

COMMISSIONE PER LE
POLITICHE TERRITORIALI
PROTOCOLLO N° CPT/99
DATA 13.04.2011

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Segreteria di Stato per il Territorio, l'Ambiente,
l'Agricoltura e i rapporti con l'AASP

PIANO PARTICOLAREGGIATO
DELL'AREA A PROGETTO SPECIALE UNITARIO (A.P.S.U.)
DEL CENTRO STORICO DI SAN MARINO CITTA'

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettista:

dott. arch. Marcella Michelotti

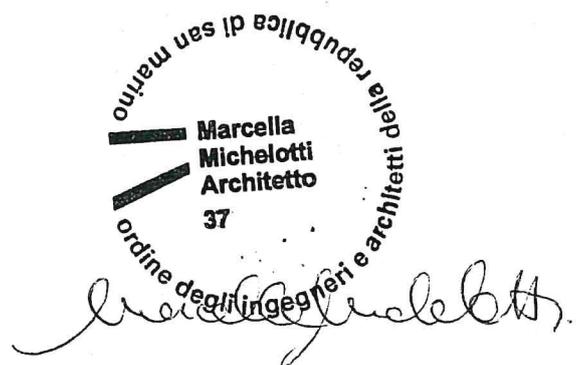
COMMISSIONE PER LE
POLITICHE TERRITORIALI

ADOZIONE 20 APR 2011
AI SENSI DELLA LEGGE 3 OTTOBRE 2007 N. 107

COMMISSIONE PER LE
POLITICHE TERRITORIALI

APPROVAZIONE 16 GIU 2011
AI SENSI DELLA LEGGE 3 OTTOBRE 2007 N. 107

MARZO 2011



INDICE

TITOLO 1 : DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Campo di applicazione, obiettivi e contenuti del P.P.
- Art. 2. - Elaborati del P.P. dell'Area Progetto Speciale Unitario (A.P.S.U.)

TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PIANO

- Art. 3 - Definizione delle categorie di intervento
- Art. 4 - Occupazione Suolo Pubblico e Funzioni
- Art. 5 - Cambio di destinazione d'uso
- Art. 6 - Strumenti e modalità attuative

TITOLO III: REGOLE ARCHITETTONICHE E TECNICHE DI GUIDA AGLI INTERVENTI

- Art. 7 - Applicazione delle norme
- Art. 8 - Paramenti esterni
- Art. 9 - Interni
- Art. 10 - Coperture
- Art. 11 - Basamenti, cantonali, cornici e cornicioni
- Art. 12 - Porte d'ingresso, portali, finestre e davanzali
- Art. 13 - Balconi, mensole e ringhiere
- Art. 14 - Infissi
- Art. 15 - Murature, intonaci, colori
- Art.16 - Canali di gronda, pluviali e canne fumarie
- Art.17 - Fili telefonici, elettrici, tubazioni, contatori
- Art. 18 - Altri impianti
- Art. 19 - Numeri civici e segnaletica
- Art. 20 - Spazi non edificati
- Art. 21 - Efficacia delle norme di Piano Particolareggiato
- Art. 22 - Vigilanza

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 – Campo di applicazione, obiettivi e contenuti del P.P.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono relative al Piano Particolareggiato dell'Area a Progetto Speciale Unitario (A.P.S.U.), definita come tale nelle Norme Tecniche di Attuazione e negli Elaborati Grafici della Variante al Piano Particolareggiato della Zona A1 03 Centro Storico di San Marino Città e dei Piani Particolareggiati delle Vie di Interesse Turistico approvata definitivamente dalla CPT n. 47 in data 19-05-2010.

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico di San Marino Città, Zona A1 03, si applica in forza dell'art.8 della Legge 87/1995, "Testo Unico delle Leggi Urbanistiche ed Edilizie" e degli art.7 e 8 della Legge 107/2007.

Il Piano Particolareggiato dell'Area a Progetto Speciale Unitario (A.P.S.U.)

- comprende le aree e gli edifici delimitanti da Via Basilicius, Contrada del Collegio, Contrada Santa Croce e Vicolo dei Forni, così come definito dal perimetro nella Tav. P2 della Variante al P.P. del Centro Storico di San Marino Città;
- definisce le categorie d'intervento e le funzioni dei singoli fabbricati in conformità alla Norme Tecniche di Attuazione di cui alla Variante al Piano Particolareggiato della Zona A1 03 Centro Storico di San Marino Città e dei Piani Particolareggiati delle Vie di Interesse Turistico;
- considera la possibilità di accogliere le Istanze presentate dai soggetti privati, prestando particolare riferimento alle attività alberghiere ed alle caratteristiche necessarie a valorizzare ed incentivare le funzioni residenziali all'interno del Centro Storico in conformità alle prescrizioni formulate per il mantenimento del Centro Storico di San Marino nella lista del Patrimonio Mondiale dell'Umanità dell'UNESCO.
- verifica la salvaguardia dei manufatti storico-artistici-monumentali ed i caratteri tipologici dei manufatti inseriti all'interno degli immobili con valore di monumento (Legge 28 Ottobre 2005 n. 147), nel completo rispetto altresì delle prescrizioni formulate per il mantenimento del Centro Storico di San Marino nella lista del Patrimonio Mondiale dell'Umanità dell'UNESCO.

Obiettivo del P.P. è la definizione degli interventi consentiti e prescritti per gli edifici e relative aree di pertinenza esistenti all'interno del perimetro dell'A.P.S.U., in particolare gli obiettivi sono :

1. una tutela graduata in rapporto al valore storico-urbano-architettonico del contenitore edilizio finalizzata alla salvaguardia o, laddove necessario, alla nuova configurazione del contenitore stesso, secondo un processo di valorizzazione della qualità del progetto architettonico e della sua armonizzazione con il patrimonio urbano e paesaggistico esistente.
2. il rafforzamento degli elementi percettivi, architettonici, storici e culturali che determinano l'identità del Centro Storico in oggetto;
3. lo svolgimento, l'adeguamento e ove se ne ravvisa la possibilità il potenziamento e la riqualificazione delle attività e degli usi in conformità e nel rispetto dei valori storici e culturali del luogo, adeguati alle esigenze espresse dal mercato turistico e culturale contemporaneo.

Le presenti norme definiscono gli oggetti di intervento, le differenti categorie di intervento nonché le operazioni materiali che ogni classe di intervento consente per ogni oggetto con le relative prescrizioni ed indicazioni esecutive.

Art. 2. - Elaborati del P.P. dell'Area Progetto Speciale Unitario (A.P.S.U.)

Il P.P. si compone dei seguenti elaborati che hanno tutti carattere prescrittivo.:

Norme Tecniche di Attuazione

Tav. 1.1 - Inquadramento generale e Categorie d'intervento

Tav. 1.2.1 - Schede Normative

I.C.P. 119 - Part. 269 - Hotel Titano.

Tav. 1.2. 2-3-4 -Schede Normative

I.C.P. 132, Part. 276;

Part. 281 ;

I.C.P. 83, Part. 283 - Hotel La Grotta.

Tav. 1.2. 5-6-7 - Schede Normative

Part. 580, Portici di Piazza Garibaldi;

Part. 264,265,266 annessi commerciali;

Part. 263.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 3 – Definizione delle categorie di intervento

Le classi di intervento definite in ordine crescente sono le seguenti:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Risanamento conservativo
- c1) Risanamento conservativo con possibilità di ampliamento volumetrico
- d) Ristrutturazione edilizia
- d1) Ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento volumetrico
- e) Completamento

Le definizioni hanno un campo di applicazione esteso ad ogni opera edilizia, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile interessato.

Le modalità ed i vincoli per l'approvazione delle opere da eseguire variano in relazione alla categoria di appartenenza.

Per tutte le categorie di intervento, ad esclusione della manutenzione ordinaria, le richieste di autorizzazione e/o concessione devono essere inoltrate all'Ufficio Urbanistica e dovranno essere corredate da una relazione storica dell'edificio che ne riporti origini e trasformazioni avvenute nel tempo e/o vicende costruttive dello stesso; la relazione dovrà contenere la documentazione archivistica, catastale, fotografica reperibile. I progetti relativi ad interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e demolizione senza ricostruzioni, devono essere sottoposti ad approvazione della Commissione Monumenti.

Per le definizione delle singole Categorie d'Intervento a), b), c), d), vedasi le Norme Tecniche di Attuazione della Variante al P.P. del Centro Storico di San Marino Città agli art.5,6,7,8,9 e 10.

Per la definizione delle Categorie di Intervento c1), d1), e) valgono le seguenti definizioni

c1) Risanamento conservativo con possibilità di ampliamento volumetrico

Gli interventi di Risanamento conservativo con possibilità di ampliamento volumetrico riguardano le unità edilizie storiche di prevalente integrità tipologica secondo la definizione del punto c), ma che per giustificate ed oggettive esigenze di adeguamento funzionale ad uso collettivo, necessitano di un ampliamento volumetrico. Tale ampliamento deve essere presentato con un progetto di comprovata qualità architettonica tale da armonizzare il progetto di ampliamento al contesto urbano ed architettonico circostante. Il progetto deve ottenere il parere favorevole della C.C.M. e l'intervento è soggetto a concessione.

Il progetto architettonico deve inserire l'ampliamento in modo tale armonizzarsi nei disegni e dettagli architettonici e nell'uso dei materiali costruttivi e degli elementi decorativi con l'edificio originale da completare e con il paesaggio urbano circostante, nei rispetto dell'uso dei materiali previsti dal Titolo III.

d1) Ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento volumetrico

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento volumetrico riguardano immobili e complessi privi di particolare interesse storico, artistico, monumentale, ambientale e testimoniale secondo la definizione del punto d), ma che per giustificate ed oggettive esigenze di adeguamento funzionale necessitano di un ampliamento volumetrico. Tale ampliamento deve essere presentato con un progetto di comprovata qualità architettonica tale da armonizzare il progetto di ampliamento al contesto urbano ed architettonico circostante. Il progetto deve ottenere il parere favorevole della C.C.M. e l'intervento è soggetto a concessione.

Il progetto architettonico deve inserire l'ampliamento in modo tale armonizzarsi nei disegni e dettagli architettonici e nell'uso dei materiali costruttivi e degli elementi decorativi con l'edificio originale da completare e con il paesaggio urbano circostante, nei rispetto dell'uso dei materiali previsti dal Titolo III.

e) Completamento

L'insieme delle opere edilizie che possono completare un edificio o manufatto che risulti incompleto a seguito di una approfondita e scientifica analisi architettonica confrontata con il paesaggio urbano circostante.

Il progetto di completamento deve ottenere il parere favorevole della C.C.M. e l'intervento è soggetto a concessione.

Le opere di completamento devono inserirsi in modo tale armonizzarsi nei disegni e dettagli architettonici e nell'uso dei materiali costruttivi e degli elementi decorativi con l'edificio originale da completare e con il paesaggio urbano circostante, nei rispetto dell'uso dei materiali previsti dal Titolo III.

Art. 4 - Occupazione Suolo Pubblico e Funzioni

Il presente Piano conferma le funzioni previste dalla Variante al P.P. del Centro Storico di San Marino Città alla Tav. P3 "Occupazione Suolo Pubblico e Funzioni"

Art. 5 - Cambio di destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali sono ammesse solo nel rispetto delle caratteristiche dimensionali dei locali previste dall'art.101 della L. 87/95

Le destinazioni commerciali, artigianali, professionali e di servizio devono essere non moleste o inquinanti.

Gli interventi di cambio di destinazioni d'uso sono soggetti a concessione.

Art. 6 - Strumenti e modalità attuative

L'attuazione del Piano Particolareggiato si avvale dei seguenti strumenti attuativi:

- a) Comunicazione - è effettuata dal proprietario qualora esegua opere interne o lavori di manutenzione ordinaria su immobili soggetti a ristrutturazione edilizia;
- b) Autorizzazione - è rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio Urbanistica, previa presentazione del progetto relativo, per opere di manutenzione ordinaria (su immobili soggetti a risanamento conservativo) ed opere di manutenzione straordinaria;
- c) Concessione edilizia - è rilasciata dal Dirigente All'Ufficio Urbanistica, previa presentazione del progetto relativo e di parere favorevole della C.C.M., per tutti le rimanenti categorie di intervento.

TITOLO III

Regole architettoniche e tecniche di guida agli interventi

Art. 7 - Applicazione delle norme

Nel presente Titolo III sono identificate opere di finitura e caratteri di intervento a cui vanno conformati i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di completamento.

Art. 8 - Paramenti esterni

Gli interventi devono assicurare :

- a) il rispetto dell'originario schema compositivo;
- b) il mantenimento degli elementi della partitura architettonica (basamento, cantonali, lesene, fasce, cornici e cornicioni), delle opere di finitura (cornici di porte, finestre, balconi, mensole infissi e ringhiere), e delle parti tipologiche funzionali storiche (scale esterne, scaloni, passatoie)
- c) l'uso dei materiali della tradizione nelle opere di sostituzione e/o integrazione di materiali di rivestimento (pietra tradizionale locale, intonaci a calce naturale nei colori tradizionali, etc..)
- d) l'esclusione di elementi non adeguati al contesto storico (serrande avvolgibili, ringhiere ed infissi in alluminio anodizzato o di colore improprio o di lamiera zincata non verniciata nei colori ammessi)

Art. 9 - Interni

Gli interventi devono assicurare:

- a) il mantenimento di volte reali , ove presenti;
- b) il mantenimento e restauro di pareti e soffitti con decorazioni di pregio o elementi testimoniali;
- c) il mantenimento o il ripristino della giacitura delle scale di servizio alle abitazioni;
- d) Il mantenimento o il ripristino degli androni originari.

Art. 10 – Coperture

Gli interventi sulle coperture devono assicurare:

- a) mantenimento della struttura lignea ove esistente, con interventi di restauro, ove compatibile con il dimensionamento strutturale minimo; eventuale sostituzione di strutture in c.a. con strutture lignee anche lamellari;
- b) la razionalizzazione del sistema di displuvio delle acque con l'utilizzo di lattonerie in rame;
- c) l'utilizzo di materiali tradizionali in laterizio (coppi) e ove possibile il riutilizzo dei materiali esistenti almeno nella misura del 30%; per le coperture piane non sono ammesse le guaine ardesiate, mentre sono ammesse forme di rivestimento in ceramica, gres, o pietra;
- d) I comignoli devono venire intonacati e tinteggiati come l'edificio o rivestiti con pietra locale, cotto, lamiera verniciata o rame. Non possono essere lasciati al grezzo.
- e) E' consentito l'uso di lucernari lungo la falda del tetto, ove necessari per il rispetto dei rapporti aero-illuminanti

Art. 11 – Basamenti, cantonali, cornici e cornicioni

Tutti gli elementi decorativi e protettivi dell'edificio originale devono essere mantenuti se visibili o riportati alla luce. Se di pietra devono essere puliti protetti e conservati faccia a vista, se intonacati o a stucco ripresi e integrati nelle modanature, se rivestiti in materiale lapideo ricomposti nella modalità più originaria possibile.

Art. 12 – Porte d'ingresso, portali, finestre e davanzali

Le porte di ingresso, i portali, le finestre ed i davanzali presentano caratteri tipologici ricorrenti ma non omogenei, spesso trasformati in anni recenti con l'intrusione di materiali non tradizionali e consoni alla valenza del Centro Storico.

Ove si ritrovano vanno recuperate le cornici in pietra o in intonaco. Quelle in pietra vanno lasciate faccia a vista e quelli di intonaco vanno ripresi e colorati in tono omogeneo al colore della facciata.

Eventuali nuove aperture devono essere rifinite con le stesse modalità nel disegno armonico delle partiture della facciata.

Nel rifacimento dei davanzali è prescritto l'uso di pietra locale.

Eventuali inferriate in ferro battuto devono essere ripristinate e conservate.

Art. 13 – Balconi, mensole e ringhiere

I balconi con mensole e lastre di pietra lavorata non possono essere eliminati; ove le mensole presentino parti degradate devono essere ripristinate, sostituite con mensole di pari disegno e materiale.

Le ringhiere esistenti realizzate in ferro battuto vanno restaurate e conservate.

Nei rifacimenti dei balconi, le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, di disegno tradizionale e tinteggiate con vernici ferro-micaceo o smalti nei colori della tradizione locale.

Art. 14 – Infissi

Per infissi si intendono : portoni, ante vetrate, persiane e altri dispositivi di oscuramento delle finestre.

Nel caso di sostituzione degli infissi esistenti, vanno impiegati materiali tradizionali: legno (naturale o verniciato), ferro o alluminio verniciato nei colori consentiti (ad esclusione dell'alluminio anodizzato).

Sono vietati i doppi infissi vetrati, che devono essere rimossi in caso di interventi in facciata.

Le serrande ed i portoni delle aperture a livello strada devono essere realizzate con avvolgibili a maglia o a rete microforate, oppure sostituite con portoni in legno o ferro battuto o alluminio con disegno storicizzato e verniciato in colori della tradizione locale.

Art. 15 – Murature, intonaci, colori

1. Murature in conci di pietra squadrati:

vanno integrate le parti mancanti e sostituite le parti deteriorate; vanno eliminati i rivestimenti non originali (piastrelle, intonaci, etc..) e riportata la pietra a vista, pulendola e proteggendola con prodotti adeguati.

2. Murature in materiali incoerenti

Vanno rivestite in intonaco e colorate con prodotti in pasta o a pennello, lasciando a vista tutte le parti in pietra (cornici, architravi, lesene, etc..)

3. Murature in mattoni faccia a vista

Vanno liberate da eventuali intonaci non originali, valutate le qualità del cotto di paramento e integrati nelle parti mancanti, lavate, spazzolate e protette con prodotti adeguati.

Se il paramento originale non presentava il cotto faccia a vista, si proceda a intonacare e tinteggiare come punto 2.

In caso di forte degrado dei mattoni faccia vista, dovuti a carenza qualitativa dei materiali originari, è consentita l'intonacatura con materiali a calce naturale nei colori della tradizione locale.

4. Murature intonacate

Le murature intonacate deteriorate vanno ripristinate o reintonacate, previo lievo degli intonaci cementizi e posa di intonaci a base di calce, sabbia e terre o pigmenti naturali, utilizzando coloriture e tecniche della tradizione antica locale che consentano la buona traspirabilità delle murature.

E' fatto divieto di intonaci plastici.

5. Tinteggiature

Per la scelta dei colori degli intonaci e delle tinteggiature esterne, ove possibile riportare al colore originario; ove non è possibile recuperare il colore originario, riferirsi ai colori della tradizione locale.

Il colore degli intonaci o delle tinteggiature va indicato sui disegni di progetto secondo Abaco dei colori di riferimento.

Art.16 – Canali di gronda, pluviali e canne fumarie

Per le opere di lattoneria (grondaie, pluviali e scossaline) si utilizzino lamiera di rame o di ferro o di alluminio preverniciato.

Le canne fumarie devono essere prevalentemente inserite nelle murature così come gli scarichi; nel caso debbano essere lasciati a vista rivestire con lamiera di rame, di ferro o di alluminio preverniciato

E' fatto divieto di utilizzare materiali plastici a vista.

Art.17 – Fili telefonici, elettrici, tubazioni, contatori

Tutti gli interventi sugli edifici devono prevedere un riordino dei fili elettrici e telefonici e delle tubazioni esterne, sia private che pubbliche.

Nel limite del possibile devono venire raggruppati e fatti passare lungo delle linee orizzontali e verticali che si mascherino nel disegno delle facciate.

Gli sportelli dei contatori devono essere rifiniti e tinteggiati in modo da armonizzarsi con le murature. Per gli inserimenti nei muri in pietra, prevedere degli sportelli in ferro, secondo disegno previsto dalla AASP.

Le condotte del gas devono venire inserite nelle murature, secondo norma di legge.

Art. 18 – Altri impianti

Per tutti gli altri impianti (tipo unità esterne di condizionamento), non possono essere installati sulle facciate principali dei fabbricati, né sulle pubbliche vie. Ovunque vadano installati vanno sempre studiate e attuate delle forme di mitigazione visiva degli oggetti.

Le antenne paraboliche sono ammesse solo in copertura e posizionate sulla falda opposta alla via principale.

Le antenne televisive devono essere centralizzate e non più di una per unità edilizia.

Non sono ammessi installazioni di pannelli solari e/o fotovoltaici sulle falde e sui fronti principali e prospicienti le pubbliche vie.

Art. 19 - Numeri civici e segnaletica

La numerazione degli edifici e la collocazione della segnaletica compete alla Azienda Autonoma di Stato di Produzione (vedi art. 105 L. 87/95).

All'interno del Centro Storico si prescrive l'utilizzo di numeri civici in ferro o rame applicati al paramento murario.

Per la segnaletica verrà predisposto un progetto unitario UNESCO.

Art.20 – Spazi non edificati

Per tutti gli interventi riguardanti gli spazi non edificati, ed in particolare gli interventi riguardanti le attività commerciali, il presente Piano Particolareggiato prescrive il rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico – Città, approvato in data 19.05.2010 al TITOLO IV, dall’art. 30 all’art. 46.

Art.21 - Efficacia delle norme di Piano Particolareggiato

Le tavole aventi carattere prescrittivo e le presenti Norme Tecniche Attuative (NTA) hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario e intervento.

Art. 22 – Vigilanza

La vigilanza sulla applicazione delle vigenti norme è affidata all’Ufficio Urbanistica in collaborazione con la Polizia Civile.



