



# Comune di Soriano nel Cimino

## Provincia di Viterbo

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PPE DEL CENTRO STORICO DI SORIANO DEL CIMINO**

<i>Progettista incaricato:</i>	<i>arch. Antonio Correnti</i>
<i>Gruppo di progettazione:</i>	<i>arch. Antonio Correnti</i> <i>arch. Paola Veneto</i>
<i>Consulente scientifico:</i>	<i>arch. Elio Trusiani</i>
<i>Collaboratori:</i>	<i>arch. Irene Castelli</i> <i>dott. pianif. Flavia De Girolamo</i> <i>dott. pianif. Giandomenico Pelliccia</i>

## INDICE GENERALE

Titolo I.....	5
Generalità.....	5
Art. 1. Applicabilità delle norme.....	5
Art. 2. Obiettivi del PPE.....	5
Art. 3. Coordinamento e integrazione con le NTA del PRG.....	6
Art. 4. Elaborati del PPE.....	6
Art. 5. Validità delle analisi per il PPE.....	7
Art. 6. Norme indicative e prescrittive.....	7
Titolo II .....	7
Attuazione del PPE e categorie d'intervento.....	7
Art. 7. Strumenti per l'attuazione del PPE.....	7
Art. 8. Categorie di intervento .....	8
1.Manutenzione ordinaria (MO) (art. 3, comma 1, lettera a) D.P.R. 380/2001).....	9
2.Manutenzione straordinaria (MS) (art. 3, comma 1, lettera b) D.P.R. 380/2001) ..	10
3.Restauero e risanamento conservativo (RA) (art. 3, comma 1, lettera c) D.P.R. 380/2001).....	11
4.Ristrutturazione edilizia (RE) (art. 3, comma 1, lettera d) D.P.R. 380/2001).....	13
5.Ristrutturazione urbanistica (RU) (art. 3, comma 1, lettera f) D.P.R. 380/2001) ..	14
Titolo III.....	14
Zonizzazione e destinazioni d'uso.....	14
Art. 9. Norme generali.....	14
Art. 10. Destinazioni d'uso interne alle categorie principali d'uso residenziale e terziaria .....	17
Art. 11. Parco pubblico.....	17
Art. 12. Verde privato vincolato .....	18
Art. 13. Spazi o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi.....	18
Titolo IV .....	19
Occupazioni di suolo, demolizioni.....	19

Art. 14. Occupazione occasionale di suolo privato e/o pubblico per mostre, esposizioni a cielo aperto, chioschi, gazebo, postazioni informatiche e multimediali, tavoli per ristoranti e bar .....	19
Art. 15. Apertura di passi carrabili .....	21
Art. 16. Demolizione di edifici e manufatti.....	22
Art. 17. Rinterri e scavi di grotte, gallerie .....	22
Art. 18. Cambi di destinazione d'uso funzionale con o senza opere edilizie nell'ambito delle stessa categoria principale d'uso.....	23
Titolo V .....	24
Richieste di abilitazione agli interventi. Procedure e documentazione.....	24
Art. 19. Generalità .....	24
Art. 20. Richiesta per interventi di Manutenzione Ordinaria .....	24
Art. 21. Richiesta per interventi di Manutenzione Straordinaria.....	25
Art. 22. Richiesta per interventi di Restauro e Risanamento Conservativo .....	27
Art. 23. Richiesta per Ristrutturazione Edilizia .....	27
Art. 24. Richiesta per Ristrutturazione Urbanistica .....	28
Art. 25. Richiesta per riordino degli impianti a rete di pubblici servizi entro terra, aerei o collocati sulle facciate degli edifici e manufatti.....	28
Art. 26. Elementi di incentivazione.....	29
TITOLO VI .....	29
Progetti di riqualificazione, arredo urbano ed opere pubbliche.....	29
Art. 27. Norma generale.....	29
Art. 28. Progetti puntuali di riqualificazione urbana/paesaggistica.....	29
TITOLO VII.....	30
Riferimento a materiali e componenti edilizi.....	30
Art. 29. Manufatti edilizi.....	31
1. Componenti strutturali verticali.....	31
2. Componenti orizzontali strutturali.....	31
2.1. Installazione apparati di ricezione e di attrezzature tecnologiche.....	34
3. Finiture esterne.....	35
4. Finiture interne.....	40

5. Mostre, vetrine, insegne, tende e cartellonistica pubblicitaria.....	40
Art. 30. Aree scoperte.....	43
Art. 31. Impianti a rete sulle facciate.....	44
Art. 32. Definizione delle essenze vegetazionali ammissibili.....	44
Art. 33. Accessibilità ed eliminazione delle barriere architettoniche.....	44
Art. 34. entrata in vigore del presente piano.....	44
ALLEGATI.....	45
Decreto di vincolo del Castello Orsini.....	45

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Titolo I**

#### ***Generalità***

##### **Art. 1. Applicabilità delle norme**

Le presenti norme hanno validità all'interno del perimetro della ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A (centro storico) del comune di Soriano del Cimino ricadente nel centro abitato principale, così come indicato e perimetrato dal Piano Regolatore vigente. Il Piano particolareggiato è esteso a detto perimetro.

##### **Art. 2. Obiettivi del PPE**

Gli obiettivi del PPE sono individuati, in primo luogo:

- a) nella conservazione del patrimonio edilizio ed urbanistico di carattere storico, artistico ed ambientale presente nel centro storico del Comune di Soriano del Cimino;
- b) nel controllo delle trasformazioni fisiche e funzionali di tale patrimonio, al fine di renderle compatibili con i caratteri suoi propri.

In secondo luogo:

- a) nella restituzione di qualità urbana all'insediamento anche attraverso la proposizione di progetti esterni al perimetro del centro storico volti alla tutela e valorizzazione della struttura fisica e dell'immagine storica consolidata del centro storico nel suo territorio;
- b) nel soddisfacimento delle esigenze insediative mediante l'adeguamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Questi obiettivi costituiscono il riferimento obbligato per le politiche e gli interventi che il Comune di Soriano nel Cimino delibera all'interno della zona A.

### **Art. 3. Coordinamento e integrazione con le NTA del PRG**

Le norme del PRG ed il Regolamento Edilizio Comunale si intendono complementari alle norme del presente piano.

### **Art. 4. Elaborati del PPE**

Il PPE si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione tecnico-illustrativa
- Elaborati di analisi
  - tav. 1 inquadramento territoriale
  - tav. 2a estratto del piano regolatore generale vigente
  - tav. 2b mappa catastale dl centro storico
  - tav. 3 analisi della viabilità e del sistema funzionale del centro storico
  - tav. 4 evoluzione urbana ed emergenze architettoniche
  - tav. 5 analisi della morfologia urbana e degli spazi aperti
  - tav. 6 analisi della pavimentazione
  - tav. 7 analisi delle tipologie di base
  - tav. 8 pianta delle coperture
  - tav. 9a analisi del degrado
  - tav. 9b analisi del degrado
  - tav. 10 stato di conservazione
  - tav. 11 campionatura cromatica
  - tav. 12 lettura percettivo paesaggistica del centro storico
  - Schede di rilievo e analisi degli edifici
- Elaborati di progetto
  - tav. 13 categorie di intervento
  - tav. 14 destinazioni d'uso e struttura funzionale centro storico
  - tav. 15 aree strategiche e progetti puntuali
  - Norme Tecniche di Attuazione

#### **Art. 5. Validità delle analisi per il PPE**

Gli elaborati di analisi costituiscono la struttura informativa e scientifica in base alla quale è stato progettato il presente PPE. In tal senso l'interpretazione delle norme del PPE si deve dedurre e fondare, oltretutto sulle usuali tecniche giuridiche, anche sui presupposti e sulle conclusioni cui le analisi sono pervenute.

#### **Art. 6. Norme indicative e prescrittive**

Negli elaborati grafici di progetto e negli articoli delle presenti norme sono indicate, con apposita dicitura o simbolo, le parti dei primi e delle seconde che hanno mero valore indicativo, cioè non vincolante. In assenza di tale precisazione, elementi grafici e norme hanno valore prescrittivo.

### **Titolo II**

#### ***Attuazione del PPE e categorie d'intervento***

#### **Art. 7. Strumenti per l'attuazione del PPE**

Il PPE si attua a mezzo di *interventi diretti*:

- a) SCIA (legge n.122 del 30 luglio 2010 art. 49 (GU 30.7.2010 Supplemento ordinario n.174) e s.m.i.), Dia e Permesso di Costruire secondo le norme nazionali e regionali (DPR 6 giugno n° 380 del 2001 e s.m.i.);

ed *indiretti*:

- a) Piani di recupero urbanistico e/o edilizio;
- b) Progetti e Programmi di riqualificazione urbana;
- c) Progetti di arredo urbano estesi a tutta la zona A o ad una sua parte;
- d) Piano di controllo del colore;
- e) Programmi integrati intervento;
- f) Programmi e Progetti di Opere pubbliche;
- g) Programma di valorizzazione degli spazi, pubblici e privati.

## **Art. 8. Categorie di intervento**

1. Manutenzione ordinaria **(MO)**;
2. Manutenzione straordinaria **(MS)**;
3. Restauro e risanamento conservativo **(RA)**;
4. Ristrutturazione edilizia **(RE)**;
5. Ristrutturazione urbanistica **(RU)**;
6. Occupazione occasionale di suolo privato e/o pubblico per esposizioni e mostre a cielo aperto **(OS)**;
7. Demolizione di edifici e manufatti **(D)**;
8. Rinterri e scavi di grotte, gallerie **(Ri)**;
9. Cambi di destinazione funzionale, con o senza opere edilizie, nell'ambito della stessa categoria principale d'uso **(CDUa)**;
10. Cambi di destinazione funzionale con o senza opere edilizie, da una categoria d'uso principale all'altra **(CDUb)**;
11. Opere interne **(OI)**.

Gli interventi edilizi nel centro storico devono essere principalmente rivolti a garantire la conservazione dei caratteri architettonici e costruttivi, dei materiali e dei colori dei fabbricati antichi e al rispetto delle loro stratificazioni storiche e del loro valore artistico, ambientale e paesaggistico.

E' in questo senso auspicato qualsiasi tipo d'intervento volto al consolidamento ed alla puntuale e limitata reintegrazione delle strutture murarie, dei materiali storici di finitura e alla rimozione degli elementi di fattura moderna che presentino incompatibilità figurativa e chimico-fisica con le preesistenze storiche.

Tutto quanto completi o costituisca la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti, e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del competente Ufficio Comunale e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della competente Soprintendenza.

Sono soggetti a DIA e SCIA gli interventi di **MS, RA, RE, Ri, CDUa, OI**; sono soggetti a permesso di costruire **RU, CDUb**



## 1. **Manutenzione ordinaria (MO)** (art. 3, comma 1, lettera a) D.P.R. 380/2001)

Sono da considerarsi **MO** *gli interventi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.*

Si intende:

- per riparazione l'accomodamento di elementi e/o loro porzioni, indispensabile ad assicurare integrità e funzionalità alle singole parti dell'edificio;
- per rinnovo ogni intervento e/o trattamento attuato su elementi esistenti per garantire un adeguamento o un miglioramento delle condizioni d'uso anche mediante sostituzioni di singole parti
- per sostituzione ogni opera che rimpiazzhi, con materiali adeguati, elementi o parti degradate, alterate o trasformate.

Tali opere dovranno eseguirsi nel rispetto dei caratteri storico-ambientali, estetici, tecnologici senza l'intento di riportare a nuovo gli edifici ma, al contrario, con riguardo ai "segni del tempo" ed, in specie, alle "patine" assunte dai vecchi materiali. Ciò significa adeguarsi ai criteri conservativi del "minimo intervento" e del rispetto della "autenticità" del patrimonio culturale, effettuando solo quanto strettamente necessario a ridare funzionalità e durevolezza ai singoli beni edilizi, senza la pretesa di abbellirli o aggiornarli. Il loro pregio, infatti, è già evidente all'atto del loro riconoscimento come beni culturali, e lavori impropri potrebbero solo danneggiarlo e comprometterlo.

Gli interventi di **MO** non possono comunque prevedere suddivisioni di vani esistenti e/o nuovi volumi tecnici fuori o entro terra; né comportare alcuna modifica o alterazione alla tipologia degli edifici, al loro assetto funzionale, ai loro elementi architettonici e/o decorativi; né comportare modifica delle destinazioni d'uso, né alcun aumento di superficie e volume o delle altezze preesistenti, delle singole unità immobiliari.

Il rifacimento del solo manto di copertura, ove non venga toccata la struttura portante (primaria e/o secondaria), si considera un intervento di manutenzione ordinaria; le opere dovranno essere realizzate secondo le norme del presente piano. Le opere di rifacimento

e riparazioni (es. bagni già esistenti) sono da considerarsi interventi di manutenzione ordinaria.

## **2. Manutenzione straordinaria (MS)** (art. 3, comma 1, lettera b) D.P.R. 380/2001)

Sono da considerarsi **MS** *le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.*

Sono interventi di manutenzione straordinaria i lavori sulle, o per le, seguenti opere:

1. consolidamento, reintegrazione e/o rifacimento di rivestimenti, intonaci e coloriture esterni;
2. rifacimento degli infissi esterni ove sia prevista la variazione della loro tipologia;
3. rifacimento delle sistemazioni e decorazioni esterne;
4. ristrutturazione interna che comprenda lo spostamento dei tramezzi o il rifacimento di solai;
5. riparazione e rifacimento del tetto e del manto di copertura, ove venga toccata la struttura portante;

Sono inoltre considerati interventi di **MS** quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

1. rifacimento o installazione di materiali d'isolamento;
2. rifacimento o installazione d'impianti di riscaldamento o raffreddamento;
3. rifacimento o installazione di ascensore o montacarichi, di accumulazione o sollevamento idrico;
4. rifacimento di impianti igienico-sanitari o nuova ubicazione nell'ambito del volume dell'unità immobiliare mediante semplice suddivisione di vani;
5. installazione, sostituzione di impianti esterni ed antenne TV e satellitari;
6. nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati

unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera. (D.P.R. 380/2001 art 123). Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici nonché eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati.

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

1. realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino sostanzialmente lo schema distributivo;
2. consolidamento delle strutture di fondazione o elevazione;
3. costruzione di vespai ed esecuzione di opere finalizzate alla bonifica di pavimenti e di murature umide.

Tutti questi interventi non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

### **3. Restauro e risanamento conservativo (RA)** (art. 3, comma 1, lettera c) D.P.R. 380/2001)

Sono da considerarsi **RA** *gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.*

Tali interventi sono volti a facilitare la lettura delle qualità storico-estetiche degli edifici considerati nonché a permettere un'utilizzazione che ne faciliti la conservazione in vista della loro trasmissione al futuro. Queste operazioni devono fondarsi sul rispetto dell'autenticità di tali testimonianze culturali ed essere condotte secondo le norme della "Carta del Restauro del 1972 (Ministero della Pubblica Istruzione, circolare del 6 aprile 1972, n.117).

Esse devono rispettare le eventuali stratificazioni e modifiche storiche subite dagli edifici, a qualunque epoca esse appartengano, evitando operazioni di ripristino. È sempre auspicabile il mantenimento della funzione originaria, ma in caso d'impossibilità, è ammesso un uso adeguato alle vocazioni e caratteristiche (tipologiche, rappresentative, simboliche, costruttive ecc.) proprie dell'edificio, ricavabili dalla sua attenta analisi storico-critica; in tal caso gli interventi da realizzare, saranno assoggettati alla ordinaria procedura di rilascio del permesso di costruire dei competenti Uffici Comunali, di apposita, fermo restando eventuali ulteriori pareri e/o nulla osta previsti dalla vigente normativa.

Eventuali lavori di adattamento a nuove destinazioni d'uso debbono essere limitati al minimo indispensabile. Di conseguenza qualsiasi intervento dovrà rispettare scrupolosamente la "materia antica" e, per suo tramite, i caratteri strutturali, tecnologici e formali delle fabbriche. Sono perciò proibiti:

- eventuali completamenti in stile, anche di tipo analogico, vale a dire modellati su esempi prossimi. Ciò anche in presenza di documenti indicanti lo stato che l'opera aveva o avrebbe dovuto avere in passato;
- rimozioni o demolizioni che cancellino testimonianze del passaggio dell'opera nel tempo, se non si tratti di superfetazioni incongrue e prive di valore che sminuiscano i caratteri storico-artistici dell'opera e ne offuschino l'autenticità;
- demolizioni e conseguenti ricostruzioni, anche parziali, dell'opera.

In ogni caso gli interventi di completamento o la sostituzione di elementi, da compiere solo quando necessari a garantire la buona conservazione delle opere o di loro singole parti, devono distinguersi da quelli originali. I nuovi apporti dovranno essere tuttavia progettati in modo tale da coordinarsi, anche figurativamente, con le altre parti dell'opera in cui si vengono ad inserire.

Nel rispetto di quanto sopra - vale a dire senza alterare i caratteri distintivi e senza precludere la leggibilità dell'opera - sono ammessi gli adeguamenti statici, costruttivi, igienici e funzionali necessari a permettere un avvicinamento, per quanto possibile, degli antichi edifici agli standard d'uso odierni. Il consolidamento strutturale potrà comportare la sostituzione delle sole parti realmente non recuperabili, senza però modificare la posizione o la quota degli elementi costruttivi e strutturali, come muri, solai, volte, scale, tetti e simili. L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici dovrà avvenire, con la massima cautela e

con ogni scrupolo conservativo, senza aumento o alterazione volumetrica degli edifici e senza determinare superfetazioni e/o intasamenti di spazi distributori aperti o coperti (come, per esempio, atri; cortili, chiostrine ecc.). Tali inserimenti non dovranno comportare modifiche al profilo o all'andamento delle falde dei tetti.

#### **4. Ristrutturazione edilizia (RE)** (art. 3, comma 1, lettera d) D.P.R. 380/2001)

*Gli interventi di RE sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.*

E' prevista la conservazione e/o il recupero di particolari elementi costitutivi dell'edificio, con l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi.

Sono previsti anche interventi volti a riorganizzare le costruzioni edilizie conservandone non solo la sagoma, la volumetria e le superfici coperte. E' anche consentita la modifica dell'attuale taglio degli alloggi e/o delle destinazioni d'uso, sempre nel rispetto della normativa igienico sanitaria e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e strutturali dell'edificio. Dovrà essere comunque mantenuto il sistema di connessione principale (accesso esterno-androne-scala) ed i prospetti esterni, incluse le aperture (accessi/finestre). Per i piani terra si potrà consentire il cambio di destinazione d'uso anche ad uso residenziale purché siano rispettate tutte le norme igienico-sanitarie.

In sostanza la **RE** può prevedere la modifica interna di alcune porzioni anche significative dell'edificio, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, purché senza aumenti di volume o delle altezze preesistenti e senza la modifica dei prospetti. Non è consentita la demolizione dell'edificio.

## **5. Ristrutturazione urbanistica (RU) (art. 3, comma 1, lettera f) D.P.R. 380/2001)**

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi saranno soggetti al rilascio da parte dei competenti Uffici Comunali del relativo Permesso di Costruire, previa acquisizione di eventuali ulteriori pareri paesaggistici, monumentali e quant'altro stabilito dalla vigente normativa.

La **RU** opera per unità minime d'intervento (UMI), contenenti unità edilizie incongrue rispetto all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico. Questi interventi sono volti a modificare, in tutto o in parte, l'esistente tessuto urbanistico mediante un insieme sistematico di opere edilizie ed, anche, urbanistiche, come la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, se questi elementi risultano in contrasto con le caratteristiche dell'antico impianto urbano. Il tipo d'intervento prevede la demolizione e costruzione edilizia, sulla base di parametri planovolumetrici ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica storica dell'intorno pari agli allineamenti degli ingombri degli edifici confinanti e pari all'altezza dei suddetti. Nei progetti di ristrutturazione urbanistica deve essere garantito, per ciascuna unità immobiliare, lo standard di legge di superfici, anche interrate, da destinare a parcheggio.

### **Titolo III**

#### ***Zonizzazione e destinazioni d'uso***

##### **Art. 9. Norme generali**

Per quanto riguarda la zona A e le relative sottozone individuate dal piano particolareggiato vale quanto modificato e riportato negli appositi articoli del presente piano.

Il presente Piano particolareggiato individua le principali categorie di destinazione d'uso ammesse: residenziale, commerciale e terziario/direzionale

Il cambio della destinazione d'uso verso il commerciale è ammesso ai soli piani terra.

Negli immobili o parte di essi posti al piano terra ed aventi una parte interrata è vietato, per quest'ultima, il cambio di destinazione d'uso verso la residenza, a prescindere dalla divisione e dalla proprietà delle unità immobiliari che lo costituiscono. Tali immobili potranno conservare la destinazione originaria a cantina/magazzino o essere destinati ad un uso commerciale e/o terziario/direzionale. Eventuali servizi igienici da realizzarsi in questi immobili dovranno essere dotati solo di wc e lavabo, salvo diversamente disposto da particolari normative afferenti con la destinazione d'uso commerciale o terziaria richiesta.

Il mutamento di destinazione d'uso è comunque subordinato all'accertamento, da parte del Comune:

- a) della compatibilità storico-tipologica dell'immobile e dei suoi spazi di pertinenza;
- b) dell'esistenza dei requisiti tecnici e funzionali eventualmente richiesti, da leggi particolari, per le nuove destinazioni d'uso;
- c) della tipologia dell'intervento proposto (**MO, MS, RA, RE, RU**);
- d) si prescrive che i cambi di destinazione d'uso, ricadenti nell'ambito delle destinazioni compatibili, e qualora comportino variazioni degli standard previsti dal DM 1444/68 dovranno individuare le aree da destinare ai necessari standard.

All'interno del perimetro della zona A, e pertanto all'interno di ciascuna delle due sottozone A1, A2, in relazione al DLgs 42/2004 legge e s.m.i., non è possibile rilasciare autorizzazioni per le seguenti attività:

- supermercati;
- articoli da campeggio;
- articoli idrotermosanitari;
- aeromobili, automobili, moto e ciclomotori;
- combustibili;
- materiali da costruzione;
- materiali di recupero;
- nautica;
- prodotti per l'agricoltura;
- prodotti chimici;
- roulotte;

- macchine per l'agricoltura;
- macchine per il commercio;
- macchine per l'industria;
- scaffalature metalliche;
- prodotti siderurgici;
- porte corazzate;
- prodotti chimici non farmaceutici;
- porte e infissi;
- articoli da giardino.

Per quanto concerne il Castello Orsini e Villa Chigi, considerati potenzialmente contenitori in grado di ospitare funzioni di eccellenza, si rimanda a progetti puntuali da realizzarsi attraverso *intervento diretto* e da sottoporre alla valutazione del Comune di Soriano nel Cimino, della Soprintendenza e comunque degli organi competenti; le destinazioni d'uso sono le seguenti:

- Castello Orsini:
  1. strutture ricettive per il turismo e residenze turistico alberghiere, casa per ferie ed usi complementari all'attività turistico ricettiva come per esempio l'artigianato di servizio, centri benessere ed attività per il tempo libero;
  2. istruzione superiore ed universitaria, alta formazione e relative strutture per didattica e ricerca;
  3. attività di promozione del territorio della Tuscia e dei Monti Cimini, al fine di valorizzarne le risorse ambientali, storico archeologiche e per diffondere la conoscenza delle produzioni tradizionali, dei materiali locali e dei prodotti enogastronomici tipici;
  4. spazi e servizi privati ad uso pubblico (servizi sociali e ricreativi), servizi culturali (biblioteche e mediateche, spazi e servizi per convegnistica/mostre, auditorium).

Nella fase di progetto, con riguardo alla definizione delle destinazioni d'uso, particolare attenzione andrà posta alla vocazione pubblica dei corpi minori o edifici ausiliari (ex residenza del Direttore, alloggiamenti delle guardie, magazzini perimetrali) e dello spalto (inteso come quello spazio aperto compreso tra il corpo centrale e la cerchia muraria esterna).



- Palazzo Chigi Albani: attualmente a destinazione residenziale avrà la destinazione d'uso per funzioni d'eccellenza valutata dai rispettivi organi competenti, a seguito della presentazione di un progetto come sopra indicato.

#### **Art. 10. Destinazioni d'uso interne alle categorie principali d'uso residenziale e terziaria**

All'interno della categoria d'uso residenziale sono ammesse, in quanto considerate complementari alla funzione principale e con essa tradizionalmente connesse, le seguenti destinazioni d'uso e quelle assimilate: studi professionali, sedi di circoli e associazioni private, *bed & breakfast*, pensioni familiari.

All'interno della categoria d'uso terziaria sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al comma che precede ed inoltre le seguenti ed assimilate: attrezzature alberghiere, residenze collettive, uffici pubblici e privati, esercizi commerciali, sedi di associazioni e fondazioni. In presenza di richieste di destinazioni d'uso non comprese nei due commi precedenti il responsabile del competente ufficio comunale ne valuterà l'assimilazione a quelle sopraindicate.

Le determinazioni motivate del responsabile di tale ufficio comunale saranno trascritte sui documenti di rilascio di autorizzazione al cambio d'uso. Le destinazioni d'uso terziario e quelle complementari alla categoria d'uso residenziale, sono concesse e/o autorizzate valutando due presupposti:

- il grado di conservazione che il richiedente dimostri di voler perseguire con la proposta di un particolare tipo di intervento;

In presenza di elementi decorativi, architettonici o tipologici che testimoniano fasi storiche o presentino particolare pregio l'ufficio competente può vietare il cambio di destinazione o orientarlo verso usi compatibili con la tutela e la conservazione dell'edificio.

#### **Art. 11. Parco pubblico**

Il PPE propone la destinazione di parco pubblico/verde attrezzato per l'area libera ubicata sul versante nord/ nord-ovest del castello, come area di tutela del castello e di fruizione da parte della cittadinanza, di concerto con gli strumenti di pianificazione comunali vigenti.

Gli elementi-guida vincolanti per la realizzazione del parco sono individuati nel

mantenimento delle attuali quote del suolo; nel mantenimento ed il potenziamento della vegetazione arborea ed arbustiva già esistente, nell'accentuata varietà di specie vegetali purché riferibili al tradizionale ambiente esistente. L'area sarà oggetto di un progetto unitario come specificato all'art. 28.

#### **Art. 12. Verde privato vincolato**

In queste aree debbono essere conservate l'attuale consistenza edilizia e la relativa sistemazione a verde con esclusione di nuove costruzioni. Dette aree possono altresì essere utilizzate per orti urbani (frutteti, oliveti ecc.) e giardini. In relazione a tale destinazione (metodi e tecniche di coltivazione) sono comunque qui richiamate le norme del vigente Regolamento Edilizio comunale e del Regolamento d'igiene provinciale. I tipi di impianti arborei e arbustivi da allocare in queste aree sono quelli tradizionali del luogo, di tipo produttivo o decorativo.

#### **Art. 13. Spazi o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi**

Il PPE rimanda alle previsioni del PRG sia per l'ubicazione che per il calcolo degli standard; questi dovranno essere reperiti in aree contigue al centro storico.

Nello specifico di alcuni limitati casi si rimanda alla Delibera n. 3 del 13/02/2008 "Determinazione su parcheggi in Zona A" come modificata dalla Deliberazione di C.C. n. 101 del 30/11/2006 – Ulteriore modifica, riportandone il testo:

*Delibera di :*

- *mantenere in € 80,00 a mq il prezzo dell'area necessaria a garantire gli standard nella ipotesi di cambio di destinazione d'uso, qualora sussista l'impossibilità materiale da parte del privato di disporre dell'area stessa;*
- *tale determinazione si applicherà soltanto nei casi di cambio di destinazione d'uso consentiti dal PRG, limitatamente per locali di superficie utile non superiore a mq 70;*
- *limitatamente ai locali da adibire sia a pubblici esercizi (bar, ristoro, ecc.) che direzionali, per una superficie utile non superiore a 149,00 mq, dietro presentazione di atto unilaterale d'obbligo con il quale il proprietario si impegna a*

*non cambiare per 10 anni la destinazione e in caso di cessazione dell'attività a ritornare alla vecchia destinazione d'uso;*

- *per le Zone A del Piano Regolatore le superficie richieste per garantire gli standard, verranno ridotte alla metà conformemente alle previsioni del DM 2/4/68, art. 4 e art. 5.*

*La valutazione dell'impossibilità di cui sopra e la determinazione del corrispettivo verranno effettuate dagli uffici competenti e se nel caso, su parere della Commissione Edilizia.*

## **Titolo IV**

### ***Occupazioni di suolo, demolizioni***

#### **Art. 14. Occupazione occasionale di suolo privato e/o pubblico per mostre, esposizioni a cielo aperto, chioschi, gazebo, postazioni informatiche e multimediali, tavoli per ristoranti e bar**

Le strutture da porre in opera dovranno essere preventivamente autorizzate dal competente ufficio urbanistica ed ottenere le autorizzazioni stabilite nel D. lgs 22 gennaio 2004 n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio). Il rilascio dell'autorizzazione all'occupazione occasionale di suolo pubblico è data dietro parere preventivo del competente ufficio comunale che accerta e dichiara:

- a) l'assenza di rischi per gli edifici, manufatti e loro accessori decorativi;
- b) la congruenza dell'intervento con il valore e la qualità storico-artistica, documentaria ed ambientale del contesto.

I manufatti a carattere temporaneo vengono classificati, a seconda dell'uso, nelle seguenti categorie :

- a) *chioschi*, in cui è ammesso esercitare le attività riguardanti prodotti alimentari. Tali attività verranno valutate caso per caso dall'Amministrazione Comunale visti i pareri della ASL competente ed indicati nell'autorizzazione sanitaria.
- b) *edicole* e altre installazioni senza manipolazione di alimenti, per la vendita di giornali, riviste e simili, fiori;
- c) *dehors*, intesi come spazi esterni dei pubblici esercizi;

- d) *strutture* per mostre ed esposizioni temporanee;
- e) *elementi di arredo* (pedane, ombrelloni, fioriere ecc.)

Tutte le strutture devono avere carattere temporaneo, essere facilmente smontabili e rimovibili e non devono, per quanto possibile, prevedere alcuna infissione al suolo pubblico; sono vietati ancoraggi agli edifici o manufatti contigui. Esse devono essere realizzate con strutture e supporti che per materiali, forme e colori siano coerenti con il contesto urbano e storico nel quale sono poste. La durata di esercizio sarà preventivamente stabilita da atto di concessione del suolo pubblico.

Le dimensioni delle strutture da porre in opera (chioschi, palchi, basamenti, recinzioni, schermature ecc.) saranno calibrate in relazione alla natura ed alle dimensioni dell'ambiente costruito che le ospita. Tutte le strutture dovranno prevedere la completa apertura (dalla copertura fino a terra) delle pareti laterali nei mesi estivi.

Il posizionamento dovrà tenere conto degli allineamenti di dette strutture rispetto alle quinte edilizie e della prossimità rispetto all'esercizio dell'attività; il distacco minimo sarà uguale alla larghezza del marciapiede, laddove esistente, e comunque sarà valutato in sede di proposta dall'ufficio comunale competente.

L'installazione di *dehors* a carattere temporaneo deve rispondere comunque all'interno di un *Progetto unitario* di sistemazione e valorizzazione complessiva degli spazi occupati che non ne alteri il contesto storico ambientale, rispettando le norme previste dal presente piano. Si esclude pertanto la localizzazione di nuove strutture temporanee a ridosso delle quinte storico monumentali degli edifici di pregio.

Il progetto unitario dovrà prevedere che siano lasciati completamente liberi gli accessi relativi al superamento delle barriere architettoniche dei marciapiedi (rampe per disabili) e all'accesso dei principali servizi pubblici e degli esercizi commerciali.

Le caratteristiche tecniche e progettuali dei *dehors* nonché le loro modalità aggregative sono rimandate al *Progetto unitario di intervento*, che dovrà prevedere a monte un accordo tra i soggetti proponenti. I *dehors* dovranno comunque essere coordinati tra loro per caratteristiche formali e colore: essi dovranno quindi essere realizzati con gli stessi materiali, gli stessi colori e le stesse finiture. Allo stesso modo eventuali scritte che riportino il nome dell'attività commerciali sui *dehors* dovranno essere realizzate con lo stesso carattere e lo stesso colore.

Il progetto unitario dovrà comunque tenere conto degli allineamenti di dette strutture rispetto alla quinta edilizia e della prossimità rispetto all'esercizio dell'attività; il distacco minimo sarà uguale alla larghezza del marciapiede, laddove esistente, e comunque sarà valutato in sede di proposta dall'ufficio comunale competente.

Il *Progetto unitario d'intervento* è sottoposto alla preventiva approvazione dell'Amministrazione Comunale. Tale progetto, predisposto dai soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, dovrà essere realizzato unitariamente, escludendo la realizzazione in più fasi e lotti.

L'autorizzazione è rilasciata a tempo determinato per lo stesso periodo a tutti gli esercenti. L'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali manufatti a propria cura e spese, senza diritto di alcun compenso o risarcimento a semplice richiesta dell'Amministrazione, nel caso non venga rinnovata l'autorizzazione ed in tutti i casi in cui necessiti per cause di pubblica utilità (es. rifacimento delle strade o dei marciapiedi) o di urgenza.

Ove il proprietario non provveda a rimuovere la struttura su richiesta dell'Amministrazione la stessa ha facoltà di rimuovere la struttura in danno, addebitando le relative spese al proprietario.

#### **Art. 15. Apertura di passi carrabili**

Nuove aperture di passi carrabili sono ammesse in uscita da giardini e/o spazi privati e pubblici purché l'intervento non alteri recinzioni, cancelli, portali ecc. considerati, dal competente Ufficio Comunale, d'interesse storico, artistico, documentario o ambientale.

Sono inoltre ammesse nuove aperture di passi carrabili solo nel caso che non comportino interventi su murature storiche di pregio o che non alterino la scansione delle bucaure del prospetto nel quale saranno realizzate: l'Ufficio Tecnico Comunale dovrà valutarne la fattibilità a seguito della presentazione di un progetto coerente, con i caratteri architettonico-formali del prospetto.

Le aperture dovranno essere inserite nel sistema prospettico dell'edificio, in asse con le bucaure presenti ai piani superiori e l'aspetto architettonico dell'apertura del passo carrabile deve essere comunque rapportato al tipo edilizio, all'architettura della facciata dell'edificio sovrastante e seguirne le forme e gli stilemi.

Sono vietati interventi, anche di adeguamento, che possano interessare imbotti in pietra o comunque rappresentativi all'interno dell'unitarietà prospettica.

Per le nuove aperture sono prescritte esclusivamente chiusure in legno con ante a pacchetto o basculanti, è fatto assoluto divieto dell'uso di serrande. Nel caso di chiusure basculanti è concesso l'utilizzo di chiusure in alluminio rivestite in legno massello.

É fatto altresì divieto di realizzare nuove aperture di qualunque tipo, qualora esse vengano ad interferire con soffitti a volta o altri elementi strutturali o decorativi di interesse storico.

#### **Art 16. Demolizione di edifici e manufatti**

La demolizione di manufatti, di edifici o di parte di essi, è autorizzata su parere preventivo del competente Ufficio Comunale, che accerta la possibilità tecnica dell'intervento in relazione all'importanza storico-artistica, documentaria o ambientale dell'opera da demolire e le conseguenze, di natura anche statico-strutturale, che possono derivare sui manufatti contigui e sul sistema sotterraneo delle grotte-cantine.

#### **Art. 17. Rinterri e scavi di grotte, gallerie**

Non è consentito alcun tipo di scavo sotterraneo di grotte, gallerie, cunicoli, pozzi o altri spazi consimili, inclusi ampliamenti o sterri di quelli già esistenti.

I proprietari o gli aventi equivalente titolo che presentino istanze riguardanti i piani terra con accesso a locali ipogei sono tenuti a presentare, congiuntamente al rilievo del locale, il rilievo di tali grotte, gallerie, cunicoli, pozzi e scavi sotterranei in generale presenti nelle loro proprietà corredato dei dati relativi alle condizioni statiche, di salubrità ed igiene firmato da un tecnico abilitato. Al rilievo andrà pure allegata documentazione, redatta da tecnico abilitato, che attesti la non pericolosità degli ambienti in relazione al loro stato idrogeologico, alla presenza di umidità e/o stillicidio di acqua ed alla prossimità degli scavi rispetto a strutture di fondazione di edifici contigui e/o prossimi.

In presenza di stati di degrado fisico che denunciano la pericolosità di detti spazi, gli interessati allegheranno un progetto di consolidamento firmato da un tecnico abilitato.

Ove si presentino situazioni di degrado fisico difficilmente sanabile, o su richiesta degli interessati, il Comune prescrive e/o approva, su progetto presentato dai proprietari, il rinterro di detti locali.

Ove i locali accennati siano consolidati sotto il profilo del degrado fisico e presentino accettabili condizioni di agibilità e sicurezza, il Comune può autorizzare destinazioni d'uso accessorie alla residenza ed alle attività terziarie quali locali per depositi e magazzini, anche destinazioni d'uso di carattere turistico (mostre, spazi museali delle tradizioni locali, artigianato artistico e simili).

In mancanza di legittimi titoli autorizzativi i locali ipogei non possono essere interrati né chiusi stabilmente con murature di nessun genere, né può essere alterato l'accesso originario dal locale superiore.

Se gli ipogei sono in collegamento con un locale posto al piano terra e a destinazione terziaria - rientrando tra le sub-categorie previste dal presente piano - possono ospitare strutture tecniche e impiantistiche di supporto alla funzionalità dell'attività presente nel locale contiguo purché non entrino in contrasto con le norme di sicurezza vigenti. Le suddette strutture tecniche e impiantistiche devono essere strutture rimovibili e la loro installazione deve essere autorizzata dall'ufficio comunale competente. Nei locali ipogei è vietata la realizzazione di bagni e servizi igienici.

**Art. 18. Cambi di destinazione d'uso funzionale con o senza opere edilizie nell'ambito della stessa categoria principale d'uso**

Il competente ufficio comunale accerta con un sopralluogo la compatibilità della nuova destinazione d'uso con i caratteri storici, artistici, documentari ed ambientali dell'edificio, dettando le opportune prescrizioni rivolte a determinare le condizioni di necessaria compatibilità.

In caso di dimostrata incompatibilità della nuova destinazione d'uso con i caratteri dell'edificio che sono da conservare e valorizzare, il competente ufficio comunale esprime parere negativo alla richiesta.

## **Titolo V**

### ***Richieste di abilitazione agli interventi. Procedure e documentazione***

#### **Art. 19. Generalità**

Le disposizioni contenute negli articoli del presente Titolo si applicano secondo quanto disposto da leggi nazionali e regionali sulla tipizzazione formale dei singoli atti abilitativi (DIA e permesso di costruire) e dalle norme contenute nel presente Piano. Per qualsiasi intervento, anche da parte di soggetto pubblico o di diritto pubblico, la richiesta di abilitazione è preceduta dall'invio, da parte dell'interessato, di quanto richiesto dalla vigente normativa e dal Comune e, ove previsto, dal sopralluogo preventivo dell'ufficio preposto.

Gli interventi di **MS**, **RA**, **RE** sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività o SCIA secondo quanto disposto dalla normativa nazionale e regionale vigente e ad un sopralluogo preventivo dell'ufficio competente. L'ufficio, ove lo ritenga necessario, potrà disporre sopralluoghi anche nel caso di interventi di **MO**.

#### **Art. 20. Richiesta per interventi di Manutenzione Ordinaria**

Per gli interventi di **MO** l'interessato dovrà presentare, quindici giorni prima dell'inizio dei lavori, una relazione che descriva i lavori da compiersi ed i tempi previsti per l'intervento. Alla descrizione andrà allegata la documentazione fotografica che testimoni lo stato fisico-funzionale attuale degli elementi sui quali s'intende operare l'intervento (pavimenti interni ed esterni, materiali di copertura dei tetti, comignoli ed abbaini, infissi, paramenti murari e ed intonaci interni ed esterni, loro consistenza e colore, impianto idraulico-fognario, pluviali, impianti di illuminazione, riscaldamento, condizionamento, accessori ornamentali interni ed esterni, stuccature, aggetti, rivestimenti dei prospetti esterni e simili).

In presenza di proposta di modifica dei medesimi possono essere richieste campionature, non solo grafiche, ma anche dal vero in dimensione e quantità idonee, a parere del competente ufficio comunale, ad attestare qualità e caratteri degli elementi.



In presenza di edifici e manufatti di rilevante interesse storico o storico-artistico il competente ufficio comunale può dare prescrizioni sui lavori ed indicare le caratteristiche tecniche, funzionali ed estetiche dei materiali e le modalità della loro messa in opera.

Nel caso di rifacimenti di intonaci e coloriture l'ufficio può richiedere specifiche analisi di laboratorio su campioni di intonaco volte ad identificare la composizione della malta o a documentare la successione stratigrafica degli stati cromatici succedutisi nel tempo, in modo da orientare la scelta delle coloriture.

La realizzazione di interventi che riguardano beni aventi interesse culturale così come definito nel titolo I del D. lgs 42/2004 ovvero oggetto di specifico vincolo storico artistico è subordinata al preventivo rilascio dell'autorizzazione della Soprintendenza competente.

#### **Art. 21. Richiesta per interventi di Manutenzione Straordinaria.**

La documentazione fotografica deve testimoniare lo stato fisico-funzionale attuale degli elementi sui quali s'intende operare l'intervento. Tale testimonianza è redatta nella forma dell'asseverazione firmata da tecnico abilitato.

La relazione tecnica dovrà indicare i dati catastali dell'immobile e le classificazioni di P.P.E. e descrivere dettagliatamente lo stato attuale del manufatto e l'eventuale degrado in corso.

La relazione descriverà lo stato, i caratteri ed i materiali costituenti le strutture orizzontali e verticali (a partire dallo stato delle fondazioni), i caratteri architettonici dell'edificio ed eventuali decorazioni, evidenziando e motivando le scelte progettuali.

Saranno descritti gli interventi da compiersi, dettagliando i materiali da utilizzarsi (anche quelli relativi alle finiture) e le modalità di esecuzione. Tale testimonianza è redatta nella forma dell'asseverazione firmata da tecnico abilitato.

Nel caso il progetto preveda interventi di consolidamento strutturale la relazione dovrà dettagliatamente motivare la scelta degli interventi in riferimento al degrado in atto.

L'elaborato grafico (rilievo e progetto) dovrà essere redatto in scala 1:50 e mostrare particolari e dettagli adeguati a questa scala di rappresentazione (es. infissi, sguinci, mazzette ecc.).

In presenza di proposta di modifica degli elementi di finitura possono essere richieste dal competente ufficio comunale competente campionature, non solo grafiche, ma anche dal

vero in dimensione e quantità idonee, ad attestare qualità e caratteri degli elementi. L'ufficio, ove rilevi l'interesse storico-artistico del manufatto/area sul/sulla quale s'intende operare, indica le caratteristiche tecniche, funzionali ed estetiche dei materiali da utilizzarsi e le modalità della loro messa in opera.

In presenza di interventi di consolidamento su strutture orizzontali o verticali degli edifici l'ufficio competente può chiedere che alla domanda siano allegate le analisi sui caratteri tipologici degli elementi costruttivi (muri, volte, solai, tetti, scale, fondazioni), sulle morfologie e dimensioni ricorrenti, sui materiali, su rapporti con i muri d'ambito, rinfianchi, e riempimenti.

Di ciascun elemento andranno messe in evidenza le caratteristiche costruttive di rilevanza meccanica per la successiva analisi di stabilità. La documentazione tecnica richiesta conterrà anche lo studio dell'assemblaggio strutturale, pareti esterne e di controvento, interassi della maglia muraria, collegamento tra pareti ortogonali, caratteristiche di cortili e corpo scale, altezza e snellezza delle pareti murarie, caratteristiche degli appoggi dei solai ed eventuale effetto di connessione, presenza di elementi spingenti ecc.

Detta analisi deve condurre all'individuazione dei punti deboli e delle carenze di resistenza locale della struttura, permette di prevedere la danneggiabilità locale e motivare gli interventi progettuali.

Nel caso di rifacimenti di intonaci e coloriture l'ufficio può richiedere specifiche analisi di laboratorio su campioni di intonaco volte ad identificare la composizione della malta o a documentare la successione stratigrafica degli stati cromatici succedutisi nel tempo, in modo da orientare la scelta delle coloriture.

Nel caso di progetti che prevedano il rifacimenti di finiture esterne, intonaci e coloriture il rilievo architettonico delle facciate dovrà evidenziare:

- i materiali delle superfici e i loro trattamenti;
- gli eventuali fenomeni di degrado in atto (con riferimento, ove possibile, al Lessico Normal).

La realizzazione di interventi che riguardano beni aventi interesse culturale così come definito nel titolo I del D. lgs 42/2004 ovvero oggetto di specifico vincolo storico artistico è subordinata al preventivo rilascio dell'autorizzazione della Soprintendenza competente.

## **Art. 22. Richiesta per interventi di Restauro e Risanamento Conservativo**

La documentazione fotografica, deve testimoniare, in stretta connessione con l'allegata relazione storico-tecnica, lo stato fisico-funzionale attuale degli elementi sui quali s'intende operare l'intervento. Tale testimonianza è redatta nella forma dell'asseverazione firmata da tecnico abilitato.

Oltre alla documentazione richiesta all'art. 21 il progetto di restauro deve contenere l'accurato rilievo architettonico dell'edificio oggetto di intervento e dei suoi particolari decorativi (in scala 1:50 o maggiore ove occorra) ed una relazione volta a documentare le vicende storiche, le trasformazioni, gli specifici pregi e caratteri architettonici del manufatto.

Detta relazione individua gli elementi costitutivi, tipologici, strutturali e linguistici del manufatto e dei singoli materiali proponendo la loro lettura in chiave storica ed indicando le soluzioni conservative e di valorizzazione storico-estetica nonché gli usi compatibili tra quelli proposti/prescritti dal presente piano particolareggiato.

La relazione descriverà dettagliatamente l'oggetto dell'intervento con particolare attenzione ai suoi caratteri storico architettonici precisandone, in particolare, la forma e l'impianto distributivo-organizzativo originari o supposti tali, nonché lo stato ed i caratteri delle strutture orizzontali e verticali (a partire, per queste ultime, dallo stato delle fondazioni); dovrà inoltre indicare le soluzioni conservative.

L'inserimento di specifici impianti tecnologici (condizionamento, riscaldamento, ventilazione e simili) è ammesso compatibilmente con la conservazione dei caratteri architettonici, storici e artistici del manufatto.

La realizzazione di interventi che riguardano beni aventi interesse culturale così come definito nel titolo I del D. lgs 42/2004 ovvero oggetto di specifico vincolo storico artistico è subordinata al preventivo rilascio dell'autorizzazione della Soprintendenza competente.

## **Art. 23. Richiesta per Ristrutturazione Edilizia**

La documentazione fotografica, da inviare al competente Ufficio Comunale preliminarmente alla data del sopralluogo, deve testimoniare, in stretta connessione con l'allegata relazione tecnica, lo stato fisico-funzionale attuale degli elementi sui quali s'intende operare l'intervento individuando l'unità edilizia.

Tale testimonianza è redatta nella forma dell'asseverazione firmata da tecnico abilitato. Detta documentazione darà esplicito conto della compatibilità degli obiettivi della ristrutturazione in riferimento al contesto morfologico e tipologico nel quale è collocato il manufatto e indicherà le parti dell'unità edilizia che s'intende conservare senza sostanziali modifiche.

La documentazione fotografica è estesa agli edifici contigui a quello su cui s'intende operare. In presenza di intervento sulle strutture orizzontali o verticali sono prescritte l'analisi di cui all'art. 21.

#### **Art. 24. Richiesta per Ristrutturazione Urbanistica**

La documentazione fotografica, da inviare al competente Ufficio Comunale, preliminarmente alla data del sopralluogo, deve testimoniare, in stretta connessione con l'allegata relazione tecnica, lo stato fisico-funzionale attuale degli edifici e dell'area sui quali s'intende operare l'intervento individuando gli immobili interessati e le opere di urbanizzazione da realizzare e/o completare.

Detta documentazione, estesa agli edifici contigui a quello su cui s'intende operare, darà esplicito conto della compatibilità degli obiettivi della ristrutturazione in riferimento al contesto morfologico e tipologico nel quale è collocato il manufatto e indicherà le parti del tessuto urbanistico e edilizio che s'intende conservare senza sostanziali modifiche.

#### **Art. 25. Richiesta per riordino degli impianti a rete di pubblici servizi entro terra, aerei o collocati sulle facciate degli edifici e manufatti.**

Nel rispetto delle norme, legislative e regolamentari vigenti per l'installazione di reti (aeree, interrate o collocate su edifici e manufatti) di servizi pubblici e/o di interesse pubblico, gli interessati alla rimozione delle reti esistenti e ad una nuova collocazione delle medesime, possono essere autorizzati dall'Amministrazione, anche ai sensi della L.R. 59/95, a richiedere la realizzazione di una nuova sistemazione di detti impianti, su parere ed indicazioni preventive del competente ufficio Comunale e degli enti istituzionalmente preposti alle realizzazioni degli impianti.

Il progetto della nuova collocazione dovrà ottenere il preventivo parere dell'ufficio che si occupa della conservazione del Centro Storico.

#### **Art. 26. Elementi di incentivazione**

Il Comune può prevedere forme di incentivazione alla conservazione fisico-funzionale del centro storico, integrando, ove necessario, le presenti norme o attivando azioni e programmi di partenariato pubblico/privato che prevedano la valorizzazione, il recupero ed il restauro degli immobili del centro storico.

Le agevolazioni/incentivazioni possono essere di natura urbanistica, edilizia, funzionale e fiscale.

### **TITOLO VI**

#### ***Progetti di riqualificazione, arredo urbano ed opere pubbliche***

#### **Art. 27. Norma generale**

Per i progetti elencati e descritti nell'articolo successivo sono vincolanti: l'ubicazione dell'intervento e alcune delle indicazioni progettuali come riportate nelle tavole.

L'individuazione dei progetti puntuali di riqualificazione urbana e/o paesaggistica, nonché l'individuazione dei progetti di opere pubbliche sono vincolanti quali programmi comunali di intervento necessari ad incrementare la qualità dell'insediamento storico, e quanto a localizzazione e dimensione generale dell'intervento stesso così come risulta dalle tavole di analisi e progetto.

La Giunta comunale può, con propria deliberazione, disporre un altro perimetro, purché non completamente difforme da quelli indicati nel presente Piano particolareggiato.

Per la programmazione, progettazione e realizzazione degli interventi di cui all'articolo seguente il Comune potrà avvalersi delle norme nazionali e regionali incentivanti forme di organizzazione e di accordo tra persone giuridiche pubbliche e private.

#### **Art. 28. Progetti puntuali di riqualificazione urbana/paesaggistica**

La tavola 15 contiene l'ubicazione di aree strategiche, e alcune prefigurazioni spaziali indicative, sulle quali intervenire con progetti puntuali e tra loro coordinati al fine di perseguire la tutela/salvaguardia del centro storico e la riqualificazione urbana dello stesso secondo quanto espresso nella relazione descrittiva.

I progetti proposti sono i seguenti:

1. Castello Orsini;
2. Parco versante nord/ nord-ovest del Castello Orsini;
3. Ristrutturazione urbanistica area terminale di via Tommaso Micci;
4. Parco Villa Chigi;
5. Sistemazione paesaggistica margine centro storico;
6. Progetto riqualificazione area sportiva;
7. Progetto di riqualificazione paesaggistica “muro verde” area campo di calcio;
8. Percorsi pedonali di connessione.

## **TITOLO VII**

### ***Riferimento a materiali e componenti edilizi***

Negli articoli che seguono sono indicati i riferimenti (vincolanti e/o indicativi) dei materiali che sono ritenuti adatti ad essere impiegati nelle trasformazioni fisiche nella zona A (entro e fuori degli edifici e per le urbanizzazioni).

L'installazione di manufatti di qualsivoglia genere, anche precari (ad es. elementi per stendere la biancheria, decorativi ecc.) da porre sulle facciate o sulle pertinenze esterne degli edifici, dovrà essere preceduta dalla presentazione, a firma dell'avente titolo o di un tecnico abilitato da lui delegato, di una relazione che descriva l'elemento da porre in opera cui andranno allegate le foto della facciata dove esso dovrà essere posto. L'ufficio ha facoltà, entro 15 giorni dalla presentazione della documentazione, di proibire l'apposizione di tali manufatti ove questi non siano compatibili con i caratteri storici o storico artistici degli edifici ovvero con il decoro urbano. Trascorsi i 15 giorni senza che l'ufficio competente si sia espresso il proprietario potrà procedere alla posa in opera del manufatto. Nel caso siano comunque posti in opera manufatti diniegati, l'Amministrazione ha facoltà di rimuoverli in danno, accollando le relative spese al proprietario.

## **Art. 29. Manufatti edilizi**

### **1. Componenti strutturali verticali**

Le nuove murature andranno intonacate e tinteggiate o, in alternativa, finite in intonachino colorato in pasta. Sono vietate le cortine in laterizio a faccia vista; sono altresì vietati rivestimenti in finta cortina o ceramica.

Murature in pietra a faccia vista sono ammesse nella costruzione di muri esterni o nel caso si debbano riprendere murature esistenti di questo tipo, purché siano realizzate in scheggioni di basalto o peperino grigio.

Elementi di finitura quali stipiti, cornici ecc. potranno essere realizzati in pietra locale a faccia vista, in stucco ad imitazione della pietra o in mattoncini fatti a mano o uso-mano.

Le tramezzature interne degli edifici andranno realizzate in materiale leggero e possibilmente reversibile quale calcestruzzo cellulare, cartongesso ecc.

### **2. Componenti orizzontali strutturali**

#### *Solai*

Andranno conservati i solai in legno esistenti ancora idonei ad assolvere la loro funzione portante; nel caso di sostituzione il nuovo solaio andrà realizzato in legno, preferibilmente di castagno, con tessitura che riprende quella esistente e riutilizzi gli antichi alloggiamenti nel muro.

L'intradosso sarà realizzato in tavolato di castagno.

Nei casi in cui ragioni statiche o di spazio non rendano possibile realizzare solai in legno, i nuovi solai saranno realizzati in ferro e laterizio.

Eventuali consolidamenti della muratura nel punto di appoggio delle travi principali andranno effettuati nell'ottica della massima conservazione della massa muraria con localizzate riprese in buona muratura con l'introduzione di elementi lignei ripartitori e diffusori dei carichi.

### *Coperture a tetto*

Le nuove coperture dovranno riprendere le caratteristiche originarie specie per quanto riguarda l'altezza del colmo, l'imposta delle falde e l'inclinata.

Le coperture saranno realizzate con struttura in legno, preferibilmente di castagno e, ove l'intradosso resti in vista, in pianelle o tavolato di castagno.

Nei casi in cui ragioni statiche non rendano possibile realizzare solai inclinati in legno, questi ultimi saranno realizzati in ferro e laterizio con finitura dell'intradosso ad intonaco.

Il manto di copertura sarà realizzato in embrici e coppi alla romana o in coppi e controcoppi, recuperando il materiale esistente eventualmente integrato da materiale dello stesso tipo e colore, mischiate alle altre in modo da non configurare macchie o pezzature di colore o carattere diverso.

I cordoli in calcestruzzo potranno essere realizzati esclusivamente per motivi statici, ove non sia possibile utilizzare sistemi alternativi di miglioramento strutturale. Ciò dovrà essere giustificato con apposite analisi strutturali da allegarsi al progetto. Tali cordoli dovranno comunque essere realizzati nell'interno del filo facciata, lasciando verso l'esterno una cassaforma della muratura preesistente, in modo da non essere visibile.

I pluviali e le grondaie dovranno essere realizzati in rame e sostenuti da cicogne dello stesso materiale; le grondaie dovranno avere sezione semicircolare e, sia in caso di restauro, che di ricostruzione, dovranno sempre mantenere le caratteristiche antiche; i terminali dovranno essere in ghisa di lunghezza non inferiore a ml 1,50 e collegati, ove possibile, alla pubblica fognatura previa interposizione di un pozzetto ispezionabile e sifonato con chiusino carrabile in ghisa; i correnti delle sottogronde dovranno essere identici per sezione, qualità del legname agli antichi; fra corrente e corrente dovranno essere montate pianelle o tavolato di castagno e mai tavelle o tavelloni.

Non dovranno mai essere impiegati al posto dei correnti lignei travetti prefabbricati in cemento armato o materie plastiche, sagomati a finto legno.

È vietato realizzare coperture in piano o sostituire le falde esistenti con coperture in piano.

È vietato realizzare lucernari.

I nuovi comignoli saranno ricostruiti secondo le dimensioni, forme e tipologie esistenti, preferibilmente su base in laterizio intonacato e copertura ad embrici e coppi o a coppi maritati.



In nessun caso rimarranno in vista canne in eternit o simili, né si ammetterà l'uso di pezzi prefabbricati di coronamento.

I comignoli già installati che non rispondono a questi requisiti, dovranno essere sostituiti contestualmente ad interventi di restauro e manutenzione dei tetti.

Negli edifici con più di un'unità immobiliare è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna televisiva centralizzata.

Nuovi abbaini e/o lo spostamento di quelli esistenti sono ammessi in funzione di dimostrate le reali esigenze funzionali e potranno essere realizzati a condizione che non siano visibili dalle vie pubbliche contigue al comparto cui appartiene l'unità immobiliare, né dai luoghi ancorché esterni al Centro Storico, dai quali quest'ultimo è apprezzato nelle sue qualità paesaggistiche complessive. Tali abbaini andranno realizzati esclusivamente sulle falde orientate verso monte secondo l'andamento orografico del rilievo su cui giace l'edificio. Sulle unità edilizie aventi il colmo orientato monte-valle, non potranno essere realizzati abbaini. Dovranno avere l'asse mediano, per quanto possibile, allineato con l'asse mediano delle sottostanti aperture e avere l'asse longitudinale perpendicolare al colmo del tetto; l'attacco tra la parete posteriore dell'abbaino e la falda esistente dovrà essere costituito da piani inclinati di copertura in continuità tra loro, il manufatto non deve essere cioè, a "torretta"; le falde dell'abbaino dovranno essere coperte con manto dello stesso materiale delle falde sulla quale sono realizzati. Non potrà essere realizzato più di un abbaino ogni 70 mq di copertura. Le dimensioni saranno in funzione dei rapporti minimi di illuminazione ammessi per i locali sottostanti; in ogni caso la dimensione esterna in larghezza non dovrà essere superiore a due ordini dell'orditura secondaria originale, con un massimo di cm 160, misurata all'esterno della muratura ed il colmo più basso del colmo del tetto di non meno di cm 30; dovranno essere posizionati ad una distanza non inferiore a ml 1,50 dalla linea di gronda e comunque distare non meno di ml 1,00 dal filo della facciata "a monte" dell'edificio; non dovranno essere più di uno sulla stessa linea di massima pendenza.

Gli infissi apribili ad unica o doppia anta saranno in legno non finito al naturale.

È escluso l'impiego, in corrispondenza delle linee di colmo e di displuvio, di pezzi speciali stampati; si useranno invece i coppi tradizionali.

È anche vietato l'uso di tegole marsigliesi, olandesi o portoghesi, di *cementegole* di qualsiasi tipo e di coperture in lamiera, *eternit*, *ondulit* o simili.

L'aspetto architettonico dell'abbaino deve essere comunque rapportato al tipo edilizio, all'architettura della facciata dell'edificio sottostante e seguirne le forme e gli stilemi.

## **2.1. Installazione apparati di ricezione e di attrezzature tecnologiche**

Gli apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari devono essere installate sulle falde di copertura degli edifici e preferibilmente sulla falda interna rispetto agli spazi pubblici. Le parabole ed ogni altra attrezzatura tecnologica, dovranno essere centralizzate per ogni condominio (anche in riferimento ai condomini di fatto) e non in contrasto con gli aspetti storici, architettonici e paesaggistici dello *skyline* del centro storico. Esse dovranno essere dimensionate in modo da avere la forma più ridotta possibile ed un colore capace di mimetizzarsi con il manto di copertura; le strutture di sostegno devono essere adeguatamente dimensionate, fissate in modo sicuro e realizzate con materiali e colori mimetici. Non è consentita l'installazione su balconi e/o in facciata. Esigenze particolari potranno essere valutate dal relativo ufficio competente per il centro storico.

I condizionatori sono ammessi solo all'interno delle abitazioni o all'interno di volumi esistenti, in modo che non siano visibili dall'esterno.

Le tubazioni di presa e scarico dei fumi delle caldaie, qualora poste in facciata, non devono sporgere dal filo esterno della muratura.

E' ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici previo parere autorizzativo degli organi competenti e soltanto se architettonicamente integrati con i caratteri del centro storico e dell'edificio stesso. Si fa riferimento per quanto previsto dall'articolo 19, Capo III della Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2008 (articolo 11, L.R. 21 novembre 2001, n. 25). L'ufficio competente, a seguito di sopralluogo, può vietare l'installazione di dispositivi ed attrezzature tecnologiche anche all'interno degli edifici se queste non siano compatibili con la tutela e la conservazione dell'immobile.

### 3. Finiture esterne

#### *Intonaci e coloriture*

Le superfici esterne dell'edilizia tradizionale testimoniano, con singolare efficacia, la storicità e la qualità estetica dell'abitato antico, tanto nei suoi componenti quanto nel suo insieme ed in relazione al paesaggio.

La loro conservazione richiede, pertanto, chiarezza d'intenti e attuazione di tecnologie specifiche, non necessariamente sofisticate ma comunque differenti dalle correnti metodiche dell'edilizia moderna; ciò al fine del mantenimento dell'autenticità materiale, costruttiva e della qualità formale e coloristica del centro storico.

Gli interventi sugli intonaci esterni dei singoli edifici dovranno pertanto rispettare i seguenti intenti e criteri:

- seguire un principio prevalentemente conservativo, rivolto al mantenimento e al consolidamento della "materia antica", reintegrando le parti mancanti con materiali compatibili e il più possibile prossimi, per componenti, impasto, grana e colore, a quelli antichi;
- rispettare i trattamenti e la posa in opera originali. Ad esempio, molte fabbriche nate in età medievale sono state semplicemente rifinite a *rasosasso*: il mantenimento dei caratteri storici viene in tal caso garantito da un'efficace sigillatura delle commessure e da un'allisciatura lievemente coprente, che lasci ancora leggere l'apparecchio murario;
- eliminare, quando possibile, le intonacature e le sbruffature cementizie, disposte nel corso d'interventi recenti. Tali trattamenti risultano incompatibili, dal punto di vista chimico-fisico e figurativo, con i caratteri dell'edilizia storica. In seguito all'eliminazione del rivestimento moderno si potrà procedere alla sua ricostituzione con materiali tradizionali e colori adeguati al contesto urbano dell'edificio;
- impiegare tinte tradizionali, soprattutto a base di calce; è vietato l'uso di materiali plastici e non traspiranti.

Di conseguenza:

- la regola sarà costituita dalla conservazione delle tracce di colorito storico, tramite la puntuale riparazione (rappezzo) degli intonaci, con impasti controllati anche nella loro resa cromatica oltre che in termini di compatibilità tecnologica; poi,

eventualmente, con un garbato “rialzamento di tono” dei colori quasi completamente svaniti tramite accurate velature semi trasparenti;

- solo in qualche caso, di totale rifacimento degli intonaci, perché compromessi da precedenti incongrui interventi, o di rimozione di tinte plastiche che abbiano comportato la totale scomparsa di ogni traccia di coloriture storiche, si potrà avanzare la proposta d’una nuova coloritura, fondata sulla ricerca storica e su considerazioni di inserimento ambientale e paesaggistico. La scelta del colore dovrà contemplare un’attenta indagine sullo stato di fatto, volta all’identificazione critica delle cromie passate dell’edificio (desunte da documentazioni d’archivio e da stratigrafie operate su campioni) ma anche la valutazione del contesto figurativo urbano quale si è andato definendo e consolidando nel tempo, specie fino alla metà del nostro secolo;
- mai, in presenza di superfici antiche superstiti, per quanto danneggiate, si dovrà operare col rinnovo delle tinte o in termini di ripristino, con l’intento di riportare l’edificio al suo presunto stato d’origine, per definizione storicamente irraggiungibile. Ciò per le complesse modificazioni edilizio urbanistiche intervenute sul centro abitato, per le continue trasformazioni subite nel tempo dalle architetture, per le mutate condizioni di fruizione, per le incertezze interpretative dei documenti cartacei e per l’alterazione degli stessi residui di colore storico indagabili con analisi specialistiche (stratigrafie ecc.).
- è fatto inoltre divieto di stonacare e lasciare a faccia vista superfici, angolate, elementi architettonici o parte di essi, nati per essere intonacati o scialbati; a maggior ragione andranno rigorosamente conservati, *trompe l’oeil*, trattamenti e decorazioni d’intonaco (stilature, partiture, sgraffiti ecc.).

Velature, colori e tecniche saranno concordati fra la Direzione dei Lavori ed i tecnici del competente Ufficio Comunale, su apposite tavole acquerellate di progetto e poi su campionature predisposte in facciata.

### *Ferramenterie ed elementi vari*

Le ferramenterie esterne dovranno essere in ottone, bronzo o ferro, a sezione piena, trattati in modo da non apparire lucenti.

I citofoni, i campanelli, le targhe, le cassette postali e consimili accessori identificativi e strumentali all'unità immobiliare dovranno essere apposti sulla porta o sulla muratura immediatamente prossima agli stipiti.

Sono ammesse piccole cassette postali in ghisa da incassare nella muratura. Dovranno avere colori non in contrasto con le finiture esterne esistenti.

### *Opere in pietra*

Le opere in pietra dovranno essere realizzate in basalto, trachiti, peperino grigio.

E' generalmente vietato l'uso di travertini e di marmi; l'ufficio comunale preposto alla conservazione del Centro Storico potrà autorizzare l'uso di questi elementi per particolari esigenze architettoniche o nel restauro di edifici in cui sia comprovato l'uso storico di tali materiali.

Le soglie dovranno avere lo spessore minimo di almeno 4 cm e non essere realizzate a doppia lastra. E' vietato sostituire cornici, portali ed altri elementi architettonici esistenti se non per comprovate necessità statiche e dopo aver verificata l'impossibilità di miglioramento statico con altre tecniche.

### *Infissi*

Ove possibile andranno conservati e restaurati gli infissi esistenti.

I nuovi saranno realizzati in legno; è vietato l'uso dell'alluminio anodizzato o dipinto.

Gli infissi potranno essere lasciati con le fibre in vista se realizzati in legno di castagno o noce; andranno comunque trattati con mordente color noce o castagno.

In tutti gli altri casi saranno dipinti nei colori della gamma dei bianchi, grigi, verdi scuri e dei rossi scuri tradizionali.

Il sistema di oscuramento esterno andrà realizzato con persiane alla romana il cui telaio dovrà essere montato all'interno dell'imbotto della finestra.

È vietato l'uso di avvolgibili. I portoni di nuova costruzione dovranno essere alla mercantile e riprendere tipologie locali.

Nel caso di apertura ad arco, i battenti possono essere sormontati dalla tradizionale mezza luna in ferro battuto. Per l'oscuramento si possono eventualmente installare persiane alla romana in legno o scuri interni (questi ultimi sono gli unici compatibili con le finestre contornate da antica cornice in pietra).

#### *Opere in ferro*

E' vietato apporre cancelli se non a chiusura degli accessi alle attività commerciali; è altresì vietato rimuovere infissi in legno e sostituirli con cancellate. Il competente ufficio comunale potrà valutare la possibilità di autorizzare l'apposizione di cancelli secondo criteri di compatibilità storico-tipologica e comunque legati alla conservazione ed alla tutela del costruito storico.

Le opere in ferro consentite dovranno essere realizzate a giorno, in ferro pieno a riprendere tipologie locali tradizionali. È vietato realizzare infissi metallici con specchiature chiuse da lamiere.

I colori sono quelli già indicati per gli infissi esterni.

#### *Canne fumarie e tubi di scarico*

È vietata l'installazione nuove canne fumarie e tubi di scarico sulle murature esterne degli edifici.

La loro installazione è consentita solo nel caso essi non siano in alcun modo visibili dall'esterno; potranno quindi essere realizzati solo nel caso siano presenti anditi o altri vani che ne permettano il passaggio nascondendone la visibilità, previa autorizzazione di tutti gli aventi titolo sulla facciata dell'edificio.

In ogni caso le nuove canne fumarie e tubi di scarico dovranno avere una camicia in muratura e riprendere i materiali e la finitura esterna della muratura alla quale vanno ad appoggiarsi, con particolare attenzione alla omogeneità della finitura cromatica e prevedendo, ove occorra, velature atte a conformare il colore a quello esistente. In casi eccezionali l'incamicatura potrà essere prescritta in rame.

Nei progetti di riordino di canne fumarie e tubi di scarico esistenti essi dovranno avere andamento verticale, salvo brevissimi tratti obliqui.

### *Scale*

Le scale antiche esterne o interne, dovranno essere semplicemente restaurate negli elementi deteriorati.

Dovranno essere impiegate le stesse tecniche di lavorazione e gli stessi materiali antichi. Deve essere rilevato esattamente l'andamento delle scale, la loro pendenza, il numero degli scalini, dei pianerottoli, la sagoma delle pedate: tutto questo deve rimanere inalterato a meno che non sussistano gravi carenze tecniche.

Dovranno anche, nelle scale esterne, rimanere inalterati i parapetti in muratura intonacati con la sagoma originale (la sommità ha tradizionalmente sezione curva).

Per le scale interne si dovranno rispettare altresì le lesene, i capitelli, le volte ecc.

Per le scale più recenti che non abbiano interesse formale (gradini in graniglia di cemento, e simili, ringhiere, ecc) in casi di rifacimenti si prescrive l'uso dei seguenti materiali: per i gradini di scale esterne peperino con pedate rifinite con toro a sezione semi circolare il cui oggetto è pari al raggio generatore.

Per scale interne oltre ai succitati materiali si raccomandano anche i tradizionali gradini con pedata in mattoni di piatto e finiture dello spigolo tra alzata e pedata, con il bordo in legno a profilo arrotondato.

### *Volte*

Le volte devono essere conservate integralmente in tutte le loro caratteristiche ed eventualmente consolidate con opportune tecniche: iniezioni con resine epossidiche, cementazioni ecc.

### *Davanzali*

I davanzali esterni delle finestre e le soglie delle porte devono essere in pietra grigia (peperino, basalto) o in mattoni.

### *Elementi di arredo urbano*

E' prescritta, per la tutela ambientale, la conservazione di tutti gli elementi di arredo urbano esistenti di carattere storico, come lavatoi, edicole.

### *Segnaletica*

La segnaletica turistica e del traffico deve essere ridotta al minimo funzionale e collocata tenendo conto dei caratteri edilizi ambientali.

#### **4. Finiture interne**

Andranno conservate finiture originarie o di particolare valore storico-artistico presenti all'interno degli edifici, quali: affreschi, intonaci decorati, rivestimenti marmorei, stucchi, controsoffitti decorati, pavimentazioni, camini, mostre ecc.

Tali elementi andranno rilevati e documentati attraverso allegati fotografici ed accertati dal competente Ufficio Comunale mediante sopralluogo.

#### **5. Mostre, vetrine, insegne, tende e cartellonistica pubblicitaria**

L'esposizione al pubblico, anche provvisoria, di mostre, vetrine, bacheche, insegne commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, tende ecc. è subordinata ad autorizzazione del competente ufficio comunale.

Gli interessati dovranno fare domanda allegando un disegno in scala non inferiore a 1:20 colorato, ove il colore costituisca elemento fondamentale dell'oggetto da esporre, e una relazione firmata da tecnico abilitato che descriva i materiali, la qualità ed intensità delle luci ed ogni particolare costruttivo.

Le insegne non dovranno avere larghezza superiore alla dimensione della luce della porta, incluse eventuali cornici esterne; l'altezza massima consentita è di cm 60, ovvero pari al raggio ove le insegne siano poste all'interno di un imbottito semicircolare.

Gli elementi costituenti l'insegna non potranno sporgere per più di 10 cm dal filo esterno dell'edificio.

Le insegne potranno essere apposte nello spazio soprastante la porta nel caso l'altezza massima, all'intradosso, non superi i 250 cm; in caso contrario le insegne dovranno essere realizzate all'interno del vano della porta.

La superficie delle vetrine da apporre all'esterno dell'edificio, sommata a quella della porta, o delle porte (vano netto), dell'esercizio commerciale, non deve essere maggiore del 35%



della superficie della parete interessata dell'unità edilizia per la parte, di appartenenza, del piano terra.

Dette vetrine non potranno aggettare dal filo esterno della facciata dell'edificio per più di 30 cm, saranno realizzate con materiali consoni all'ambiente circostante e comunque con assoluta esclusione dell'alluminio anodizzato.

Potrà derogarsi dal limite di superficie del 35% di cui sopra, qualora dette vetrine saranno realizzate all'interno di porte e finestre, con in mantenimento delle inferriate, se esistenti.

Se la somma delle superfici della porta, o delle porte, raggiunge o supera il predetto valore non sono consentite vetrine esterne.

Le insegne a bandiera sono vietate all'interno del Centro Storico.

L'apposizione di tende frangisole dovrà avere a riferimento il disegno generale dell'edificio nel quale vanno collocate, rispettandone le caratteristiche architettoniche e decorative.

In presenza di edifici vincolati DL 42/2004 le tende non dovranno occludere la vista di elementi architettonici o decorativi (cornici, stipiti, disegni, pitture...) ivi inclusi i sopraluce decorati con grate di ferro battuto, è vietato il fissaggio anche temporaneo sugli apparati architettonici in pietra; le tende dovranno essere mobili, decorose, smontabili e mantenute in ottimo stato, in difetto potrà essere imposta la loro rimozione.

Le tende dovranno essere a falda inclinata, richiudibili, del tipo a braccio estensibile, senza appoggi a terra o chiusure anteriori o laterali, sono altresì vietate:

- tende con tipologia a semisfera o semicilindrica;
- tende con telaio di sostegno rigido (cioè non ripiegabile);
- tende sui capiscala;
- tende sottostanti spazi porticati.

Potranno altresì essere collocate tra i pilastri del porticato a condizione che siano teli perpendicolari senza aggetti purché autorizzati dal condominio e di tipologia e colori approvati dal Responsabile Servizio Tecnico; è vietato il fissaggio anche temporaneo sugli apparati architettonici in pietra.

Non sono ammesse strutture di copertura dotate di traverse fisse o superiori.

La schermatura delle pertinenze esterne annesse agli esercizi commerciali potrà essere effettuata esclusivamente con strutture completamente removibili. Non è ammesso

l'utilizzo di un'unica tenda a riparo di più vetrine, ancorchè della stessa tipologia, ma dovranno essere utilizzate tende singole per la larghezza massima di ogni vetrina.

In un edificio omogeneo per elementi architettonici e formali, anche se composto da più unità immobiliari e nel quale siano presenti più proprietà, le tende dovranno essere uniformate per profilo, altezza, sporgenza, materiale e colore.

Il colore, in tinta unita, dovrà essere compatibile con l'assetto cromatico della facciata e con l'eventuale piano del colore per gli edifici prospettanti sulla piazza o sulla via; sono vietati teli in materiale plastico, in materiali che riflettano la luce e non presentino superfici opache, sono ammessi solo teli in tessuto naturale.

Le richieste di autorizzazione presentate successivamente alla prima dovranno essere corredate da foto che documentino la tenda già installata e dovranno indicarne le caratteristiche tecniche (colore, materiali, tipo).

L'autorizzazione ad installare tende ai piani superiori verrà rilasciata solo nel caso s'intendano schermare balconi o terrazzi.

La tenda non potrà oltrepassare le dimensioni del balcone o terrazzo e dovrà essere priva di scritte o grafici di altro genere.

Le tende in posizione chiusa non potranno sporgere, al piano terra, oltre i cm 20,00 dal filo esterno delle porte o/e vetrine.

Il loro aggetto massimo non potrà oltrepassare, comunque, i cm 120,00 dal filo della facciata dell'edificio e dovrà mantenersi 20 cm all'interno del margine del marciapiede, ove esista. In strade di dimensione trasversale, media, minore di 5 metri, l'aggetto delle tende non potrà superare i cm 90,00.

Le tende solari possono sporgere sul suolo pubblico solo quando esista il marciapiede rialzato rispetto al piano stradale o, in mancanza del marciapiede, non diano intralcio alla circolazione veicolare. Il posizionamento delle tende non deve occultare segnaletica stradale, informazioni ed indicazioni di orientamento.

L'altezza minima tra il filo (aggettante) inferiore della tenda e la superficie del marciapiede o della strada non potrà essere inferiore a cm 220,00.

Nel caso di esercizi commerciali al piano terra è consentito, laddove necessarie e valutate congruenti, indicare il nome della ditta o dell'attività esercitata solo sulla fascia di finitura inferiore posta sul fronte tenda, con caratteri aventi altezza max. di 30 cm: eventuali scritte

pubblicitarie, diciture in genere, sono vietate. E' quindi consentita la sola indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio, titolare della licenza di commercio. In ogni caso non dovranno comparire marchi pubblicitari o scritte riferite a prodotti: la pubblicità dei prodotti va ricondotta all'interno della vetrina;

L'autorizzazione ad installare tende, ombrelloni o tavolini, è subordinata alla presentazione di un grafico che documenti la superficie del suolo da occupare, la disposizione, il tipo ed il numero delle attrezzature.

Ove per lo stesso ambiente siano presentate più richieste l'insieme dovrà comunque essere coordinato per forme, colori, materiali, dimensioni.

All'interno del perimetro del centro storico è fatto assoluto divieto di installazione di cartellonistica pubblicitaria di qualsiasi genere, forma e dimensione.

### **Art. 30. Aree scoperte**

#### *Viabilità veicolare*

Il Piano prevede la sistemazione della pavimentazione di tutte le strade pubbliche, a partire ovviamente da quelle attualmente asfaltate o con rivestimento degradato

Detta pavimentazione andrà realizzata in fasce di peperino ortogonali al senso di marcia di spessore minimo di 6 cm, di dimensioni adeguate, secondo quanto rintracciato nel borgo antico come pavimentazione storica.

#### *Segnalazioni stradali*

Le segnalazioni stradali e turistiche, saranno definite in forma, dimensioni, colore dal piano dell'arredo urbano che delibererà l'amministrazione comunale. Sono comunque vietate segnalazioni a carattere fosforescente.

#### *Viabilità pedonale*

Per la realizzazione di una viabilità pubblica, esclusivamente comunale, con scale ed attrezzatura meccanica per disabili si rimanda a un apposito strumento che l'amministrazione comunale delibererà anche secondo quanto previsto dall'articolo 33

### *Aree per parcheggio*

Il PPE riporta nella tavola 15 la localizzazione dei parcheggi già previsti dall'amministrazione comunale a margine del centro storico.

### **Art. 31. Impianti a rete sulle facciate**

In assenza di un progetto comunale di sistemazione definitiva delle reti di trasporto (aeree o collocate sugli edifici e manufatti) dell'energia elettrica, del telefono, del gas e dell'acqua, le opere di sistemazione delle parti esterne degli edifici sono soggette alle seguenti disposizioni:

- le richieste di **MO, MS, RA e RE**, riguardanti singole unità immobiliari urbane costituenti una singola unità edilizia, sono assentite se gli interessati provvedono a presentare soluzioni di riordino delle condutture e degli impianti a rete collocati sulle facciate dell'unità edilizia.

Gli enti gestori dei servizi che prevedono l'installazione di reti di trasporto sulle facciate degli edifici dovranno acquisire preventivamente il parere del Comune e degli enti proposti alla tutela ai sensi del D. lgs 42/2004.

### **Art. 32. Definizione delle essenze vegetazionali ammissibili**

I criteri seguiti nella scelta delle essenze sono quelli di preferire le specie presenti nel territorio allo stato spontaneo sia per ragioni di migliore inserimento nel paesaggio, sia per la facilità di ambientamento e manutenzione.

### **Art. 33. Accessibilità ed eliminazione delle barriere architettoniche**

Le aree destinate ad attrezzature e spazi pubblici o aperti al pubblico devono assicurare la progettazione di edifici privi di barriere architettoniche.

Allo scopo deve farsi riferimento ai contenuti del D.M. 236/89, della Circolare Ministeriale - Ministero dei Lavori Pubblici - 22 giugno 1989, n. 1669/U.L. "Circolare esplicativa della legge 9 gennaio 1989, n. 13." e della Legge 104/92 e del D.P.R. 503/96.

### **Art. 34. entrata in vigore del presente piano**

Il presente piano entra in vigore dopo l'approvazione del competente organo regionale.

## ALLEGATI

### Decreto di vincolo del Castello Orsini

Modulino B.A.C.  
Supr. Reg. 2



MOD. 2

## Ministero per i Beni e le Attività Culturali

### DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL LAZIO IL DIRETTORE REGIONALE

**VISTO** il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165: "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

**VISTO** il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

**VISTO** l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n.3, recante disposizioni transitorie e finali;

**VISTO** il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio" e s.m.i., ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137;

**VISTO** il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico;

**VISTO** il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 1, comma 404, della legge 27 dicembre 2006, n. 296";

**VISTA** la delega rilasciata in data 5 agosto 2004, prot. n. SG/26677 dal Direttore Generale per i Beni Architettonici e Paesaggistici e la nota del Gabinetto del Ministro per i Beni e le Attività Culturali, prot. n. 14622 del 6 agosto 2004 con la quale si comunica che con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 5 agosto 2004 è stato conferito all'ing. Luciano Marchetti l'incarico di funzione dirigenziale di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio con decorrenza dal 1 agosto 2004;

**VISTA** la richiesta di verifica d'interesse ex art. 12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e D.D.G. 06.02.2004 presentata dall'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio pervenuta in data 06.05.2008, prot. n. 6114;

**VISTO** l'interesse storico artistico riconosciuto dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le Province di Roma, Viterbo e Rieti, in data 10.06.2008, prot. n. 604/A;

**VISTA** la proposta di tutela della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le Province di Roma, Viterbo e Rieti del 10.06.2008, prot. n. 1302/B;

**RITENUTO** che l'immobile denominato "Castello Orsini" sito in provincia di Viterbo, comune di Soriano nel Cimino, Via Rocca Orsini, s.n.c., distinto in catasto al foglio 44, part.lla 327,328,329,332,333,476,480 e 381, confinante con le part.lla 320,323,326,375,377,378,379,380,448,474,477,481,488,489 e 1005 e con Via Rocca Orsini come da perimetrazione in rosso sull'allegata planimetria catastale, presenta interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata:

#### DECRETA

l'immobile denominato "Castello Orsini" sito in Soriano nel Cimino (VT), Via Rocca Orsini, s.n.c., meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e conseguentemente sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica costituiscono parte integrante del presente decreto che sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle relate di notifica e al Comune di Soriano nel Cimino.

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare - dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammessa proposizione di ricorso: a) amministrativo al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, per motivi di legittimità e di merito, entro 30 giorni dalla notifica della presente dichiarazione, ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.; b) giurisdizionale avanti il T.A.R. competente, secondo le modalità di cui alla L. 6.12.1971 n. 1034, entro 60 giorni dalla data di notifica ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

ROMA, 22 SET. 2008



IL DIRETTORE REGIONALE  
(Ing. Luciano Marchetti)

Ufficio Provinciale di VITERBO - Direttore: Dr. Ing. Piero Ronchetti

Per Visura

14-Lug-2008 10:10  
Prot. n. 561142/2008

COMUNE DI SORIANO NEL CIMINO(VT)  
Fig.44 Part.11e 327-328-329-332-333-476-480-381

Visto:

Il Relatore:

D. SORPINTENDENTE  
Arch. Affand

Dott. Arch. CARLA BRUSA

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 X 189.000 metri

Comune: SORIANO NEL CIMINO  
Particella: 328

Es-17900

VISTO

IL DIRETTORE REGIONALE  
Ing. Luciano Marchetti



*Ministero per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Rieti e Viterbo*



*Ministero per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Rieti e Viterbo*

Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Rieti e Viterbo

Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Rieti e Viterbo

## SORIANO NEL CIMINO (VT)

### "CASTELLO ORSINI"

Relazione storico artistica

Il Castello Orsini è l'edificio più rappresentativo del paese di Soriano del Cimino. La porzione più antica, della quale resta ancora un rudere di piccole dimensioni, risale a prima del 1200; nei primi anni dell'XI sec. fu eretto un palazzo a torre alto 35 m ca. che costituisce ancora la parte più alta del complesso e che prende il nome di merlo maschio.

Tra il 1278 ed il 1279, Papa Nicolò III Orsini fece edificare un massiccio cassero a forma di parallelepipedo addossato alla torre; i due corpi di fabbrica furono poi collegati tra loro, a nord, con un muraglione a forma di "L" con una torretta a forma cilindrica sull'angolo, a sud con un braccio minore, delimitando così quella che era la corte originaria.

L'intero complesso risultò così circondato da un antemurale e sormontato da merli guelfi, ed alla fine del camminamento che si snoda in senso antiorario ed in salita, furono edificati un rivellino ed un torrione.

Nel 1366 Paolo Orsini vendette il Castello, ormai considerato una vera e propria fortezza, alla Santa Sede, ma nel corso degli anni esso fu oggetto di dispute che si risolsero nel 1441 quando, dopo essere tornato definitivamente alle dipendenze della Chiesa di Roma, il Castello godette di un relativo periodo di tranquillità.

Tra il 1447 e il 1455 grazie all'intervento di papa Nicolò V Parentucelli furono avviate varie modificazioni, in gran parte ormai integrate nel castello e pertanto non facilmente riconoscibili, non tutte pregevoli, come ad esempio la chiusura dei porticati e dei loggiati.

Le varie parti del complesso sono collegate da ampi cortili di piacevole aspetto architettonico.

Dopo varie vicende e proprietari, La Rocca venne acquistata dagli Altemps che per 136 anni (fino al 1715) rimasero Signori del feudo; a quest'ultima data risale, infatti, la vendita della Rocca, e degli annessi diritti feudali, agli Albani i quali provvidero ad ultimare la costruzione del Palazzo di Papacqua ed al restauro di numerosi monumenti, tra cui proprio il Castello.

Da notizie storiografiche risulta, infatti, che durante il XVIII sec. furono stati eseguiti consistenti lavori di conservazione e manutenzione.

Durante la prima metà del XIX secolo il feudo di Soriano fu assegnato ad

1

Agostino Chigi, discendente degli Albani. Dai primi anni del novecento, il castello fu destinato a Casa di Pena per Minorati Fisici e Psichici e successivamente a Casa di Lavoro.

L'uso ai fini detentivi ha comportato vaste manomissioni e persino la costruzione di corpi aggiunti entro le cinta murarie e all'esterno, per allargamento di uffici, caserma del personale penitenziario ed alloggi di servizio, ma si sono avuti anche effetti positivi per lo stato conservativo generale grazie anche ai lavori di restauro attuati attorno al 1988 che hanno interessato le facciate in pietra.

Le alterne vicende, successive alla prima soppressione della Casa di Lavoro, protrattesi fino al 1955, hanno determinato uno stato di degrado e di abbandono di alcune sovrastrutture del Castello.



IL RELATORE  
(Arch. Carla BRUSA)

*Carla Brusa*

VISTO: IL SOPRINTENDENTE  
Giangiacomo MARTINES

*Giangiacomo Martines*

VFMGG



2