



COMUNE DI CALDAROLA
Provincia di Macerata

**REGOLAMENTO DELL'ORNATO PUBBLICO
E DELLA PROMOZIONE DELL'AMBIENTE NATURALE.**

Approvato con atto di Consiglio Comunale n. 4 del 22 febbraio 2010

Disposizioni generali

Articolo 1

Finalità e contenuti del regolamento

Il presente regolamento detta norme e prescrizioni riguardanti l'ornato pubblico e la promozione dell'ambiente naturale.

Articolo 2

Delimitazioni dell'ambito di applicazione del regolamento

Il campo di applicazione del regolamento coincide con l'intero territorio comunale.

Articolo 3

Requisiti di qualità ambientale

I requisiti essenziali sono classificati nelle seguenti categorie:

1) Manutenzione ed estetica cittadina:

Una continua e attenta manutenzione degli edifici, degli impianti, delle opere e delle aree comprese nell'ambito del territorio comunale deve divenire, per tutti gli operatori, pubblici e privati, una prassi costante e responsabile. Il paese, come complesso di opere naturali ed artefatte, richiede per la sua sopravvivenza e per il suo sviluppo la cura e la manutenzione di se stesso: il degrado per abbandono non è soltanto un fattore di inquinamento e di pericolosità, ma anche l'immagine di disattenzione di una società verso il suo habitat.

I requisiti di qualità ambientale possono intendersi soddisfatti se si attuano le operazioni periodiche di regolare manutenzione sia sotto il profilo estetico, sia sotto il profilo della sicurezza e dell'efficienza. I titolari di diritti sui beni, i rappresentanti di società ed enti pubblici o ad essi assimilati, gli amministratori, i concessionari e chiunque sia affidatario di beni ed immobili siti all'interno del territorio comunale, sono responsabili della periodica esecuzione dei lavori di manutenzione, in guisa da garantire il soddisfacimento dei predetti interessi (estetica, sicurezza ed efficienza).

2) Relazione tra gli edifici:

Ogni costruzione, da ristrutturare o recuperare, assume il suo ambiente circostante come parametro di riferimento dell'intervento, in relazione alla forma del lotto, alla morfologia urbana, agli spazi pubblici (strade e piazze) su cui prospetta, alla distanza tra le costruzioni e al sistema di

relazioni che vi si stabiliscono. In tal senso ogni progetto va assunto come parte di un sistema urbano più ampio, non riferito solo all'interno del proprio lotto, e concorre, pertanto, al miglioramento della qualità cittadina.

3) Requisiti di qualità ambientale:

I requisiti di qualità ambientale si intendono soddisfatti se, nel suo insieme, il progetto risponde ai seguenti parametri:

- organizzazione urbana:

nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica o di riqualificazione urbana che comportino la revisione delle aree edificate o del tessuto viario, nonché la determinazione di nuove strade e piazze, il progetto sarà teso a determinare una ricchezza morfologica delle aree, una chiara identità degli spazi di relazione pubblica (strade, piazze), la gerarchia di percorsi, l'individuazione di strade ad uso esclusivo dei pedoni, la determinazione di forme urbane in cui siano riconoscibili ed assunte a priori le regole edificatorie ed i caratteri del paesaggio caldarolese. Nel caso di prevalenti interventi di conservazione l'insieme del progetto deve tendere, pur nell'ambito di una autonoma teoria del restauro, a raggiungere un'elevata qualità dell'ambito urbano, non solo attraverso l'eliminazione delle opere estranee all'ambiente, così come si è stratificato nel tempo (conservando quindi anche la storia delle trasformazioni e delle culture che l'hanno determinato), ma anche attraverso i necessari interventi di rifunzionalizzazione e di innovazione compatibili con i valori da conservare;

- allineamento:

nel caso di ristrutturazioni che comportino la demolizione e ricostruzione di interventi lungo strade esistenti sarà necessario, laddove possibile, mantenere l'allineamento della facciata degli edifici in modo da conseguire la continuità della cortina stradale, anche in deroga, per le sole zone soggette a prevalente conservazione del tessuto urbanistico, della distanza tra le facciate degli edifici. Eventuali arretramenti delle facciate, dettati dall'applicazione di norme inderogabili di igiene e sicurezza, saranno compensati dalla ricostruzione dello allineamento stradale con muri e cancelli di recinzione o corpi edilizi più bassi (negozi-botteghe, porticati, ...);

- interventi di relazione:

particolare cura sarà assunta nella definizione, laddove possibile, di interventi di relazione e connessione tra le parti, quali porticati, gradinate, scale e rampe, muri o cancelli di recinzione ed opere di arredo urbano.

Articolo 4

Facciate

Tutti gli interventi devono tendere ad assumere le facciate esterne delle costruzioni come parte di un ambiente complessivo, in cui esse concorrono non solo in relazione ai caratteri tipologici degli edifici ma anche come sistema ambientale del costruito. In tal senso, la composizione, i caratteri materici e la manutenzione delle facciate intervengono sulla bellezza complessiva del paese e, quindi, rilevano come valori di interesse pubblico.

I requisiti di qualità ambientale possono intendersi soddisfatti se, nell'insieme dell'intervento, si raggiungono più obiettivi tra i seguenti:

- composizione:

tutti gli interventi devono tendere ad assumere regole e criteri progettuali che, pur rispondendo alle necessità di illuminazione ed areazione interna degli ambienti, prediligono l'unitarietà delle facciate, in relazione al rapporto tra le parti orizzontali di un edificio (basamento, facciata, copertura), le parti finestrate e le parti piene, il ruolo dei balconi aggettanti e di altri sporti od aggetti. Particolare attenzione va rivolta al basamento, anche in relazione al piano del "visibile" dell'uomo che cammina, assumendo come criteri di progetto quelli relativi alla riconoscibilità del luogo, alla identità ed alla durevolezza (anche ai fini della continua e necessaria manutenzione) dei materiali, alla fruizione e alla sicurezza. Per gli interventi nel centro storico o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, ogni intervento, anche se non globale sull'intera facciata, deve tendere a rideterminare la sua unità compositiva, attraverso

l'eliminazione di superfetazioni esterne estranee alle caratteristiche architettoniche e la ricostruzione di cornicioni, fregi, lesene, cornici ed altri elementi dell'architettura di dettaglio.

- caratteri materici:

negli interventi nel centro storico o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, gli interventi di consolidamento dei parametri esterni dovranno tendere alla massima conservazione del sistema strutturale e materico preesistente, ricorrendo a tecniche di ricostruzione dell'equilibrio statico eventualmente alterato.

Analogamente il complesso equilibrio tra verticalità delle murature portanti e verticalità dei vani e le connessioni di scarico delle forze affidato alle piattabande va, laddove possibile, integrato e migliorato, conservando, in facciata, i relativi elementi dell'architettura di dettaglio (timpani, cornici, marcapiani). I materiali e le tecniche di lavorazione della tradizione costruttiva di Caldarola, quali le murature a vista, le pietre locali, gli elementi metallici (ferro battuto o lavorato, ghisa) andranno conservati con le metodiche proprie del restauro che tengano conto della non aggressività delle tecniche e quindi della reversibilità degli interventi.

- materiali di finitura esterna, tinteggiatura, ringhiere, pluviali, portoni, finestre e persiane:

tutti i materiali ed i colori delle parti esterne degli edifici dovranno essere compatibili con il piano colore e il decoro ambientale; in particolare, i canali pluviali, le gronde e le tubazioni a vista dovranno essere realizzate in lamiera zincata o in rame, con esclusione di materiale plastico; le ringhiere, corrimano, grate, cancellate, ecc. dovranno essere realizzate in ferro battuto o lavorato, con esclusione di alluminio anodizzato; i colori dei prospetti esterni potranno essere quelli propri dei materiali utilizzati e, per le pareti intonacate, dovranno utilizzarsi colori a base di calce spenta o materiale simile con privilegio di intonaco deumidificante nella 1^a parte dell'intonaco; le persiane e le finestre dovranno essere in legno naturale o pitturate, preferibilmente, in verde caldo o grigio o altro colore che ben si associa ai colori della tradizione.

Articolo 5

Coperture

Il tipo di copertura caratterizza non solo la tipologia edilizia, ma anche l'immagine dall'alto del paesaggio urbano, secondo una tradizione legata al clima ed alla cultura.

Pertanto anche l'intervento sulle coperture costituisce un problema di guida comportamentale di interesse pubblico.

I requisiti di qualità ambientale possono intendersi soddisfatti se, nell'insieme dell'intervento, si raggiungono i seguenti obiettivi:

- copertura a tetto:

per gli interventi nel centro storico o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, vanno conservate, ove possibile, le coperture a tetto con la relativa struttura in legno o in piastrelle di riuso e i coppi in laterizio di copertura, conservando il profilo dei camini, il materiale di riuso o similare. Sono consentiti eventuali interventi di consolidamento della muratura perimetrale, con la creazione di cordoli di incatenamento o l'apposizione di tiranti e catene in ferro. Le parti mancanti sia dell'orditura principale che secondaria che del manto di coppi possono essere integrate solo con analoghi materiali.

- coperture leggere non portanti:

nel caso di coperture non portanti sono consentite quelle in legno o con pannelli in lamiera di rame, con esclusione di pannelli in materiale plastico. Sono consentiti materiali plastici trasparenti per i soli lucernari.

Articolo 6

Cortili e aree scoperte di pertinenza

I cortili interni, le strade private ed in generale le aree scoperte di pertinenza delle costruzioni costituiscono spazi ad uso limitato, la cui organizzazione formale e architettonica contribuisce però alla qualità generale dello spazio urbano.

I requisiti ambientali possono intendersi soddisfatti se, nell'insieme dell'intervento, si raggiungono i seguenti obiettivi:

- pavimentazioni:

in generale le pavimentazioni degli spazi di pertinenza e le aree scoperte residue dovranno essere riqualificate senza alterazione dell'andamento naturale dei suoli; in caso di parziale pavimentazione, dovranno essere usati materiali lapidei posti in opera a regola d'arte secondo le tipologie tradizionali della zona. Per gli interventi nel centro storico o, comunque, su edifici che rivestano interesse storico o ambientale, le pavimentazioni (dei cortili, delle strade, delle scale e delle aree scoperte) originarie vanno conservate e restaurate, evitando usi non consoni alla qualità ed alla resistenza dei materiali. Gli eventuali rifacimenti, laddove non sia possibile documentare i materiali originali, saranno realizzati con materiali tipici della tradizione costruttiva coeva. In tutti gli altri casi si utilizzeranno prevalentemente le pietre e il cotto. "Non va escluso, in via subordinata, il ricorso ad altro materiale, come il porfido o arenaria, entrato nell'uso più recente. Solo per le strade carrabili e per le aree di parcheggio pubblico è consentita la pavimentazione con asfalto."

- impianti tecnici:

gli impianti tecnici (serbatoi, pompe di calore, caldaie, depuratori), nonché le cabine di energia elettrica dovranno essere organicamente inseriti all'interno dei cortili o nelle aree di pertinenza, senza creare intralci alla fruizione degli stessi. In generale saranno inseriti in locali tecnici ispezionabili e, laddove possibile, accorpati. In ogni caso dovranno essere mascherati con opere di arredo (grillages, siepi, pannelli murari). "Per gli impianti di illuminazione esterna sarà curata non solo l'intensità esterna e la diffusione della luce notturna in modo da assicurare la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità, l'estetica e lo stile dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento di progettazione organica."

Ultimo periodo opere arredo aggiungere "per l'intero centro storico".

- opere di arredo:

costituiscono i necessari ed indispensabili elementi architettonici complementari di questi spazi. Particolare cura andrà posta nella realizzazione di panchine o sedute, fontane, vasche, chioschi, ma anche di pali, cordoli, muretti ed ogni altra opera analoga. Anche in questo caso l'intervento dovrà rispondere a criteri unitari ed organici di progettazione.

- smaltimento delle acque piovane:

per tutti gli interventi dovrà essere assicurato un idoneo smaltimento delle acque piovane, per evitare ristagni d'acqua e infiltrazioni in locali sottostanti. In particolare per le aree scoperte di pertinenza, i parcheggi e le strade pedonali, andrà assicurato un naturale deflusso delle acque attraverso un letto di drenaggio non impermeabilizzato. Le griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno in ferro, ghisa o pietra.

- manutenzione:

va assicurata una continua manutenzione degli spazi scoperti sia al fine del regolare deflusso delle acque, sia per una complessiva pulizia di tali aree che vanno tenute sgombre da depositi di materiali, detriti, oggetti dismessi, nonché liberate da vegetazioni infestanti.

- risanamento dell'abitato, con particolare riferimento alle fasce di rispetto stradale:

è fatto assoluto divieto di tenere nei giardini e negli spiazzi interni dell'abitato o, comunque, adiacenti a strade e piazze pubbliche od a vista delle zone alte, baracche, manufatti precari, gabbie, cumuli di materiale di qualsiasi genere, lamiere zincate o in materiale plastico deteriorate a recinzione di proprietà o quant'altro possa essere in contrasto con l'estetica cittadina.

Dovranno essere diligentemente curati, da parte dei proprietari o possessori di abitazioni, i giardini, i cortili, le terrazze e i balconi.

Lungo le pubbliche strade e piazze è fatto divieto ai possessori di mantenere spazi incolti o in condizioni di degrado tali da trasformarli in depositi incontrollati di rifiuti o ricovero per ratti ed animali nocivi.

I proprietari e possessori di fondi anche a dislivello, cintati da muri, dovranno costantemente provvedere al loro diserbo.

Promozione dell'ambiente naturale

Articolo 7

Aree naturali

La tutela delle aree naturali, cioè delle aree non edificate e non alterate da profondi processi di trasformazione del suolo, costituisce un obiettivo prioritario di interesse pubblico in quanto patrimonio della collettività della struttura geomorfologica e naturalistica del paese.

In linea generale l'obiettivo della tutela si esplica attraverso interventi di conservazione, miglioramento e promozione del complesso strutturale delle aree naturali costituito dai caratteri geologici, geo-pedologici, idrologici, fisico-chimici e morfologici del suolo, della tipicità e della qualità della flora, dalla presenza e habitat della fauna, dalla storicità della formazione e dalla ricorrenza colturale, anche in relazione al paesaggio urbano. Gli interventi consentiti devono tendere a restituire o a conseguire elevati livelli di qualità naturale di tali aree anche attraverso opere di sistemazione o di riqualificazione ambientale secondo le tecniche della bio-ingegneria e l'eliminazione di elementi di degrado (discariche, rifiuti, sostanze nocive, impianti tecnici in disuso, vegetazioni infestanti, eccetera).

La conoscenza delle caratteristiche del suolo e le indagini dirette costituiscono la metodologia corretta per ogni intervento, al fine di individuare le qualità tipiche e le variabili ambientali di ogni luogo e di conseguenza le opere più opportune. Pertanto ogni progetto di intervento deve derivare da un'attenta lettura e da un'analisi puntuale di tali caratteristiche che saranno documentate negli elaborati di rilievo. I requisiti ambientali possono intendersi soddisfatti se si raggiungono i seguenti obiettivi:

- consolidamento del sottosuolo:

le indagini geognostiche possono fornire gli elementi di conoscenza indispensabili a definire la necessità di consolidamento del sottosuolo dovuta alla presenza di cavità, naturali o artificiali, alle condizioni tettoniche, alle alterazioni avvenute sulla stabilità. Gli interventi devono tendere a ricostituire gli equilibri statico-geologici per rendere stabile il sottosuolo.

- consolidamento del suolo:

le indagini geomorfologiche possono fornire gli elementi di conoscenza indispensabili a definire la necessità di consolidamento del suolo dovuta alla presenza di movimenti di massa, erosione, frane, depressione, a fenomeni di instabilità dei versanti o di piani di scivolamento. La sovrapposizione e l'alternanza temporale di strati superficiali di provenienza eterogenea, spesso dovute a residui, scorie, sottoprodotti di lavorazioni, rifiuti da discarica, costituisce un necessario approfondimento per definire, per aree più limitate, gli interventi di ricostruzione pedologica. Gli interventi devono tendere a riconsolidare gli strati geologici superficiali, ad eliminare i riporti di scorie o di materiali non autoctoni, a ricostruire un substrato idoneo agli interventi compatibili. Per i piccoli e medi pendii si farà principalmente ricorso a tecnologie naturali quali le fasciate, le palificate vive, i gabbioni rinverditi, l'inerbimento per semina.

- regimentazione delle acque:

le indagini relative all'idrologia superficiale e sotterranea, tese a stabilire la condizione e l'ubicazione delle falde acquifere, la presenza di pozzi, sorgenti, canalizzazioni e reti di scolo delle acque, la capacità di drenaggio delle acque meteoriche e l'interpretazione del loro deflusso, costituisce conoscenza determinante ai fini della difesa del suolo da fenomeni di instabilità per erosione e dilavamento e di tutela delle falde freatiche. Ogni intervento, sulla base delle indagini sopraindicate, dovrà rispondere all'esigenza di regimentazione delle acque superficiali e sotterranee,

all'eliminazione di scarichi di acque luride, al controllo dell'efficienza dei letti delle falde acquifere o di eventuali reti e canalizzazioni di acque domestiche presenti.

- colture agricole:

le aree coltivate per la produzione agricola, già esistenti o di nuovo impianto, costituiscono un elemento di forte riconoscibilità e di memoria del paesaggio urbano. Tuttavia l'attività dovrà svolgersi con criteri di igiene, decoro e compatibilità con l'ambiente. Sono pertanto escluse le recinzioni con lamiere, reti per materassi o, comunque, con materiali di risulta. L'eventuale emungimento di acque da pozzi o falde freatiche deve essere regolarmente denunciato e controllato. I pozzi in disuso devono essere chiusi e impermeabilizzati per evitare inquinamento delle acque sotterranee. Le opere di servizio dell'attività quali palificate, tutori, pensiline, staccionate, pergolati, devono essere realizzate in legno o in ferro, con esclusione di elementi, anche prefabbricati, in cemento o plastica. Le recinzioni potranno essere realizzate con filo metallico e pali ovvero con siepi ed arbusti di essenze tipiche del luogo.

- piantumazioni pregiate:

le piantumazioni di pregio sia arboree, che arbustive o floreali, devono essere conservate in sito e, laddove necessario, essere oggetto di interventi di restauro fitologico. Sono inoltre oggetto di tutela le aree di pertinenza delle alberature ad alto fusto relative sia all'apparato radicale che a quello aereo, per una circonferenza, misurata dal centro teorico del tronco dell'albero (rilevato ad 1,00 m dal colletto), pari a 8 volte il diametro del tronco in quel punto. E' vietato rendere impermeabili tali aree con pavimentazioni o altre opere, depositare materiali di risulta, inquinare con scarichi di acque, effettuare ricarichi superficiali di terreno o materiale organico di spessore maggiore di cm 20.

L'eventuale necessità di abbattimento di essenze pregiate dovrà essere documentata ed autorizzata dall'U.T.C. di concerto con il competente Ufficio della Comunità Montana e la Guardia Forestale.

- pavimentazioni:

in generale le pavimentazioni (cortili, strade, aree di pertinenza, piazzali, eccetera) devono assicurare il deflusso e la regimentazione delle acque meteoriche: sono perciò escluse tutte le pavimentazioni impermeabilizzanti (bituminose, a base plastica, cementizie, ecc.). Vanno comunque previsti sistema di raccolta e deflusso in caso di eccessiva piovosità, nonché adeguate pendenze per evitare ristagni di acqua o deflussi troppo rapidi. Le pavimentazioni non devono coprire il sistema radicale delle piante.

- reti ed impianti:

le canalizzazioni delle reti sotterranee possono essere realizzate purché non interferiscano con il sistema radicale delle piante e non interrompano la regimentazione delle acque superficiali o sotterranee. E' vietato lungo le strade e nelle piazze, nei cortili e nelle aree di pertinenza installare e mantenere canalizzazioni a vista. Qualsiasi tubo o condotta idrica dovrà essere posizionato "sotto traccia", a tutela delle esigenze dell'estetica e della sicurezza.

- trasformazione e mutamento di destinazione di boschi e dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico:

nei terreni e nei boschi sottoposti a vincolo idrogeologico, i movimenti di terra, nonché la soppressione di piante, arbusti e cespugli, finalizzati ad una diversa destinazione o uso dei medesimi, sono soggette ad autorizzazione ai sensi dell'art. 7 del R.D. 30.12.1923, n. 3267.

Ferme restando le norme di carattere penale, coloro che, nei boschi vincolati, taglino o danneggino piante o arrechino altri danni in violazione delle norme di polizia forestale vigenti, saranno puniti con le sanzioni previste, salvo l'obbligo, per il proprietario o possessore del bosco di attuare tutti gli interventi finalizzati al ripristino dell'originario stato dei luoghi, anche mediante riceppatura delle piante abusivamente rimosse.

Articolo 8 *Sanzioni*

Le violazioni di una o più prescrizioni e, comunque, dei requisiti ambientali definiti dal presente regolamento è assoggettata, salvo che il fatto non costituisca autonomo titolo di reato, alle sanzioni amministrative previste dal D. Lgs. 42/2004, con previsioni di esecuzione in danno del contravventore inadempiente.

Articolo 9

Controlli

L'U.T.C., di concerto con l'assessorato all'ambiente, provvederà alla adozione di tutti i provvedimenti e misure atti alla concreta applicazione del presente regolamento.

I Vigili Urbani e gli agenti della forza pubblica effettueranno costantemente i servizi di accertamento e di prevenzione per la tutela dei beni ambientali e dell'estetica cittadina, garantendo all'U.T.C. la dovuta assistenza nella fase della esecuzione.