sconsigliato l'uso di mordenti che alterino in maniera significativa il colore originale del legno, nonché l'impiego di legni naturali dissonanti nei confronti delle tonalità tipiche locali (es. Douglas, Pino di Svezia, ecc.). L'uso del metallo verniciato è opportuno solo in casi particolari dove siano necessarie dimensioni di montanti e traversi dell'infisso molto contenute. Sono da escludere comunque indipendentemente dai materiali usati, gli infissi di forma, colore, tonalità e dimensioni tipiche dei profili in Alluminio anodizzato corrente.

Le dimensioni dei telai fissi e mobili dovranno essere pertanto il più possibile contenute e adeguate all'ampiezza del vano. Vanno

pure evitate le partiture non facenti parte della cultura costruttiva corrente come le così dette finestre all'inglese.

Sono da escludere le finiture esterne in legno tipo "perlinato" di 4-6 cm. Pertanto le porte di cantine, fondi, garage, e gli scuroni dovranno essere realizzate in legno (con finitura come sopra) a doghe orizzontali o verticali con tavole di 15-20cm. come si vede nelle porte residue presenti negli edifici più antichi. Sono da conservare eventuali sopra-luce in ferro lavorato e vetro.

c) Architravi, banchine, soglie e cornici: In tutti i tipi di intervento le banchine delle finestre, le soglie delle porte, gli architravi, le mensole, le cornici, i davanzali, dovranno essere effettuati preferibilmente con gli stessi materiali e le stesse tecniche usati nella tradizione locale. Altri materiali ammessi, oltre alla pietra e al legno, possono essere il cemento naturale martellinato e il cotto e pietra locale. Non è usabile ad es. la pietra serena grigia classica, ma altre più rosate o giallastre.

d) Paramenti murari: Qualunque intervento, compresa la manutenzione su paramenti murari in pietra a vista, dovrà essere effettuato con gli stessi materiali e tecniche originarie. A tale proposito va precisato che la manutenzione di paramenti in pietra deve essere eseguita non mediante stuccatura a cemento scuro degli interstizi, ma con riempimento di malta a prevalenza di calce chiara a grana abbastanza grossa e successiva asportazione con lavaggio e spazzolatura dell'eccedenza. La malta dovrà essere in ogni caso del colore di quella originale e le fessure molto riempite di frammenti di pietra.

e) Intonaci: Gli intonaci saranno del tipo "a calce" e, se del caso, dovranno essere stesi senza uso di fasce in modo da seguire l'andamento della muratura sottostante.

f) Cornicioni: I cornicioni dovranno essere eseguiti con materiali e tecniche tradizionali o odierne (mattoni, c.a. prefabbricato tramite appositi stampi, mensole in legno con pannelle, ecc.) purchè la loro forma ricalchi la tipologia locale e non presentino colori diversi dal grigio, dalle "terre", dal color mattone, ecc.

Le dimensioni (sporgenze, altezze, ecc.) dovranno rimanere invariate per gli edifici esistenti.

Nel caso di Ristrutturazione o integrazioni è ammessa di norma sporgenze contenute nei 50cm. da studiare comunque in rapporto all'edificio. Maggiori sporgenze sono ammesse solo se riprendono tipologie originali esistenti e se compatibili con l'edificio. Sono assolutamente vietate le fuoriuscite del solaio così da costituire cornicione col suo spessore.

g) Coperture: Il manto di copertura in caso di sostituzione dovrà essere uguale a quello preesistente oppure adeguarsi al contesto

nel caso quello preesistente sia in evidente contrasto con l'ambiente. Le pendenze dovranno essere uguali all'esistente o comprese fra il 30-35%. E' ammesso l'uso discreto e motivato di finestre a tetto purchè non sporgenti dal livello del manto. L'uso di abbaini tradizionali è consentito nella forma di quelli reperibili in zona o nella particolare tipologia di edifici.

Il manto, comunque sempre in cotto, sarà in coppi per gli edifici fino all'ottocento in coppi o in tegole esclusivamente Marsigliesi per le case dei primi 900. In coppi o tegole, purchè integrate nell'intervento, negli edifici di altre epoche. Balconi incassati nelle coperture non sono ammessi.

h) Scarichi, pluviali e canne fumarie: Gli scarichi dei bagni e cucine, gli sfiatatoi e le canne fumarie, dovranno essere interni agli edifici.

I pluviali dovranno invece essere esterni, e dovranno essere sistemati con gomiti e fissaggi a muro. Di norma pluviali e grondaie devono essere rotondi e preferibilmente in rame col terminale in ghisa.

E' vietato l'uso di grondaie lungo il bordo pendente della copertura in cui deve essere invece ben visibile il coppo o la tegola. Il primo coppo di bordo dovrà fungere da gocciolatoio.

Le scossaline in rame possono essere montate, con le minori dimensioni possibili, a protezione e finitura di elementi funzionali dell'edificio quali bordi, cornici, davanzali, ecc.

i) Comignoli: non sono ammessi comignoli conformi a tipologie che rappresentino forme tipiche di altre realtà storiche e geografiche.

l) Nicchie tecniche accessibili dall'esterno: vanno posizionate possibilmente in luoghi nascosti (dietro muretti, in giardino, ecc.) purchè accessibili all'ispezione; qualora fosse necessario inserirle nella muratura dell'edificio si porrà particolare attenzione alla loro posizione tenendo conto anche dello sviluppo delle tubazioni gli sportelli dovranno essere realizzati con controtelai in cui vanno inserite pietre o mattoni da rivestimento o dipinti con colorazione che si avvicini alla tonalità della pietra o del mattone del paramento murario oppure intonacati e tinteggiati con lo stesso colore dell'intonaco del fabbricato ove presente.

m) Tubazione adduzione Gas: Le tubazioni degli impianti a gas (metano, gpl) dove è possibile vanno internate, in caso contrario, saranno fissate con appositi ancoraggi e con andamento rettilineo, parallelo alle linee di contorno del fabbricato o di particolari modanature cercando di effettuare il percorso più breve possibile per raggiungere la posizione di allaccio.

Inoltre le tubazioni esterne dovranno essere in rame oppure verniciate con una colorazione che si avvicini il più possibile alla tonalità del paramento stesso.

n) Antenne televisive: Tali apparati specie quelli più evidenti ed ingombranti dovranno essere collocati in posizione defilata dalle strade e dai punti di maggiore visibilità. Il parere è demandato caso per caso alla C.E.

o) Impianti citofonici e campanelli: Si richiede l'uso di placche citofoniche e di campanelli in metallo (generalmente ottone o ferro) facilmente reperibili in commercio, che per la loro forma e colorazione meglio si adattano alle peculiarità degli edifici.

Il loro posizionamento in presenza di cornici in pietra o in cotto sarà esterno alla cornice stessa e collocata nella muratura.

p) Recinzione di orti e giardini (mura, cancelli, ecc.): I muretti di recinzione di orti o giardini saranno realizzati in pietra locale oppure intonacati qualora ciò sia recepito dal contesto urbano.

I cancelli saranno eseguiti in ferro brunito o verniciato con colorazioni adeguate (verde toscano, marrone scuro, grigio antracite) e costituiti non da elementi scatolari ma da piattine, tondini, quadri, ecc..

Le ringhiere analogamente dovranno mantenere una trasparenza ed una leggerezza che non pregiudichi la percezione ambientale del luogo.

Sono ammesse in posizione appartata recinzioni in rete metallica sostenuta da paletti. I paletti dovranno presentare tracce di decorazione.

q) Ringhiere di balconi e terrazzi: Analogamente per le ringhiere di balconi e terrazze si dovrà evitare di utilizzare tipologie moderne inserendo invece elementi contraddistinti o da una leggerezza e semplicità data dal tipo di profili usati (piattine, tondini, ecc.).

Le inferriate, esistenti alle finestre vanno possibilmente mantenute, compatibilmente alle destinazioni d'uso dei vani interni, e in caso di sostituzione o di nuovo inserimento vanno realizzate in ferro con forme che riprendano quelle esistenti.

r) Sistemi di oscuramento: I sistemi di oscuramento da usare sono quelli presenti storicamente in zona: persiane, scuroni, oppure sistemi di oscuramento interno, come scuretti incernierati agli infissi.

I materiali e le colorazioni ammesse sono gli stessi degli infissi.

s) Pavimentazioni di terrazze e balconi: Sono previsti materiali tradizionali come il cotto, o ad esso assimilabili per consistenza e colorazione (clinker).

t) Opere di sostegno terreno: Le opere di sostegno terreno (eventuali rifacimenti di mura di terrapieni o nuove opere) dovranno essere realizzate in pietra locale od in c.a. rivestito di pietra locale o intonacato. E' importato il corredo di verde.

In tutti i tipi di intervento si dovrà tenere conto dei seguenti criteri:

a) Altezze: per i locali abitabili esistenti le altezze sono di norma invariabili. E' consentita, negli interventi di Conservazione tipologia e Ristrutturazione solo una piccola oscillazione dei solai (+/- 20cm.) intermedi degli edifici, con sopraelevazione delle linee di gronda e di colmo al massimo di 40 cm, per giungere all'adeguamento delle altezze medie alle norme nazionali (2,40 per i servizi e 2,70 per i locali a presenza prolungata).

b) Balconi e pensiline di protezione: sono ammessi nuovi balconi nel solo caso di edifici sottoposti a ristrutturazione, o di nuove costruzioni.

L'aggetto potrà in ogni caso essere costruito nel solo caso di proiezione totale su proprietà private. Sono ammesse piccole pensiline di protezione (max dimensione in pianta 0,50 x 1,50 ml) dei soli ingressi negli edifici sottoposti a conservazione, ristrutturazione o nuovi purchè non aggettino sul suolo pubblico. La pensilina dovrà accordarsi con la tipologia ed i caratteri stilistici dell'edificio per quanto riguarda la forma. Per quanto riguarda i materiali sono ammesse strutture metalliche con vetro o con coppi. Altri materiali, quali legno e coppi, sono ammessi nel caso di stretta relazione con altri elementi o particolari architettonici esistenti nell'edificio.

Nel caso di Restauro o Risanamento Conservativo non è ammesso alcun nuovo aggetto. Ove presenti saranno restaurati se originari da demolire se recenti.

c) Colore: Per la tinteggiatura esterna degli edifici è ammessa tutta la gamma di colori derivati dal giallo e sono presenti in zona. E' sempre vietato l'uso di materiali plastici e tecniche tipo "graffiato", intonaco mediterraneo, spatolato o simili non in uso in zona.

Sono invece ammessi intonaci colorati in pasta e colori a base di terra, di silicati e di tinte naturali e applicati con superficie leggermente grezza tipo "intonaco Terranova".

d) Solai: La struttura in legno dei solai e delle rampe scale dove già esistente va mantenuta inalterata essendone vietata la sostituzione con strutture in laterocemento o ferro. Sono ammesse integrazioni ed infittimenti delle travature, usando comunque le stesse tecniche e possibilmente gli stessi materiali originari. E' ammesso l'uso ponderato e studiato dell'acciaio ad integrazione e rinforzo del legno. Negli edifici già modificati, in cui i solai di legno originari sono stati in passato sostituiti con solai in laterocemento o ferro, è consigliato ripristinare l'uso del legno nel caso di interventi di ristrutturazione entro edifici sottoposti a Restauro.

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

Variante Generale al vigente P.R.G.
APPROVATA DEFINITIVAMENTE, a seguito
delibera C.C. n. 57 di recepimento modifiche,
con delibera C.P. n. 161 del 16-10-00
ai sensi dell'art. 28 comma 2° L.R. 34/92.

SERVIZIO GIURIDICO - AMMINISTRATIVO
IL DIRIGENTE
Dott. Andrea PACCHIAROTTI
AREA TERRITORIO