



Comune di Offida

Variante al Piano di Recupero del Centro Storico (rielaborazione)

PROGETTO

Elaborato

2P

Il Segretario Comunale

NORME TECNICHE

Adequate alla deliberazione della Giunta Comunale N. 45 del 04/06/2013

Il Sindaco
Dott. Valerio Lucciarini

Il Progettista – Responsabile
dell'Area Edilizia ed Urbanistica
Ing. Paolo Leccesi

Collaborazione Tecnica
Geom. Rino Fazzini

Offida, Giugno 2013

Il Progettista – Responsabile
dell'Area Edilizia ed Urbanistica
Arch. Fabio Menzietti

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO
PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

**RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO
DEL CENTRO STORICO DI OFFIDA**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**ADEGUATE ALLA DELIBERAZIONE
DI GIUNTA COMUNALE N° 45 DEL 04.06.2013**

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO
PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

- I N D I C E -

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Elementi costitutivi del Piano di Recupero del Centro Storico
- Art. 2 - Contenuti, campo di applicazione e valore prescrittivo degli elementi costitutivi del Piano

TITOLO II
LINGUAGGIO DEL PIANO

CAPO I - Termini specifici

- Art. 3 - Termini specifici

CAPO II - Termini di uso corrente

- Art. 4 - Indici e parametri edilizi ed urbanistici

TITOLO III
ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I - Articolazione degli interventi

- Art. 5 - Gli scopi degli interventi
- Art. 6 - I luoghi e i perimetri degli interventi
- Art. 7 - I modi degli interventi
- Art. 8 - Gli strumenti degli interventi
- Art. 9 - Elaborati richiesti per gli interventi
- Art. 10 - Le destinazioni d'uso

CAPO II - Interventi sugli spazi aperti

- Art. 11 - Tipi di intervento sugli spazi aperti
- Art. 12 - Materiali e tecniche per la realizzazione di opere sugli spazi aperti ed elementi dell'arredo urbano
- Art. 13 - Aree contigue a edifici o complessi monumentali
- Art. 14 - Elementi architettonici isolati, fontane, esedre, muri, ecc.
- Art. 15 - Scavi e rinterri
- Art. 16 - Manufatti in precario, tettoie e simili all'interno di spazi aperti; verande prospicienti spazi aperti e terrazze
- Art. 17 - Equipaggiamento a piano terra delle attività commerciali e/o produttive

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

- Art. 18 - Realizzazione di opere su spazi aperti vincolati annessi, o in stretto rapporto visivo, a edifici vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i. o classificati dal Piano di rilevante valore storico architettonico
- Art. 19 - Realizzazione di opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo su spazi aperti annessi, o in stretto rapporto visivo, a edifici classificati dal Piano significativi sotto l'aspetto storico architettonico

CAPO III - Interventi edilizi

- Art. 20 - Tipi di intervento sull'edilizia esistente
- Art. 21 - Prescrizioni Particolari relative a Interventi di Ampliamento e Sopraelevazione e Demolizione con Ricostruzione
- Art. 22 - Realizzazione di opere su edifici vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i. o classificati dal PP di rilevante valore storico architettonico
- Art. 23 - Realizzazione di opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo su edifici classificati dal PP significativi sotto l'aspetto storico architettonico
- Art. 24 - Ascensori
- Art. 25 - Pareti e volte affrescate, soffitti a cassettoni
- Art. 26 - Balconi
- Art. 27 - Le aperture
- Art. 28 - Singoli elementi incongrui
- Art. 29 - Paramenti murari
- Art. 30 - Passi aerei
- Art. 31 - Distributori di carburanti
- Art. 32 - Realizzazione di coperture su edifici moderni
- Art. 33 - Coperture, terrazze, abbaini, pannelli fotovoltaici e solari, antenne, ecc.
- Art. 34 - Infissi
- Art. 35 - Elementi di arredo esterno: insegne, targhe, tende, citofoni, videocitofoni, ecc.

TITOLO IV DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

CAPO I - Parti consolidate

- Art. 36 - Parti consolidate: disposizioni generali
- Art. 37 - Edifici/manufatti di rilevante valore storico-architettonico
- Art. 38 - Edifici/manufatti significativi sotto l'aspetto storico-architettonico
- Art. 39 - Tessuto connettivo del centro storico
- Art. 40 - Particolari interventi di incremento volumetrico mediante ampliamento, sopraelevazione e demolizione e ricostruzione con traslazione

TITOLO V DISCIPLINA DELLA MOBILITA'

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO
PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

Art. 41 - La mobilità: disposizioni generali

TITOLO VI
LIMITAZIONI E CONDIZIONI DI INTERVENTO DOVUTE A PERICOLOSITÀ
GEOLOGICA E SISMICA

Art. 42 - Condizioni di pericolosità geologica e sismica e del rischio

TITOLO VII
NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 43 - Realizzazioni in corso

ALLEGATI

SCHEDE PROGETTO INTERVENTI PUNTUALI

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO
PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Elementi costitutivi del Piano di Recupero del Centro Storico

Il Piano di Recupero del Centro Storico di Offida è costituito dai seguenti elaborati:

– RELAZIONE

– RICERCHE ED ANALISI

di carattere urbanistico e storico-culturali:

- | | |
|---------------|---|
| Elaborato 1A | - INQUADRAMENTO TERRITORIALE
Varie scale |
| Elaborato 2A | - LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE E GLI STRUMENTI URBANISTICI:
Sintesi delle previsioni del P.P.A.R.
Scala 1:10.000 |
| Elaborato 3A | - LA PIANIFICAZIONE COMUNALE E GLI STRUMENTI URBANISTICI:
Il Piano Regolatore Vigente
Scala 1:2.000 |
| Elaborato 4A | - LA PIANIFICAZIONE COMUNALE E GLI STRUMENTI URBANISTICI:
Stralcio del Piano di Recupero del Centro Storico Vigente
Tavola 6 – Tavola 7
Scala 1: 1.000 |
| Elaborato 5A | - EVOLUZIONE STORICA DEL CENTRO STORICO
Scala 1: 2.000 |
| Elaborato 6A1 | - LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL CENTRO STORICO
con identificazione di edifici/manufatti significativi e rilevanti
sotto l'aspetto storico-architettonico
- LA TOPONOMASTICA
Scala 1: 1.000 |
| Elaborato 6A2 | - GLI EDIFICI/MANUFATTI DI RILEVANTE VALORE STORICO-ARCHITETTONICO
Schede raccolte in fascicolo |
| Elaborato 6A3 | - GLI EDIFICI SIGNIFICATIVI SOTTO L'ASPETTO STORICO-ARCHITETTONICO
Schede raccolte in fascicolo |
| Elaborato 7A | - GLI SPAZI APERTI:
Scala 1: 1.000 |
| Elaborato 8A | - LA MOBILITA'
Scala 1: 1.000 |
| Elaborato 9A | - LE RETI:
Idrica, Fognaria, Gas Metano, Elettrica
Scala 1: 1.000 |
| Elaborato 10A | - I TIPI EDILIZI
Scala 1: 1.000 |
| Elaborato 11A | - CARATTERISTICHE E CONSISTENZA DEGLI EDIFICI:
Il numero dei piani |

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

- Scala 1: 1.000
- Elaborato 12A1 - CARATTERISTICHE E CONSISTENZA DEGLI EDIFICI:
Destinazione d'uso dei piani terra
Scala 1: 1.000
- Elaborato 12A2 - CARATTERISTICHE E CONSISTENZA DEGLI EDIFICI:
Destinazione d'uso dei piani superiori
Scala 1: 1.000
- Elaborato 13A: - GRADO D'USO DEGLI EDIFICI
Scala 1: 1.000
- Elaborato 14A - GLI ELEMENTI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI:
Le strutture portanti verticali e le scale interne
Scala 1: 1.000
- Elaborato 15A - GLI ELEMENTI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI:
Le strutture portanti orizzontali
Scala 1: 1.000
- Elaborato 16A - GLI ELEMENTI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI:
Le coperture
Scala 1: 1.000
- Elaborato 17A - GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI:
LE APERTURE: gli accessi agli edifici
Scala 1: 1.000
- Elaborato 18A - GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI:
LE APERTURE: le finestre
Scala 1: 1.000
- Elaborato 19A - GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI:
GLI SPORTI: i balconi
Scala 1: 1.000
- Elaborato 20A - GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI:
GLI SPORTI: i cornicioni
Scala 1: 1.000
- Elaborato 21A - STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE DEGLI EDIFICI
Scala 1: 1.000
- Elaborato 22A - ILLUMINAZIONE PUBBLICA:
I corpi illuminanti
Scala 1: 1.000
- Elaborato 23A - GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI DEGLI EDIFICI:
I paramenti murari esterni, i serramenti, i monumenti, l'arredo urbano, le opere in ferro
Scala 1: 1.000
- Elaborato 24A - CONDIZIONI DI ACCESSO AGLI EDIFICI
Scala 1: 1.000
- Elaborato 25A: - STATO DI CONSERVAZIONE DELLE CARATTERISTICHE
TIPOLOGICHE E ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI
Scala 1: 1.000

– RICERCHE ED ANALISI

Studio Geologico, Geomorfologico ed Idrogeologico:

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

Elaborato	- Relazione sulle caratteristiche Geologiche, Geomorfologiche, Idrogeologiche e sulla Vulnerabilità del Centro Storico. Relazione Geologico-Tecnica sugli interventi previsti.
TAV 01	- CARTA GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICA - SEZIONI GEOLOGICHE GENERALI - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Scala 1: 1.000
TAV 02	- CARTA LITOTECNICA Scala 1: 1.000
TAV 03	- CARTA IDROGEOLOGICA E DELLE PERMEABILITA' Scala 1: 1.000
TAV 04	- CARTA DELLE ZONE A MAGGIOR PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE Scala 1: 1.000
TAV 05	- CARTA DELLA PERICOLOSITA' E DEL RISCHIO Scala 1: 1.000
TAV 05	- CARTA CON UBICAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEL CENTRO STORICO - INDICAZIONE DEGLI INTERVENTI DI SISTEMAZIONE E CONSOLIDAMENTO - SEZIONI LITO-STRATIGRAFICHE CON INDICAZIONE DEI PARAMETRI GEOTECNICI, SCALA 1:500 Varie scale
- PROGETTO	
Elaborato 1P	- DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI (scala1:1000)
Elaborato 2P	- NORME TECNICHE
Elaborato 3P - ELENCHI CATASTALI <i>(delle proprietà ricadenti all'interno del territorio del Centro Storico)</i>	
Elaborato 4P	- ABACO DEI COLORI : - colori degli intonaci - colori del legno e dei metalli

Art. 2 - Contenuti, campo di applicazione e valore prescrittivo degli elementi costitutivi del Piano

Il presente strumento urbanistico costituisce un Piano Particolareggiato e di Recupero del Centro Storico ai sensi dell'Art. 13 della legge n. 1150 del 17 agosto 1942, della Circolare Ministeriale 1 dicembre 1969, n.667, dell'Art. 31 della legge della Regione Marche 5 agosto 1992, n.34 e, per quanto riguarda più specificatamente i piani di recupero, ai sensi dell'Art. 28 della legge 5 agosto 1978, n.457.

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

Per comodità e semplicità espositiva il Piano Particolareggiato e di Recupero del Centro Storico, nei successivi articoli, viene denominato semplicemente “Piano”.

Il Piano si applica al territorio del centro storico come risulta dai perimetri indicati nell’Elaborato 3A, “LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE E GLI STRUMENTI URBANISTICI: Il Piano di Fabbricazione Vigente” e nell’Elaborato 6A1 “La planimetria catastale del centro storico; la toponomastica”.

Esso detta norme relative alle modalità di conservazione, modificazione e trasformazione degli edifici e degli spazi aperti, privati e pubblici del centro storico della città, nonché del loro uso.

Le Norme Tecniche e gli elaborati delle Tavole di cui all’Art. 1, forniscono indicazioni irrinunciabili per la redazione dei progetti che dettagliano o realizzino le previsioni del Piano. I disegni debbono essere utilizzati tenendo conto delle seguenti precisazioni: é attribuito valore prescrittivo ai tracciati e alle sezioni delle strade ed ai confini delle aree destinate a servizi e attrezzature di interesse collettivo, alla superficie edificabile, ai tipi ed ai volumi edilizi agli allineamenti orizzontali e verticali; i valori quantitativi riferiti alle aree da destinarsi a servizi e attrezzature di interesse collettivo sono dei minimi, quelli riferiti all’edificazione sono dei massimi.

TITOLO II
LINGUAGGIO DEL PIANO

CAPO I - Termini specifici

Art. 3 - Termini specifici

Sono termini specifici del Piano i seguenti:

- Superficie permeabile

Per “superficie permeabile” si intende la superficie con copertura vegetale che consente alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere; essa non deve pertanto essere interessata da manufatti edilizi, in superficie o in profondità (fatte salve le reti tecnologiche), o pavimentazioni che ostacolino o impediscano il deflusso naturale delle acque.

- Tessuto

Per “tessuto” si intende una organizzazione territoriale e urbanistico-edilizia, che presenta caratteri di omogeneità e riconoscibilità, sotto il profilo del rapporto formale tra spazi pubblici e privati, dei tipi edilizi, della prevalenza delle funzioni urbanistiche e delle destinazioni d’uso e per le modalità attraverso le quali si è storicamente sedimentato.

- Tipo edilizio

Per “tipo edilizio” si intende un tipo di costruzione avente alcune caratteristiche specifiche relative ad ingombro e conformazione planimetrica, altezza media, modalità di aggregazione con edifici analoghi e non, rapporto con il lotto, rapporto con la strada.

- Organismo edilizio

Per “organismo edilizio” si intende un insieme di parti aventi carattere unitario, costituito cioè da elementi e parti inscindibilmente collaboranti. Sono elementi caratterizzanti l’organismo edilizio l’articolazione distributiva (numero e posizione degli accessi e delle scale, le dimensioni dei vani, le loro geometrie, le loro relazioni e la loro specializzazione funzionale), la struttura resistente, gli elementi tipologici e costruttivi.

- Elementi tipologici e costruttivi

Per “elementi tipologici e costruttivi” debbono intendersi tutte le soluzioni che, per la loro geometria, per le tecniche costruttive, per il tipo di materiali ed i rapporti reciproci concorrono in modo determinante a definire la forma di un organismo edilizio come murature, superfici parietali, cantonali, colonne, lesene e paraste, pilastri, cornici, cornicioni, bucatore, archi, solai, volte, balconi e ballatoi, balaustre, ringhiere ed elementi di protezione, pavimentazioni, ingressi, scale, coperture, infissi, logge, porticati, grate, cancellate ed altri elementi di chiusura. La loro individuazione é illustrata negli elaborati di analisi; essi costituiscono elementi di riferimento in sede di progettazione esecutiva.

CAPO II - Termini di uso corrente

Art. 4 - Indici e parametri edilizi ed urbanistici

Gli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici di seguito riportati sono definiti dal Regolamento Edilizio Comunale (REC).

Essi vengono elencati, accompagnati da sintetica descrizione, al solo fine di rendere più agevole la consultazione delle presenti norme.

- **Superficie territoriale (ST)**

La superficie territoriale è l'area complessiva interessata da un intervento di trasformazione urbanistica, comprendendo le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.

La superficie territoriale è misurata seguendo il limite definito nelle planimetrie di PRG.

- **Superficie fondiaria (SF)**

La superficie fondiaria è l'area destinata all'edificazione, che risulta dalla superficie territoriale (ST) sottraendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

- **Superficie utile lorda (SUL)**

La superficie utile lorda è la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio.

- **Volume (V)**

Il volume è la somma dei prodotti della superficie utile lorda (SUL) di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore.

- **Indice di fabbricabilità territoriale (IT)**

L'indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto tra il volume (V) massimo realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

- **Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)**

L'indice di fabbricabilità fondiaria è il rapporto tra il volume (V) massimo realizzabile su un determinato lotto e la superficie fondiaria (SF) del lotto stesso.

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF)**

L'indice di utilizzazione fondiaria è il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile su un determinato lotto e la superficie fondiaria (SF) del lotto stesso.

- **Superficie coperta (SC)**

La superficie coperta è la proiezione orizzontale delle superfici lorde (SUL) fuori terra.

- **Indice di copertura (IC)**

L'indice di copertura è il rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO
PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

- **Altezza delle fronti (H)**

L'altezza delle fronti è l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura.

- **Altezza del fabbricato (Hmax)**

L'altezza massima degli edifici è la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come al precedente articolo.

- **Distacco tra gli edifici (DF)**

Il distacco tra gli edifici è la distanza minima tra le pareti antistanti gli edifici o corpi di fabbrica degli stessi.

- **Distacco dai confini (DC)**

Il distacco dai confini è la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza.

- **Distanza dalle strade (DS)**

È la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva del marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

TITOLO III
ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I - Articolazione degli interventi

Art. 5 - Gli scopi degli interventi

Il Piano:

- provvede alla tutela e al ripristino dei valori storico artistici e storico ambientali degli spazi aperti, dei manufatti in essi collocati, dei manufatti ad essi correlati e degli edifici compresi entro il territorio del Centro Storico;
- provvede alla razionalizzazione delle funzioni per le aree e gli edifici del Centro Storico;
- provvede allo sviluppo dell'uso sociale dello spazio aperto con particolare riguardo alle esigenze delle abitazioni e all'adeguamento delle attrezzature di interesse generale;

Art. 6 - I luoghi e i perimetri degli interventi

Le aree investite dai diversi tipi di intervento sono individuate e definite nelle planimetrie degli Elaborati di Piano.

Il Piano suddivide il territorio del centro storico, relativamente:

- agli "Interventi sugli immobili" che comprendono il "Tessuto connettivo del Centro Storico", gli "Edifici urbani di rilevante valore storico architettonico", gli "Edifici urbani significativi sotto l'aspetto storico-architettonico",
- agli "Usi degli immobili",
in:
 - "Edificato" che comprende:
 - Edifici a servizi (pubblici e di interesse generale) destinati:
 - all'Istruzione
 - alle Attrezzature di interesse comune
 - Edifici ad uso prevalentemente privato a destinazione:
 - Residenziale
 - Secondaria
 - Terziaria
 - "Spazi aperti" (non destinati alla mobilità) che comprendono:
 - Spazi aperti a servizi (aree pubbliche e di interesse generale) destinati:
 - all'Istruzione
 - alle Attrezzature di interesse comune
 - all'Arredo e al Rispetto stradale
 - Spazi aperti ad uso prevalentemente privato destinati:

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO
PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

- ad orti, giardini e corti
- alla “Mobilità” in:
 - Spazi destinati alla Viabilità che comprendono:
 - percorsi carrabili pubblici
 - percorsi pedonali
 - Spazi riservati alla sosta

Le parti del territorio comunale definite “aree pubbliche e di interesse generale” sono le aree e gli edifici destinati a servizi pubblici e di interesse collettivo necessarie al soddisfacimento degli standard di cui al D.M. 2 Aprile 1968; esse sono così classificate:

- aree per l’istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell’obbligo;
- aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc.;
- spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco ;
- aree per parcheggi.

Tra le parti del territorio comunale definite “parti pubbliche e di interesse generale” trovano collocazione anche le:

- aree per l’arredo e il rispetto stradale.

Le parti del territorio a servizi sono quelle di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica, le parti di proprietà privata, ma di uso pubblico o sociale e quelle che pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico.

Le parti del territorio classificate come “consolidate” sono quelle che presentano un’organizzazione territoriale e urbanistico-edilizia con caratteri di omogeneità e riconoscibilità, sotto il profilo del rapporto formale tra spazi pubblici e privati, dei tipi edilizi, della prevalenza delle funzioni urbanistiche, delle destinazioni d’uso e del processo di formazione storica.

Art. 7 - I modi degli interventi

Il Piano prevede interventi sugli spazi aperti ed interventi sull’edilizia esistente.

Il Piano si attua per mezzo di **INTERVENTI EDILIZI DIRETTI** .

Tutti gli interventi edilizi ricadenti nel Centro Storico sono assoggettati al Parere Obbligatorio della Commissione Edilizia.

Art. 8 - Gli strumenti degli interventi

Gli interventi sono disciplinati da:

- Elaborato 1P “Disciplina degli interventi” che disciplina i tipi di intervento ammessi sia per gli spazi aperti che per gli edifici esistenti per l’intero Centro Storico;
- Elaborato 2P “Norme Tecniche” che disciplinano e dettagliano i modi di realizzazione delle previsioni Piano;

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

- Elaborato 3p “Elenchi catastali” (Delle Proprietà ricadenti all’interno del territorio del Centro Storico);
- Elaborato 4P “Abaco dei colori degli intonaci del legno e dei metalli” che disciplina l’impiego dei colori dei materiali da costruzione;
- Elaborato 5P “Standard Urbanistici”;
- Elaborato 6P “Volumi Stralciati” relativi al piano vigente.

Art. 9 - Elaborati richiesti per gli interventi

Gli elaborati richiesti per gli interventi edilizi diretti sono elencati nel regolamento edilizio comunale; per gli interventi sugli edifici esistenti identificati come:

- “Edifici/manufatti di rilevante valore storico e architettonico”;
- “Edifici/manufatti significativi sotto l’aspetto storico-architettonico”

in aggiunta agli elaborati previsti nel regolamento edilizio comunale, va prodotta la seguente ulteriore documentazione:

- documentazione storica disponibile (planimetrie, fotografie, stampe, altri documenti);
- *elaborato di rilievo dello stato attuale* a scala non inferiore a 1:50 comprendente:
 - le piante di tutti i piani, compresa la copertura e gli scantinati,
 - i prospetti esterni con indicate le aperture tamponate, le sezioni longitudinali e trasversali,
 - le strutture dei solai, dei soffitti e delle coperture in cui sia precisata, dove possibile, la tecnologia costruttiva, la descrizione, la rappresentazione grafica e/o fotografica degli elementi di finitura (serramenti di porte e finestre, ringhiere, pavimentazioni, soglie, gradini ecc.) sia interni che esterni, dei particolari architettonici e decorativi (cornicioni, cornici, stemmi, capitelli, elementi in ferro, ecc...)
 - le piante dei cortili e/o giardini annessi con indicate le essenze vegetali presenti e le relative dimensioni;

gli elaborati grafici devono essere quotati, corredati di dimensioni, destinazioni d’uso, superficie di ciascun vano, rappresentazione del reticolo strutturale;

- individuazione, ove documentabile, del tipo edilizio originario e delle sue eventuali modifiche e trasformazioni;
- rilievo dei materiali costruttivi con indicazioni del loro stato di conservazione;
- documentazione fotografica sia degli interni che degli esterni dell’edificio con indicati in pianta i punti di ripresa delle immagini;
- *elaborato di progetto* a scala non inferiore a 1:50 comprendente:
 - le piante di tutti i piani, compresa la copertura e gli scantinati,
 - i prospetti esterni, le sezioni longitudinali e trasversali,
 - le strutture dei solai, dei soffitti e delle coperture in cui sia precisata, la tecnologia costruttiva e i materiali impiegati;
 - la descrizione e la rappresentazione grafica degli elementi di finitura (serramenti di porte e finestre, ringhiere, pavimentazioni, soglie, gradini etc..) sia interni sia esterni, dei particolari architettonici e decorativi,

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

- le piante dei cortili e/o giardini annessi con indicate le essenze vegetali di progetto;
- gli elaborati grafici devono essere quotati, corredati di dimensioni, destinazioni d'uso, superficie di ciascun vano;
- elaborato di sintesi con indicate tutte le modifiche proposte rispetto allo stato attuale;
- relazione tecnica dalla quale si evincano gli interventi proposti in progetto;
- indicazioni grafiche relative alle soluzioni adottate per gli impianti (idrico, termico, elettrico, ascensore, ecc.).

Art. 10 - Le destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso del territorio sono classificate secondo le previsioni del vigente PRG.

Le destinazioni d'uso degli edifici

Il cambio di destinazione d'uso verso gli usi residenziali è sempre consentito senza limitazioni tranne che per gli immobili che hanno usufruito di normative premiali in virtù della loro destinazione. In tal caso il mutamento della destinazione è consentito con le limitazioni di cui ai commi successivi.

In ogni edificio sono consentite variazioni delle destinazioni d'uso ed, in particolare, modifiche della destinazione attuale, verso altri usi, fino al 100% della superficie lorda di pavimento di progetto subordinatamente alla acquisizione dei pareri degli enti competenti.

È vietato nel centro storico lo svolgimento di attività secondarie (D2 di PRG), salvo quelle esistenti, diverse da quelle dell'artigianato produttivo complementare con produzioni non rumorose e non inquinanti e compatibili con la destinazione residenziale a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

È ammessa la variazione della destinazione d'uso di immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i. purché questa sia approvata dalla competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

Le destinazioni d'uso degli spazi aperti

Negli spazi aperti è vietato lo svolgimento di attività secondarie (D2 di PRG), salvo quelle esistenti, diverse da quelle dell'artigianato produttivo complementare con produzioni non rumorose e non inquinanti e compatibili con la destinazione residenziale a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

CAPO II - Interventi sugli spazi aperti

Art. 11 - Tipi di intervento sugli spazi aperti

Il Piano prevede, per gli spazi aperti, le seguenti categorie di intervento:

La manutenzione ordinaria:

Sono da considerare opere di manutenzione ordinaria degli spazi aperti gli interventi che riguardano opere esterne alle unità edilizie e che prevedono la riparazione, il rinnovo e la sostituzione di elementi degradati ed intendono mantenere l'efficienza formale, funzionale e tecnica agli spazi aperti purché siano confermati i caratteri storici, architettonici e ambientali dello spazio attraverso l'uso di materiali e tecniche proprie della cultura urbana, ferma restando l'eliminazione dei materiali incongrui.

Opere consentite nell'ambito della manutenzione ordinaria

Nell'ambito della manutenzione sono consentite opere che riguardino:

- la riparazione delle finiture dello spazio ineditato, di intonaci, impianti idraulici, elettrici, gas.
- la riparazione di piccoli organismi e costruzioni di valore storico e ambientale;
- la sostituzione di parte della vegetazione senza che ciò comporti mutamenti dell'assetto generale dello spazio aperto oggetto di intervento;
- il mantenimento dell'area in stato di "efficienza", la bonifica degli spazi e l'adeguamento o l'integrazione degli impianti tecnologici esistenti e l'eliminazione di fenomeni di umidità,
- la riparazione di recinzioni, parapetti, ringhiere o simili;
- la riparazione e sostituzione delle pavimentazioni delle corti e degli spazi di pertinenza degli edifici senza modifica dei materiali e delle modalità di posa;
- la riparazione di antichi pozzi o cisterne situate all'interno di cortili, chioschi, giardini o locali di piano terreno.

Opere escluse

Sono invece esclusi:

- i rivestimenti plastici per i muri di recinzione;
- la chiusura anche con soli serramenti di portici o logge;
- la realizzazione di spazi coperti di qualsiasi tipo;
- la realizzazione di volumi edilizi.

La manutenzione straordinaria:

Sono da considerare opere di manutenzione straordinaria degli spazi aperti gli interventi che riguardano modifiche e opere esterne alle unità edilizie e che prevedono il rinnovo e la sostituzione di elementi degradati ed intendono ridare efficienza formale, funzionale e tecnica agli spazi aperti purché siano confermati i caratteri storici, architettonici e ambientali dello spazio attraverso l'uso di materiali e tecniche proprie della cultura urbana, ferma restando l'eliminazione dei materiali incongrui.

Opere consentite nell'ambito della manutenzione straordinaria

Nell'ambito della manutenzione sono consentite opere che riguardino:

- il restauro e ripristino di piccoli organismi e costruzioni di valore storico e ambientale;

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

- il ripristino della vegetazione autoctona originale o consolidata nel tempo;
- il parziale consolidamento del terreno con modeste variazioni delle quote originali;
- la demolizione di superfetazioni o costruzioni precarie non inserite ambientalmente o comunque dissonanti dallo spazio oggetto dell'intervento;
- la sostituzione delle pavimentazioni delle corti e degli spazi di pertinenza degli edifici, tenendo conto dei materiali preesistenti e della loro salvaguardia mediante eventuale recupero e integrazione, in considerazione anche dei materiali di aree adiacenti;
- il ripristino di antichi pozzi o cisterne situate all'interno di cortili, chiostri, giardini o locali di piano terreno.

Opere escluse

Sono invece esclusi:

- la realizzazione di volumi edilizi.

Il restauro e risanamento conservativo

Sono da considerare di restauro e risanamento conservativo gli interventi che propongono per l'intera unità spaziale la conservazione delle caratteristiche storiche, formali, strutturali e ambientali migliorandone la funzionalità complessiva mediante la riorganizzazione di tutti gli spazi aperti, parchi e giardini compresi.

Opere consentite nell'ambito del restauro e del risanamento conservativo

Nell'ambito del restauro e del risanamento conservativo, oltre agli interventi previsti per la manutenzione, sono consentite le opere che riguardano:

- il ripristino dei percorsi all'interno degli spazi verdi e della vegetazione originale autoctona o consolidata nel tempo;
- la ricomposizione dello spazio aperto all'interno di un disegno unitario che preveda il mantenimento di almeno il 70% delle superfici in terreno vegetale;
- la sostituzione di terreno vegetale con pavimentazioni sino ad un massimo del 30% della superficie;
- il consolidamento delle strutture di sostegno presenti all'interno dell'area e al suo perimetro (muri, scale) a condizione che siano mantenute o reintegrate le caratteristiche storiche, architettoniche, formali e i materiali costitutivi;
- la demolizione delle superfetazioni (baracche, strutture precarie, ecc.) che non formano elemento consolidato nella stratificazione storica degli edifici contermini o nell'occupazione dello spazio aperto e il restauro di piccoli organismi, finiture e oggetti di qualsiasi tipo derivati dalla stratificazione storica o comunque integrati all'interno dello spazio aperto in esame;
- la riapertura di antichi accessi o porte, di antiche finestre e quanto altro possa rendere "permeabile visivamente" lo spazio aperto interno al tessuto edilizio sempre che tali varchi si configurino come ripristino di elementi originali che siano documentati storicamente, architettonicamente e fotograficamente.
- il ripristino della vegetazione presente e l'inserimento di nuove specie vegetali autoctone;

Opere escluse

Sono invece esclusi:

- la realizzazione di volumi edilizi.

La ristrutturazione

Sono da considerare di ristrutturazione gli interventi tesi ad una modificazione dello spazio aperto e che faccia ricorso a interventi innovativi o sostitutivi degli spazi originari anche attraverso modificazioni funzionali comunque congruenti con gli assetti formali dell'intero spazio costruito urbano.

Opere consentite nell'ambito della ristrutturazione

Nell'ambito della ristrutturazione, oltre agli interventi previsti per la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo, sono consentiti:

- gli interventi di sostituzione di terreno con pavimentazioni non permeabili sino ad un massimo del 50% dell'area totale dello spazio;
- la realizzazione di pergole, tettoie o piccoli volumi tecnici all'interno di un progetto unitario e mediante l'utilizzo di materiali e tecniche consentite in tal caso il minor distacco dal confine rispetto alle norme di legge potrà essere derogato solo con l'assenso scritto dei proprietari confinanti.

È inoltre consentita:

- la apertura di nuovi accessi carrabili sulle recinzioni e muri di confine, nel rispetto delle norme di sicurezza e della circolazione. I nuovi accessi carrabili non potranno essere aperti in presenza di murature antiche, né modificati nelle loro geometrie, se preesistenti;
- la realizzazione di parcheggi interrati o superficiali.

Opere escluse

Sono invece esclusi:

- la realizzazione di volumi edilizi.

Le pareti ad intonaco esistenti e/o di nuova costituzione (da realizzare preferibilmente con intonaco a base di calce) dovranno essere tinteggiate con pitture a base di grassello di calce, fissativi naturali, colorate con terre ed ossidi naturali.

Gli infissi di portoni, finestre, vetrine dei negozi e delle attività artigianali, dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni dell'art.34.

I sistemi di oscuramento delle finestre dovranno essere preferibilmente interni a controportelli scuri; sono ammessi oscuramenti a persiana esterni; essi saranno realizzati con gli stessi materiali e finiture previste per gli infissi.

Le balaustre e le recinzioni dovranno consentire la massima permeabilità visiva verso gli spazi aperti che delimitano.

Le recinzioni possono essere realizzate in muratura di laterizio a vista, con finitura ad intonaco o in metallo, è escluso l'impiego di profilati in alluminio anodizzato al naturale o color oro.

Le balaustre potranno essere realizzate sia in laterizio, con finitura a vista, con finitura ad intonaco o in metallo, è escluso l'impiego di profilati in alluminio anodizzato al naturale o color oro.

I colori degli intonaci (esterni) dovranno essere scelti fra quelli riprodotti nell'apposito abaco: "Colori degli intonaci" allegato alle presenti norme a costituirne parte integrante; sono ammesse tutte le colorazioni previste nell'abaco e le intermedie.

Gli infissi e i sistemi di oscuramento da realizzare esclusivamente in legno e gli elementi in metallo (esterni) potranno essere verniciati con colori scelti fra quelli riprodotti nell'apposito abaco: "Colori del legno e dei metalli" allegato alle presenti norme a costituirne parte integrante.

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

Negli interventi di sostituzione integrale di “pavimentazioni incongrue” di corti e spazi di pertinenza degli edifici si applicano le disposizioni del successivo art. 12 con l’obiettivo di impiegare materiali con i caratteri tradizionali dell’architettura locale.

Art. 12 - Materiali e tecniche per la realizzazione di opere sugli spazi aperti ed elementi dell’arredo urbano

L’uso dei materiali e delle tecniche deve essere adeguato alle prescrizioni generali contenute nelle presenti norme.

Per la realizzazione delle pavimentazioni sugli spazi aperti è comunque consentito l’uso dei seguenti materiali:

- spazi destinati alla mobilità:
 - aree pedonali: selciato, acciottolato, laterizio, lastre di pietra (travertino), terra stabilizzata e assemblamenti di essi;
 - parcheggi interni ad aree pedonali: selciato;
 - strade carrabili a traffico limitato o suscettibili di diventarlo: selciato
 - strade carrabili: selciato, asfalto
- spazi non destinati alla mobilità: selciato, acciottolato, laterizio, lastre di pietra (travertino), terra stabilizzata e assemblamenti di essi per le pavimentazioni; travertino e laterizio per le strutture portanti e di sostegno o per le strutture portanti di eventuali oggetti architettonici (fontane, esedre) compresi entro gli spazi aperti; legno per gli orizzontamenti e le strutture portanti delle eventuali coperture, coppi di recupero per eventuali coperture, rame per le gronde e i discendenti.

Gli eventuali muri di sostegno del terreno, di recinzione e di perimetrazione delle rampe, scale etc. di accesso ai locali interrati e seminterrati devono essere realizzati in laterizio a vista di recupero oppure adeguatamente rivestiti (di mattoni in laterizio di recupero) e ove possibile deve essere realizzata una idonea schermatura a valle con elementi arborei e arbustivi.

Per il rivestimento delle scale, delle soglie e degli altri componenti architettonici piani, è prescritto l’impiego del travertino, tagliato a verso di vena.

Le eventuali pergole o tettoie devono essere realizzate in ferro verniciato a struttura piena oppure in legno esse potranno essere verniciate con colori scelti fra quelli riprodotti nell’apposito abaco: “Colori del legno e dei metalli”.

È necessario redigere un accurato progetto grafico per gli elementi di più capillare diffusione (bidoni portarifiuti, segnaletica, campanelli, ecc.)

Relativamente alle opere in verde si fa riferimento alle previsioni del PRG.

Art. 13 - Aree contigue a edifici o complessi monumentali

È fatto divieto realizzare, in prossimità di edifici o manufatti monumentali quali chiese, palazzi nobiliari, cinta murarie, ecc., sistemi di aiuole con vegetazione a cespugli ed alto fusto. È consentita la realizzazione di aiuole a prato che non intralcino la percezione visiva del bene.

È fatto obbligo di liberare edifici monumentali quali chiese, palazzi, ecc., di aiuole con vegetazione a cespugli ed alto fusto. L’intervento dovrà essere eseguito dopo la redazione e l’approvazione di specifici progetti.

Art. 14 - Elementi architettonici isolati, fontane, esedre, muri, ecc..

È prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche di pregio e di testimonianza storico-architettonica, quali fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, fittoni, ecc..

Art. 15 - Scavi e rinterri

Nel caso di scavi è obbligatoria la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale. Nel caso di rinvenimenti archeologici è obbligatoria l'immediata sospensione dei lavori secondo le disposizioni delle leggi vigenti e la tempestiva comunicazione alla competente Sovrintendenza.

Art. 16 - Manufatti in precario, tettoie e simili all'interno di spazi aperti; capanni attrezzi, verande prospicienti spazi aperti e terrazze

I manufatti in precario, tettoie e simili, nonché le verande prospicienti gli spazi aperti e le terrazze, la cui costruzione non è stata autorizzata o che non sono state oggetto di sanatoria debbono essere demolite; il sito dovrà essere ripristinato nel suo stato precedente la costruzione. Per i manufatti in precario e le verande autorizzate o condonate è consentito un intervento di completamento e miglioramento formale e delle finiture, che prevede:

- per i manufatti in precario e le tettoie, la realizzazione di manti di copertura in coppi in laterizio con gronde e discendenti in rame; la eventuale chiusura perimetrale (solo se prevista dalla richiesta di condono) deve essere realizzata con l'utilizzo del legno o del ferro per i supporti verticali e di coppi in laterizio con gronde e discendenti in rame per le coperture;
- per le verande, il rifacimento delle pareti d'ambito ricorrendo a strutture miste in legno o ferro per i supporti verticali e orizzontali nel rispetto delle norme anti-sismiche vigenti; è consentito il rifacimento di chiusure in vetro e il ripristino delle coperture in vetro o coppi con gronde e discendenti in rame.

Potranno essere realizzati pergole, tettoie, verande e capanni attrezzi (considerati vani tecnici non volumetrici di dimensioni limitate secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e subordinate al parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale). Tali manufatti non potranno comunque avere una cubatura (vuoto per pieno) massima, superiore al 20% della volumetria dell'unità principale e non potranno essere realizzati negli spazi aperti o nelle terrazze appartenenti agli edifici di rilevante valore storico-architettonico. Per tali opere il minor distacco dal confine e dai fabbricati rispetto alle norme di legge e regolamentari potrà essere derogato solo con l'assenso scritto dei proprietari confinanti.

Art. 17 - Equipaggiamento a piano terra delle attività commerciali e/o produttive

Nel centro storico è necessario qualificare gli elementi architettonici e decorativi (aperture, mostre, cornici, infissi, ecc.) che mettono in relazione gli spazi pubblici (vie, piazze) e gli spazi privati (attività commerciali e/o produttive) in termini di decoro urbano e ambientale.

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO
PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

Per l'apposizione di targhe, insegne iscrizioni, si rimanda all'apposita normativa redatta dal Comune (tale normativa conterrà le prescrizioni contenute nel parere reso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche)

Sono vietate le pensiline e le tende a "bauletto".

Le tende possono essere realizzate solo lungo le strade di adeguata larghezza e sovrastanti il marciapiede o un balcone, ed in modo tale che il telo e la frangia lascino comunque una altezza minima da terra sufficiente in ogni suo punto al libero passaggio dei pedoni negli spazi pubblici (h. min da terra cm. 210); lo sbraccio dovrà essere contenuto e in nessun caso essere superiore a cm.150.

L'intera linea di appoggio del telaio della tenda, contro il fronte dell'edificio dovrà essere piana, impostata al di sopra dell'architrave dell'apertura di prospetto (sia piana che arcuata); la linea di appoggio del telaio della tenda non dovrà comunque interessare eventuali contorni in pietra, modanature od altri elementi decorativi.

Le tende e le coperture di strutture provvisorie estive quali ombrelloni, gazebo, ecc., saranno realizzate in tessuto di fibre naturali nei colori scelti fra quelli riprodotti nell'apposito abaco: "Colori degli intonaci"; sono ammesse tutte le colorazioni previste nell'abaco e le intermedie. I colori delle tende e delle coperture di strutture provvisorie estive, da realizzare in tessuto di fibre naturali nella gamma dei colori dell'abaco degli intonaci, dovranno essere coordinati con le tonalità degli stessi intonaci.

L'allestimento delle vetrine e degli ingressi ai negozi non potrà modificare la geometria delle bucatore, né la loro caratterizzazione (piana, ad arco, ecc.).

Le protezioni delle vetrine saranno realizzate preferibilmente attraverso la posa in opera di infissi di sicurezza e vetri antisfondamento; è tuttavia consentito l'uso di serrande metalliche a maglie o a doghe forate, montate all'interno dello spessore del muro

Gli infissi (esterni) potranno essere verniciati con colori scelti fra quelli riprodotti nell'apposito abaco: "Colori del legno e dei metalli" allegato alle presenti norme a costituirne parte integrante.

Non è consentito l'impiego di materiali lapidei per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle vetrine e porte in lastre sottili; l'elemento di soglia dovrà essere, per quanto possibile, a massello di forte spessore (in travertino) e non a lastra sottile.

Art. 18 - Realizzazione di opere su spazi aperti vincolati annessi, o in stretto rapporto visivo, a edifici vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i. o classificati dal Piano di rilevante valore storico architettonico

La realizzazione di opere (di qualsivoglia natura, anche rientranti fra quelle di manutenzione straordinaria), negli spazi aperti vincolati, o annessi, o in stretto rapporto visivo, a edifici vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i. o classificati dal Piano di rilevante valore storico architettonico, è soggetta a permesso di costruire, previo parere obbligatorio della commissione edilizia integrata da esperti in beni ambientali e storico-architettonici.

Le opere di qualsivoglia natura che riguardino aree ricadenti in ambito di tutela indiretta di un monumento, ai sensi dell'art. 45 del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i. dovranno essere preventivamente autorizzate dalla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche.

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO
PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

Le opere di qualsiasi natura che riguardino le pubbliche piazze, vie strade ed altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico, ai sensi dell'art. 10 comma 4, lettera g) del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i. dovranno essere sottoposte alla preventiva approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche.

Art. 19 - Realizzazione di opere di restauro e risanamento conservativo su spazi aperti annessi, o in stretto rapporto visivo, a edifici classificati dal Piano significativi sotto l'aspetto storico architettonico

La realizzazione di opere di restauro e risanamento conservativo su spazi aperti annessi, o in stretto rapporto visivo, a edifici classificati dal Piano, significativi sotto l'aspetto storico architettonico, è soggetta a permesso di costruire, previo parere obbligatorio della commissione edilizia integrata da esperti in beni ambientali e storico-architettonici.

CAPO III - Interventi edilizi

Art. 20 - Tipi di intervento sull'edilizia esistente

Il Piano prevede, per gli edifici esistenti, le seguenti categorie di intervento:

MO - Manutenzione ordinaria (lettera a) dell'Art. 3 D.P.R. n.380/2001

Gli interventi di manutenzione ordinaria si possono articolare in:

Opere interne:

- pulitura e sostituzione di intonaci e rivestimenti;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione di infissi e di serramenti;
- riparazione e sostituzione di pavimenti;
- riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento e ventilazione) purché ciò non comporti la creazione di nuovi volumi e di superfici e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio;

Opere Esterne:

- pulitura e ripristino degli intonaci e dei rivestimenti purché eseguita senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti. Le opere devono in ogni caso riguardare gli interi prospetti degli edifici;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modifica dei materiali e delle partiture;
- riparazione e sostituzione anche parziale dei manti di copertura dei tetti senza modifica dei materiali e delle modalità di posa;
- riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie senza modifica della posizione e delle caratteristiche dimensionali esistenti;
- riparazione e sostituzione di materiali e di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione;
- installazione di pompe di calore destinate alla produzione di acqua e di aria calda o fredda, come estensione dell'impianto idro-sanitario, sempre che queste non implicino volumi esterni od incongrui;

MS - Manutenzione straordinaria (lettera b) dell'Art. 3 D.P.R. n.380/2001

Gli interventi di manutenzione straordinaria si possono articolare in:

Opere interne:

- modifica, apertura e chiusura porte;
- demolizione con ricostruzione di tramezzi (ossia tavolati verticali con sola funzione dividente) con o senza modifica, di materiali;
- adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

- realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio;
- demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti senza modifiche dei materiali a vista con eventuale consolidamento interno;
- consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota e di tipologia nel rispetto delle qualità architettoniche generali;
- rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forme e di quote (d'imposta e di colmo).

Opere esterne:

- rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
- sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti e messa in opera di infissi con vetro camera, di doppi infissi e inferriate;
- rifacimento e sostituzione dei manti di copertura dei tetti con materiali uguali a quelli esistenti;
- modifica e realizzazione delle recinzioni e di altre sistemazioni di parti esterne;
- inserimento di vespai, isolamenti termoacustici e impermeabilizzazioni.

Per tali interventi valgono le ulteriori specificazioni contenute nel regolamento edilizio comunale (REC).

Le pareti, le volte, i soffitti, i controsoffitti dipinti e/o decorati, comunque costituiti, vanno sempre conservati.

Relativamente alle opere di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria si applicano le seguenti disposizioni:

- Le pareti ad intonaco esistenti e/o di nuova costituzione (da realizzare preferibilmente con intonaco a base di calce) dovranno essere tinteggiate con pitture a base di grassello di calce, fissativi naturali, colorate con terre ed ossidi naturali.
- Gli infissi di portoni, finestre, vetrine dei negozi e delle attività artigianali, dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni dell'art.34.
- I sistemi di oscuramento delle finestre dovranno essere preferibilmente interni a controportelli scuri; sono ammessi oscuramenti a persiana esterni; essi saranno realizzati con gli stessi materiali e finiture previste per gli infissi.
- Le balaustre e le recinzioni dovranno consentire la massima permeabilità visiva verso gli spazi aperti che delimitano.
- Le recinzioni possono essere realizzate in muratura di laterizio a vista, con finitura ad intonaco o in metallo, è escluso l'impiego di profilati in alluminio anodizzato al naturale o color oro.
- Le balaustre potranno essere realizzate sia in laterizio, con finitura a vista, con finitura ad intonaco o in metallo, è escluso l'impiego di profilati in alluminio anodizzato al naturale o color oro.
- I colori degli intonaci (esterni) dovranno essere scelti fra quelli riprodotti nell'apposito abaco: "Colori degli intonaci" allegato alle presenti norme a costituirne parte integrante; sono ammesse tutte le colorazioni previste nell'abaco e le intermedie.

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

- Le tinteggiature esterne, da individuare nell'“abaco degli intonaci”, dovranno assumere tonalità non contrastanti tra prospetti/cortine di una stessa strada o piazza, nel rispetto anche di altri materiali presenti (laterizi, pietrame, marmi,).
- Gli infissi e i sistemi di oscuramento da realizzare esclusivamente in legno e gli elementi in metallo (esterni) potranno essere verniciati con colori scelti fra quelli riprodotti nell'apposito abaco: “Colori del legno e dei metalli” allegato alle presenti norme a costituirne parte integrante.
- Negli interventi di sostituzione integrale di “pavimentazioni incongrue” di corti e spazi di pertinenza degli edifici si applicano le disposizioni dei successivi articoli con l'obiettivo di impiegare materiali con i caratteri tradizionali dell'architettura locale.
- I discendenti pluviali e le grondaie devono essere realizzati in rame a sezione circolare.
- I manti di copertura potranno mantenere i materiali esistenti; l'eventuale sostituzione degli stessi dovrà avvenire con coppi in laterizio di forma dimensione e colore attinenti alla tradizione locale.
- L'adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture dei solai, ai fini della coibentazione termica ed acustica, potrà essere effettuato, solo all'interno delle strutture, qualora gli edifici presentassero paramento in muratura a vista o intonaci originali.

RC - Restauro e Risanamento Conservativo (lettera c) dell'Art. 3 D.P.R. n.380/2001

Fanno parte della categoria del restauro e del risanamento conservativo:

- interventi di consolidamento strutturale ovvero operazioni senza sostituzione di elementi quali sottomurazioni, riprese di murature, iniezioni, inserimento di tiranti, ecc.;
- interventi di ripristino e rinnovo di elementi costitutivi di tipo strutturale, che consistono nella sostituzione delle parti non recuperabili con altre della forma, natura e tecnica costruttiva uguale, simile o compatibile con quella originale;
- interventi di ripristino e rinnovo di elementi funzionali, con inserimento di impianti tecnici, servizi e di altri elementi necessari alla corretta agibilità; per ripristino si intendono gli interventi di ricostruzione delle parti originali dell'edificio crollate, demolite o alterate, che sono documentate in modo incontrovertibile (attraverso documentazione storica, disegni originali, mappe catastali, foto, ecc.), la cui reintegrazione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio, altrimenti impossibile; le parti mancanti devono in questo caso essere ricostruite con forme, materiali, tecniche costruttive uguali o analoghi agli originali; il concetto di ripristino non include pertanto la ricostruzione integrale di un edificio, salvo il caso di eventi del tutto eccezionali (es. il crollo di un monumento) a seguito dei quali sia possibile, utilizzando per lo più gli elementi edilizi originali, la ricostruzione del manufatto edilizio;
- interventi di inserimento di elementi accessori e impianti, richiesti dalle esigenze specifiche degli usi attuali, sempreché compatibili con l'organismo originario; gli inserimenti debbono essere previsti nella posizione più coerente con il sistema distributivo dell'organismo, rispettando il tipo edilizio e senza compromissione delle murature; di norma non è ammessa l'installazione di impianti che comporti la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico quali volte in laterizio, pareti e

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

soffitti affrescati, soffitti lignei, ecc., tenuto conto di quanto previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;

- il ripristino e l'eliminazione di parti che alterino l'organismo edilizio compromettendone stabilità, fruibilità e leggibilità;
- il ripristino ed eliminazione di parte alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali (costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini ed orti);
- la installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi e simili) senza volume aggiuntivo;
- l'inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal vigente Regolamento Edilizio) senza alterazioni delle strutture esistenti.

Non rientrano nel risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della SUL, fatta eccezione per i soppalchi, ed alterazioni di sagoma, salvo quelli sopraelencati e quelli relativi all'installazione di impianti tecnici.

RV - Ristrutturazione edilizia con vincoli

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia con vincoli, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto dei caratteri tipologici e compositivi riconoscibili; le trasformazioni devono comunque garantire la conservazione di alcune parti ed elementi significativi, in particolare per quanto riguarda la loro forma esteriore e il loro concorso nella definizione di fronti stradali, impianti urbanistici, ecc..

Tali interventi comprendono, oltre quelli previsti nelle categorie della manutenzione, del restauro e risanamento conservativo, il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono ammessi interventi di sostituzione dei solai e del tetto e loro rifacimento anche con materiali diversi e a quote lievemente diverse dalle originarie, occorrenti sia per opere di consolidamento strutturale e adeguamento tecnico sia per adeguamenti funzionali; comunque con aumento di volume o variazione della linea di gronda compatibili con il rispetto dei caratteri architettonici e tipologici di cui ai commi precedenti, ed interventi finalizzati al riuso dei sottotetti.

Gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire, sull'organismo edilizio, la lettura e la conservazione dei caratteri compositivi e spaziali, di tutti gli elementi architettonici e decorativi presenti e significativi (paramenti esterni, cornicioni, elementi decorativi di facciata, quali cornici, mostre, lesene, marcapiani, fregi, decorazioni in maiolica, affreschi, ecc.), nonché i sedimi originari e gli allineamenti lungo la viabilità.

È consentita la realizzazione di soppalchi all'interno di vani di adeguate dimensioni, nel rispetto e in applicazione di quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio Comunale in materia.

Nel riuso di sottotetti non si potranno realizzare terrazzi a tasca, finestre velux, nuovi abbaini, canne fumarie, antenne, pannelli termici e fotovoltaici.

RS - Ristrutturazione edilizia (lettera d) dell' Art. 3 D.P.R. n.380/2001

Sono interventi di Ristrutturazione edilizia quelli 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;
- demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello esistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. La demolizione può essere effettuata solo in caso di assoluta necessità, privilegiando la salvaguardia almeno delle pareti esterne, con eventuali integrazioni riconoscibili;
- le lievi modifiche nei prospetti, purché compatibili con l'assetto originario dell'immobile e nel rigoroso rispetto dei suoi caratteri architettonici e decorativi;
- il rifacimento di orizzontamenti degradati con altri anche di diversa tipologia, anche con modesta modifica della quota di calpestio e di imposta occorrenti per opere di consolidamento strutturale e adeguamento tecnico, fatta eccezione per le volte in laterizio e i soffitti affrescati e decorati che vanno sempre conservati;
- le piccole modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura dei sottotetti, occorrenti per opere di consolidamento strutturale e adeguamento tecnico;
- il riassetto distributivo degli spazi interni, anche con creazione di nuove unità immobiliari, purché coerente con l'impianto complessivo del manufatto.

SE - Sostituzione edilizia

Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli che prevedono la demolizione di edifici accompagnata da contestuale o successiva riedificazione, oltre i limiti fissati per la ristrutturazione edilizia.

La riedificazione può avvenire sia attraverso una fedele ricostruzione dell'organismo edilizio originario che attraverso l'edificazione di un nuovo organismo edilizio in parte o in tutto diverso da quello originario; in tal caso si applica quanto previsto dal successivo articolo 21.

La riedificazione deve comunque avvenire sulla stessa area di sedime dell'organismo edilizio originario ed il volume e l'altezza massima del nuovo edificio non possono superare quelli dell'edificio originario.

La sostituzione edilizia potrà essere effettuata solo in assenza di connotazioni architettoniche storiche e testimoniali, nonché immateriali; in quanto si ritiene che un rudere o porzione di esso debba in ogni caso essere consolidato e riutilizzato come elemento costitutivo di un sistema contenitivo/funzionale. L'eccedenza dei limiti volumetrici fissati, rispetto alla ristrutturazione, dovrà essere valutata in rapporto ed in armonia agli edifici adiacenti.

Le aree verdi documentate in antiche stampe e corti dovranno restare libere da qualsiasi edificazione.

AS - Interventi di Ampliamento e Sopraelevazione e Demolizione e Ricostruzione (vedi art. 40)

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO
PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

Art. 21 - Prescrizioni Particolari relative a Interventi di Ampliamento e Sopraelevazione e Demolizione con Ricostruzione

Gli interventi, relativamente ai singoli edifici oggetto di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione si realizzano nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri:

- l'altezza massima nel caso di demolizione e ricostruzione (SE - Sostituzione edilizia) è quella relativa all'edificio esistente da demolire salvo quanto specificato dai precedenti articoli;
- non è consentita la realizzazione di balconi in aggetto rispetto alla sagoma del fabbricato, fatto salvo il disposto del successivo articolo 26; è consentita la realizzazione di logge e di terrazzi contenuti all'interno della sagoma del fabbricato, anche aperti a cielo; è tuttavia consentito il mantenimento dei balconi esistenti, tranne quelli considerati "elementi incongrui" ai sensi dell'art. 31;
- le pendenze delle coperture debbono essere contenute fra il 25% e il 40%; non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane (salvo diversa previsione contenuta negli elaborati relativi alle Aree Progetto) se non al fine di realizzare terrazzi in copertura contenuti all'interno dell'ingombro delle falde del tetto e per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato; gli eventuali terrazzi in copertura debbono essere accessibili da collegamenti verticali (scale e ascensori) il cui ingombro deve comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima; non è consentita la costruzione di abbaini se non di ridotte dimensioni (max 1 mt * 2,5 mt rispetto alla planimetria del tetto e 1,2 mt di altezza) ;
- la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm. 50, preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista; le grondaie e i discendenti pluviali, se a vista, devono essere realizzati in rame con terminali, se esterni, di altezza minima pari a cm 150, in ghisa;
- è fatto obbligo di impiego di manto di copertura in coppi di laterizio di colore tradizionale, infissi in legno naturale o in metallo verniciato (è escluso l'impiego di profilati in alluminio anodizzato al naturale o color oro), di finiture dei paramenti esterni in laterizio a vista non smaltato o intonaco civile tinteggiato nei colori tradizionali, materiali e finiture tutti, esplicitamente approvati dalla Commissione Edilizia, dietro proposta di campioni;
- non è consentito l'impiego di materiali lapidei per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle finestre e porte finestre, ad eccezione delle soglie.

Relativamente agli interventi di nuova edificazione si applicano le seguenti disposizioni:

- Non è consentito l'impiego di calcestruzzo lasciato a vista
- I colori degli intonaci (esterni) dovranno essere scelti fra quelli riprodotti nell'apposito abaco: "Colori degli intonaci" allegato alle presenti norme a costituirne parte integrante; sono ammesse tutte le colorazioni previste nell'abaco e le intermedie.
- Gli infissi e i sistemi di oscuramento in legno e gli elementi in metallo (esterni) potranno essere verniciati con colori scelti fra quelli riprodotti nell'apposito abaco: "Colori del legno e dei metalli" allegato alle presenti norme a costituirne parte integrante.

DM - Demolizione senza ricostruzione

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

Si definiscono interventi di demolizione senza ricostruzione quelli rivolti all'abbattimento totale di un edificio senza ricostruzione o modificazione edilizia.

Tali interventi possono riguardare edifici specificamente individuati la cui eliminazione risulta indispensabile per un corretto assetto territoriale.

Gli interventi sopra definiti si applicano al patrimonio edilizio esistente del centro storico con precisazioni ed approfondimenti aventi a specifico riferimento il Centro Storico di Offida e le esigenze di conservazione, valorizzazione ed adeguamento del suo patrimonio edilizio.

Fatta eccezione per la categoria della "DM - Demolizione senza ricostruzione" e "AS - Ampliamento e Sopraelevazione.....", le categorie normative sopra riportate, salvo diversa specificazione, ricomprendono e consentono sempre di effettuare, come già specificato, anche gli interventi previsti nelle categorie che le precedono nell'elenco (ad esempio dove si consentono interventi di RS risultano implicitamente ammessi anche gli interventi di MO, MS, RC, RV).

Tutti gli interventi previsti dal Piano, di cui al presente articolo, ad esclusione della Manutenzione Ordinaria e di quelli che non incidono sull'aspetto esterno, sono sottoposti all'esame della Commissione Edilizia Comunale integrata da esperti in beni ambientali e storico-architettonici.

La demolizione potrà essere attuata solo nei casi di edifici di recente fattura, privi di qualsiasi interesse storico-architettonico anche minore.

Art. 22 - Realizzazione di opere su edifici vincolati ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 e s.m.i. o classificati dal Piano di rilevante valore storico architettonico

La realizzazione di opere (di qualsivoglia natura, sia interne che esterne, anche rientranti fra quelle di manutenzione ordinaria), negli edifici vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i. o classificati dal Piano di rilevante valore storico architettonico, è soggetta a permesso di costruire, previo parere obbligatorio della commissione edilizia integrata da esperti in beni ambientali e storico-architettonici e l'acquisizione del preventivo assenso della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche.

Art. 23 - Realizzazione di opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo su edifici classificati dal Piano significativi sotto l'aspetto storico architettonico

La realizzazione di opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo su edifici classificati dal PP significativi sotto l'aspetto storico architettonico, è soggetta a permesso di costruire, previo parere obbligatorio della commissione edilizia integrata da esperti in beni ambientali e storico-architettonici.

Art. 24 - Ascensori

È ammessa la realizzazione di ascensori sugli edifici del centro storico laddove esistano condizioni di spazio e funzionalità e laddove il loro inserimento non contrasti con le caratteristiche storico architettoniche dell'edificio e non comporti rilevanti mutamenti funzionali e strutturali anche fuori dalla sagoma dell'edificio nel rispetto dei distacchi di legge e subordinatamente alle prescrizioni della commissione edilizia integrata per il paesaggio.

Art. 25 - Pareti e volte affrescate, soffitti a cassettoni

È obbligatorio conservare gli archi e le volte comunque costituite.

Qualora nelle operazioni di recupero venga accertata la presenza di pareti e/o volte affrescate, cassettoni lignei o finiture pittoriche di qualsiasi tipo dovrà esserne fatta segnalazione alla Sovrintendenza per i Beni storico-artistici delle Marche che potrà fornire indicazioni sui metodi di restauro e conservazione.

Il restauro dovrà comunque avvenire secondo i criteri del restauro conservativo.

I risultati, documentati con apposito rilievo fotografico, dovranno essere consegnati al momento del rilascio della dichiarazione di abitabilità.

È vietato demolire o “tagliare le volte” per qualsiasi motivo.

Art. 26 - Balconi

Gli elementi che costituiscono i balconi vanno conservati o ripristinati nei loro materiali tradizionali.

È consentita per gli edifici oggetto di interventi di Ristrutturazione edilizia la realizzazione di piccoli balconi, di dimensioni inferiori ai 6 mq ricavati nei retri degli edifici che non siano visibili dalle vie pubbliche principali e subordinatamente all’approvazione da parte della commissione edilizia per il paesaggio, compatibilmente con le norme di Codice Civile e l’acquisizione eventuale di autorizzazione scritta da parte dei vicini confinanti qualora necessario per le nuove servitù di veduta e nel rispetto dell’art. 68 del R.E.C.

I nuovi balconi vanno costruiti avendo come riferimento quelli appartenenti alla tradizione locale, preferibilmente con mensole in ferro o pietra, solette con la parte a vista in pietra.

La realizzazione di piccoli balconi sul retro degli edifici potrà essere considerata solo per manufatti minori privi di elementi architettonici caratterizzanti.

Art. 27 - Le aperture

Le aperture di porte e finestre devono essere mantenute nella loro posizione, dimensioni e caratteristiche: non è quindi ammessa la riorganizzazione in allineamenti orizzontali o verticali nel tentativo di costituire un “fronte unitario” corrispondente ad un nuovo assetto proprietario

È ammessa l’apertura, chiusura, spostamento di porte e finestre sugli edifici oggetto di interventi di Ristrutturazione edilizia con vincoli, solo a condizione che:

- non incida negativamente sulle stratificazioni storiche;
- non si creino sovrapposizioni e non si deteriori il valore storico artistico generale dell’edificio;
- sia necessaria dal punto di vista funzionale e non modifichi i rapporti tra le varie parti componenti e le attuali quote degli orizzontamenti interni;
- non si creino problemi statico strutturali;
- vi sia una richiesta unanime di tutti i proprietari del complesso edilizio anche nel caso in cui l’apertura dovesse essere utilizzata da un solo condomino.

Tali interventi non devono tuttavia configurare la reimpaginazione del fronte.

È consentita la ricomposizione generale e il ridisegno delle pareti cieche laddove queste sono il risultato di sventramenti e tagli di edifici; in particolare, è consentito l’inserimento di porte di accesso e finestrate. È consentita l’intonacatura della facciata e l’eventuale messa in

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

vista di finiture particolari della parete. Sono vietati aggetti di qualsiasi tipo salvo quanto previsto al precedente articolo 26.

Art. 28 - Singoli elementi incongrui

Gli elementi incongrui sono solitamente costituiti da balconi, parapetti e finiture in particolare dissonanza con l'ambiente storico architettonico circostante. In occasione di ogni e qualsivoglia intervento sull'edificio interessato l'Amministrazione ha facoltà di richiedere la demolizione di detti elementi incongrui.

È in ogni caso vietata la realizzazione di coperture o tettoie sugli ingressi o sopra le finestre. Laddove già realizzate con materiali incongrui (plastica, eternit, ecc.) ne è obbligatoria la rimozione.

Art. 29 - Paramenti murari

Le murature "faccia a vista" sono ammesse per gli edifici sui quali non si siano riscontrate tracce di intonaco e per quegli edifici che, sorti con queste caratteristiche, presentano paramenti murari omogenei.

Per queste murature sono ammessi interventi di pulizia e protezione della pietra e la ripresa dei giunti.

Vanno conservati tutti gli elementi in pietra di finitura della facciata e quando necessario ripristinati con materiali e tecniche in uso nella tradizione locale.

I paramenti murari ad intonaco vanno conservati.

Tutte le stonacature devono essere approvate dalla Commissione Edilizia, in relazione al tipo di intonaco esistente e al paramento murario sottostante. Nel caso di intonaco degradato si devono ripristinare le parti distaccate.

Nel ripristino di facciate intonacate, l'intonaco utilizzato dovrà essere di tipo civile, tirato a frattazzo fine e tinteggiato a calce; per l'impasto sarà da preferirsi l'uso di grassello di calce piuttosto che di calce idrata. È invece vietato l'impiego di intonaci a base di cemento o a base sintetica e l'uso di vernici. Alla base delle superfici intonacate non sono consentite zoccolature esterne realizzate in lastre di travertino a filo sega di spessori minimi od in materiale plastico o la finitura dell'intonaco a spruzzo.

I colori da usarsi quando se ne sia persa traccia documentaria dovranno essere scelti fra quelli previsti nell'apposito abaco.

I tubi per la condotta del gas, luce, acqua e telefono non devono essere a vista sui prospetti principali.

I contatori vanno localizzati quando possibile sul retro degli edifici.

È comunque vietata la realizzazione di contatori del gas sulle murature delle vie o rue principali in prossimità di portali di accesso o di finiture in pietra e-o intonaco di particolare pregio.

Art. 30 - Passi aerei

È consentito il mantenimento dei passi aerei esistenti; sono ammessi interventi manutentivi attraverso l'impiego di materiali idonei all'ambiente storico-architettonico quali legno o ferro.

È vietata la realizzazione di nuovi passi aerei salvo diverse disposizioni contenute nelle Aree Progetto.

Art. 31 - Distributori di carburanti

È vietata la realizzazione di nuovi distributori di carburanti lungo le vie del centro storico.

Art. 32 - Realizzazione di coperture su edifici moderni

È consentita la realizzazione di coperture a tetto su edifici di recente costruzione con copertura piana. La copertura dovrà essere concepita in modo unitario secondo tipi e materiali congrui con l'edificio. Sono consentiti i modesti aumenti di volume conseguenti all'eventuale livellamento delle altezze di gronda con un limite in aumento pari al 2% dell'altezza del fabbricato.

Art. 33 - Coperture, terrazze, abbaini, pannelli fotovoltaici e solari, antenne, ecc.

I manti di copertura devono essere sempre conservati o ripristinati utilizzando i coppi esistenti o sostituendoli con coppi nuovi di forma e colore analoghi agli originari, qualora quelli esistenti siano irrecuperabili.

I cornicioni vanno conservati con le forme e le caratteristiche esistenti. Nel caso di avanzato degrado vanno ripristinati in analogia a quelli originari e comunque con tecniche e materiali della tradizione locale.

I canali di gronda e i discendenti vanno rifatti in rame, i terminali in ghisa.

Nel caso di realizzazione di canne fumarie esterne è consentito l'uso di elementi prefabbricati di qualunque tipo purché rivestiti di mattoni o piastrelle secondo la tradizione locale.

È consentito il recupero di terrazze e abbaini preesistenti e documentati, dal punto di vista storico-architettonico, in modo oggettivo con materiale fotografico, pittorico e o tecnico.

È vietata la realizzazione di nuovi abbaini se non isolati e di dimensioni e forme limitate planimetricamente mt 1*mt 2 in altezza mt.1.2 emergente dalla copertura. Non sarà possibile realizzare più di 1 abbaino ogni mt.30 di copertura, e comunque nel caso di più di un abbaino essi dovranno essere adeguatamente distanziati sulla copertura e adeguatamente inseriti nel contesto della facciata. Dovranno essere inoltre rispettati i distacchi previsti dalla normativa vigente per le nuove vedute. Gli abbaini dovranno essere realizzati con doppia falda e pareti verticali, gli infissi dovranno essere verticali realizzati sulla parete frontale. Gli abbaini sono vietati nelle falde che prospettano sulle strade principali del Centro Storico.

È consentita la realizzazione di terrazze sugli edifici oggetto di ristrutturazione edilizia, così come individuati nell'Elaborato 1P, di terrazze, purché completamente contenute (compresi parapetti, ringhiere, gronde, ecc.) all'interno dell'ingombro della copertura e per una superficie massima pari al 25% di quella coperta (SC) e arretrate di 50 cm dai bordi perimetrali della falda del tetto in cui sono ritagliate e comunque dovranno essere rispettati i distacchi relativi alle vedute e previsti dal codice civile, minori distacchi dal fondo del vicino saranno consentiti solo sulla scorta della produzione di un atto registrato circa la costituzione di una nuova servitù di veduta.

È consentita la realizzazione di terrazzini ricavati su sporgenze murarie già consolidate o su coperture piane esistenti.

Nel caso di coperture piane esistenti esse potranno essere trasformate in terrazzi oltre il limite del 25 % della SC purché siano rispettati i distacchi relativi alle vedute e previsti dal

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

codice civile, minori distacchi dal fondo del vicino saranno consentiti solo sulla scorta della produzione di un atto registrato circa la costituzione di una nuova servitù di veduta.

È consentita la posa in opera di pannelli solari per la produzione di acqua calda a condizione che siano “completamente integrati” sulle coperture e abbiano un ingombro massimo pari al 15% della superficie del tetto e siano inseriti in arretramento rispetto al bordo del tetto nella posizione meno visibile dall'esterno, tali pannelli non potranno essere installati sulle falde che prospettano sulle strade principali.

È vietata la installazione di tralicci, torri ecc., anche per impianti di produzione di energia dal vento o da altre forme.

È vietata la installazione di impianti fotovoltaici sui tetti degli edifici o su tettoie e pensiline e a terra.

La posa in opera di antenne televisive e satellitari (parabole) è consentita a condizione che siano celate alla vista dalle pubbliche vie/piazze limitrofe all'edificio che le ospita e realizzate mediante sistemi mimetizzati in fioriere o simili e che ognuna di esse riguardi una “unità di vicinato” e non una singola unità immobiliare. Le unità di vicinato sono identificate dal Comune, tenendo conto della tipologia degli edifici, della conformazione della viabilità sulla quale insistono, delle dimensioni delle stesse ecc..

Art. 34 - Infissi

E fatto obbligo di restaurare i serramenti esistenti (originari) quando le condizioni di conservazione lo consentono; in caso contrario si deve prevedere il ripristino dei serramenti esistenti con materiali, profili e spessori analoghi a quelli originari.

Dove non esistono non potranno essere aggiunti sistemi di oscuramento esterno.

Gli infissi di portoni, vetrine dei negozi e delle attività artigianali, dovranno essere realizzati in legno e/o ferro e alluminio; essi dovranno essere verniciati secondo le previsioni dell'apposito abaco. Gli infissi delle finestre possono essere realizzati solo in legno .

È vietato l'uso di serrande e saracinesche metalliche

Art. 35 - Elementi di arredo esterno: insegne, targhe, tende, citofoni, videocitofoni ecc.

Le insegne, le tende, le targhe, i citofoni, i videocitofoni dovranno essere realizzati sulla scorta delle indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia.

È vietato mettere le pulsantiere di citofoni o altri elementi come targhe e insegne direttamente sugli infissi dei portoni, sugli stipiti o sulle cornici in travertino. Nella posa in opera non si dovrà forare la muratura: gli ancoraggi dovranno essere inseriti tra i giunti.

È tuttavia consentita la realizzazione di pulsantiere e targhe esterne, su basi di ottone o travertino. Più targhe andranno accorpate in elementi unitari. È allo stesso modo consentita la realizzazione di insegne luminose con tubi fluorescenti a condizione che questi siano realizzati in aderenza alla muratura, nel sopraluce delle porte o in bussole interne.

È consentita l'installazione di faretti alogeni per l'illuminazione degli accessi, purché siano collocati all'interno delle bussole d'ingresso e non rivolti verso l'esterno.

È vietata la realizzazione di tende a “bauletto”, a protezione delle aperture delle attività commerciali al piano terra.

TITOLO IV
DICIPLINA DEGLI INTERVENTI

CAPO I - Parti consolidate

Art. 36 - Parti consolidate: disposizioni generali

Le parti consolidate, l'insieme degli immobili esistenti appartenenti al tessuto del centro storico e per i quali il Piano prevede prevalentemente interventi edilizi ricadenti nelle categorie della manutenzione, del restauro, della ristrutturazione e della sostituzione edilizia, sono costituite da:

- **Edifici/manufatti di rilevante valore storico-architettonico**
- **Edifici/manufatti significativi sotto l'aspetto storico-architettonico presenti all'interno del centro storico**
- **Tessuto connettivo del centro storico**

Gli interventi edilizi ammessi per ciascun immobile sono identificati nell'elaborato 1P; essi sono regolati dalle presenti norme tecniche.

Per tutte le "parti consolidate" valgono le seguenti disposizioni generali:

- **Parametri urbanistici ed edilizi**
 - la superficie fondiaria (SF) è quella complessivamente interessata dall'intervento; essa deve essere verificata attraverso specifico rilievo topografico del terreno; essa va comunque misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal Piano;
 - l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari all'indice di fabbricabilità fondiaria esistente;
- **Standard urbanistici**
 - nei casi in cui a norma del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444 sarà necessario reperire ed attrezzare le aree da adibire a standards urbanistici per gli interventi comportanti trasformazione urbanistico-edilizia (*ristrutturazioni, ampliamenti e cambi di destinazione*), i soggetti richiedenti il titolo edilizio (*Permesso di Costruire e/o DIAE*), ove si trovassero nell'impossibilità oggettiva di reperire e cedere dette aree, potranno avvalersi della possibilità di monetizzare gli standards, sulla base del corrispettivo economico determinato dal Comune, secondo i valori di mercato vigenti, fatta eccezione per le nuove attività di commercio al dettaglio con superfici destinate alla vendita superiori a mq. 150, le quali sono comunque soggette al reperimento di spazi parcheggio nella misura minima del 40% della superficie utile lorda (SUL) e comunque nel rispetto delle Leggi vigenti;
- **Modalità attuative**
 - nelle "parti consolidate" il Piano si attua per mezzo di intervento edilizio diretto, secondo le modalità di cui alle presenti norme tecniche.

Art. 37 - Edifici/manufatti di rilevante valore storico-architettonico

Il Piano individua gli edifici ed i manufatti di rilevante valore storico-architettonico.

Gli “Edifici/manufatti di rilevante valore storico-architettonico” sono descritti e illustrati nelle loro caratteristiche principali nell’ Elaborato 6A2.

Tra gli edifici di rilevante valore storico-architettonico individuati dal Piano sono compresi gli edifici iscritti nell’elenco degli edifici di interesse, formalmente tutelati, ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i. e gli edifici di interesse non formalmente tutelati, iscritti nell’elenco edito dalla Regione Marche; qualsiasi intervento su detti edifici è subordinato al preventivo assenso della Soprintendenza ai Monumenti delle Marche.

Per gli interventi sugli “Edifici e sui manufatti ed extraurbani di rilevante valore storico-architettonico”, in aggiunta agli elaborati previsti nel regolamento edilizio comunale, va prodotta la ulteriore documentazione di cui all’ Art. 9.

1. Tipo di intervento

Intervento sull’edilizia esistente: MO e MS – Manutenzione ordinaria e straordinaria, RC - Restauro e risanamento conservativo, secondo quanto stabilito nell’Elaborato 1P1, salvo per gli interventi sugli edifici 176 (scuola Media Leopardi) e 104 (Palazzo Comunale), compromessi sotto l’aspetto tipologico da opere di ristrutturazione eseguite nel passato, per i quali sono consentiti anche interventi di RV – Ristrutturazione edilizia con vincoli.

2. Modo d’intervento

Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistici ed edilizi

SUL = SUL esistente
V = V esistente
SC = SC esistente
H = H esistente
Hmax = Hmax esistente
DF = DF esistente
DC = DC esistente
DS = DS esistente

4. Destinazioni d’uso

Quelle stabilite dall’art.10 delle presenti Norme Tecniche

5. Prescrizioni particolari

Nei casi in cui a norma del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444 sarà necessario reperire ed attrezzare le aree da adibire a standards urbanistici per gli interventi comportanti trasformazione urbanistico-edilizia (*ristrutturazioni, ampliamenti e cambi di destinazione*), i soggetti richiedenti il titolo edilizio (*Permesso di Costruire e/o DIAE*), ove si trovassero nell’impossibilità oggettiva di reperire e cedere dette aree, potranno avvalersi della possibilità di monetizzare gli standards, sulla base del corrispettivo economico determinato dal Comune, secondo i valori di mercato vigenti, fatta eccezione per le nuove attività di commercio al dettaglio con superfici destinate alla vendita superiori a mq 150, le quali sono comunque soggette al reperimento di spazi parcheggio nella misura minima del 40% della superficie utile lorda (SUL) e comunque nel rispetto delle Leggi vigenti.

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO
PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

6. Individuazione degli edifici

Elenco degli “Edifici/manufatti di rilevante valore storico-architettonico”, di cui alcuni iscritti nell’elenco degli edifici di interesse monumentale, edito dal Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i.:

Sigla di identificazione	Edificio
S6	MURA MEDIEVALI in Piazzale delle Merlettaie e Via Berlinguer Enrico (*)
S7	CHIESA DI S. MARIA DELLA ROCCA in Via Roma (*)
S8	PALAZZO COMUNALE in Piazza del Popolo e Corso Serpente Aureo (*)
S 9	TEATRO SERPENTE AUREO in Piazza del Popolo (*)
S10	CHIESA DI S.AGOSTINO ED EX CONVENTO in Via Ciabattoni Giuseppe (*)
S11	CHIESA COLLEGIATA DELL' ASSUNTA ed annessa Canonica in Piazza del Popolo (*)
S12	COMPLESSO MONASTICO DI S. MARCO in Via Roma e Via Vannicola Giovanni, compresa casa in via Roma con affreschi del sec.XV (*)
S13	CHIESA DEL SUFFRAGIO in Piazza Valorani e Via Vannicola Defendente
S14	CHIESA DELL' ADDOLORATA in Piazza del Popolo (*)
S15	OSPEDALE CIVILE in Via Garibaldi
S16	LOGGIATO sul fronte ovest di Piazza del Popolo
S17	EX COMPLESSO MONASTICO DI S. FRANCESCO in Via Garibaldi
S19	PALAZZO MERCOLINI in piazza del Popolo, via Ciabattoni Giuseppe e via Cipolletti (*)
S20	CASA SVIZZERI con decorazioni sul fronte in Corso Serpente Aureo n°19 (*)
S21	CASA MASSICCI in Piazza Bergalucci n°2 con tracce murarie romaniche (*)

* Edifici/manufatti di interesse monumentale sottoposti a tutela, ai sensi del Titolo I del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i.

** Edifici/manufatti di interesse storico-artistico non formalmente tutelati.

La dotazione di parcheggi e servizi, per gli usi consentiti dal Piano, relativamente ai suindicati edifici, è soddisfatta attraverso la dotazione di parcheggi pubblici e servizi prevista dal PRG; pertanto nel caso di cambio di destinazione d’uso di edifici esistenti, non è necessario reperire nuovi parcheggi nell’ambito del singolo intervento, fatta eccezione per le nuove attività di commercio al dettaglio con superfici destinate alla vendita superiori a mq 150, le quali sono comunque soggette al reperimento di spazi parcheggio nella misura minima del 40% della superficie utile lorda (SUL) e comunque nel rispetto delle Leggi vigenti.

Art. 38 - Edifici/manufatti significativi sotto l'aspetto storico-architettonico

Il Piano individua gli “Edifici/manufatti significativi sotto l'aspetto storico-architettonico” presenti all'interno del centro storico.

Gli “ Edifici/manufatti significativi sotto l'aspetto storico-architettonico” sono descritti e illustrati nelle loro caratteristiche principali nell' Elaborato 6A3.

Per gli interventi sugli “Edifici/manufatti significativi sotto l'aspetto storico-architettonico”, in aggiunta agli elaborati previsti nel regolamento edilizio comunale, va prodotta la ulteriore documentazione di cui all'Art. 9.

1. Tipo di intervento

Intervento sull'edilizia esistente: MO e MS – Manutenzione ordinaria e straordinaria, RC - Restauro e risanamento conservativo secondo quanto stabilito nell'Elaborato 1P, salvo deroghe specificamente previste dall'art. 20.

Saranno possibili interventi di Ampliamento e Sopraelevazione e Demolizione e ricostruzione (AS) ai sensi dell'art. 20 limitatamente agli immobili specificati nella tavola 1P con apposito retino.

2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistici ed edilizi

SUL = SUL esistente
V = V esistente
SC = SC esistente
H = H esistente
Hmax = Hmax esistente
DF = DF esistente
DC = DC esistente
DS = DS esistente

4. Destinazioni d'uso

Quelle stabilite dall'art.10 delle presenti Norme Tecniche

5. Prescrizioni particolari

Nei casi in cui a norma del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444 sarà necessario reperire ed attrezzare le aree da adibire a standards urbanistici per gli interventi comportanti trasformazione urbanistico-edilizia (*ristrutturazioni, ampliamenti e cambi di destinazione*), i soggetti richiedenti il titolo edilizio (*Permesso di Costruire e/o DIAE*), ove si trovassero nell'impossibilità oggettiva di reperire e cedere dette aree, potranno avvalersi della possibilità di monetizzare gli standards, sulla base del corrispettivo economico determinato dal Comune, secondo i valori di mercato vigenti, fatta eccezione per le nuove attività di commercio al dettaglio con superfici destinate alla vendita superiori a mq 150, le quali sono comunque soggette al reperimento di spazi parcheggio nella misura minima del 40% della superficie utile lorda (SUL) e comunque nel rispetto delle Leggi vigenti.

6. Individuazione degli edifici

Elenco degli “Edifici/manufatti urbani significativi sotto l'aspetto storico-architettonico”:

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO
PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

Sigla di identificazione	Edificio
1	CASA CARDUCCI, DE ANGELIS, in Via Garibaldi
2	CASA LAUDADIO, ROSINI, in Via Garibaldi
3	CASA GALANTI, SERRA, SULPIZI, in Via San Francesco
4	PALAZZO SERGIACOMI, in Via San Francesco
5	CASA BRANDIMARTI, SABATINI, in Piazza Bergalucci
6	PALAZZO CARDARELLI, FRANCHI, ILLUMINATI, in Piazza Valorani
7	CASA GUIDOTTI in Via San Martino
8	PALAZZO TOMASSINI in Piazza Valorani
9	PALAZZO CIABATTONI, MESTICHELLI in Piazza Valorani
10	CASA ROSINI in Piazza Valorani
11	PALAZZO ANNIBALDI, ANTIMIANI, in Piazza Valorani
12	PALAZZO BAIOCCHI in Piazza Valorani
13	PALAZZO PARADISI, SERGIACOMI, in Piazza Valorani
14	CASA OTTAVI in Piazza Valorani
15	PALAZZO TERRANI (già Tinti) in Via Pierantozzi
16	CASA MASSARONI in Via Vannicola Defendente
17	CASA DAMIANI in Via Vannicola Defendente
18	CASA CASTELLUCCI, STIPA, in Via Vannicola Defendente
19	CASA BENFAREMO, DE SANTIS, LANCIOTTI, (già Palazzo Episcopale) in Corso Serpente Aureo
20	PALAZZO CIOTTI, SAVINI, VAGNONI, VANNICOLA, in Corso Serpente Aureo
21	CASA BENFAREMO in Corso Serpente Aureo
22	CASA CIABATTONI, PASQUALETTI, in Via San Martino
23	PALAZZO GIANUIZZI in Corso Serpente Aureo
24	PALAZZO SPAGNOLINI in Corso Serpente Aureo
25	PALAZZO ALESSANDRINI in Corso Serpente Aureo
26	PALAZZO MARCHETTI (già Desideri) in Corso Serpente Aureo
27	PALAZZO I.R.C.E.A. in Corso Serpente Aureo
28	CASA CARDUCCI, PETROCCHI, POLITI, SUMELI, VOLPONI in Corso Serpente Aureo
29	Autorimessa Benfaremo in Via Ischia
30	PALAZZO CASSA DI RISPARMIO in Piazza Del Popolo
31	CASA CARFAGNA in Piazza Del Popolo
32	CASA SCILLI in Piazza Del Popolo
33	PALAZZO SERGIACOMI in Piazza Del Popolo

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO
PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

34	PALAZZO SPAGNOLINI in Piazza Del Popolo
35	CASA COCCI, TRASATTI, in Largo Centroni
36	CASA MASSARONI in Largo Centroni
37	CASA D'ANGELO, DE SANTIS, TAMBURRINI, in Piazza XX Settembre
38	PALAZZO DE SANTIS in Via Roma
39	PALAZZO STRACCI in Via Roma
40	PALAZZO SPACCASASSI, STILO (già Massei), in Via Roma
41	PALAZZO CALVESI, DI FORTUNATO, in Via Roma
42	PALAZZO AMABILI, GABRIELLI, IONNI, in Via Roma
43	CASA PIERANTOZZI, TRAINI, in Via Roma
44	CASA TRAVAGLINI in Via Roma
45	PALAZZO CALVARESI, COCCI, SUMELI, in Via Roma
46	PALAZZO PAGNANELLI in Via Roma
47	PALAZZO VECCIA in Via Roma
48	CASA TRIVELLIN, ZEPPILLI, in Via Roma
49	CASA CAROSI, MASSICCI, in Via Roma
50	EDIFICIO DESTINATO AD ASILO in Piazza Baroncelli
51	CASA VESPASIANI in Piazza Baroncelli
52	EDIFICIO EX STABILIMENTO BACOLOGICO in Via Vannicola Giovanni
53	CASE A SCHIERA "IL TRENO" in Via San Michele
54	EX CHIESA DI SAN MICHELE in Via San Michele
55	CASA CORRADETTI, DI FILIPPO, in Via Cipolletti

La dotazione di parcheggi e servizi, per gli usi consentiti dal Piano, relativamente ai suindicati edifici, è soddisfatta attraverso la dotazione di parcheggi pubblici e servizi prevista dal PRG; pertanto nel caso di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, non è necessario reperire nuovi parcheggi nell'ambito del singolo intervento, fatta eccezione per le nuove attività di commercio al dettaglio con superfici destinate alla vendita superiori a mq 150, le quali sono comunque soggette al reperimento di spazi parcheggio nella misura minima del 40% della superficie utile lorda (SUL) e comunque nel rispetto delle Leggi vigenti.

Art. 39 - Tessuto connettivo del centro storico

Il Piano individua gli edifici/manufatti urbani che costituiscono il "tessuto connettivo" del centro storico.

Tali edifici, la cui costruzione e modificazione si è succeduta in varie epoche a partire dal medioevo, non presentano, nella maggior parte dei casi, rilevanti o significative caratteristiche architettoniche, ma concorrono con le loro tipologie alla costituzione del centro storico.

1. Tipo di intervento

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

Intervento sull'edilizia esistente: MO e MS – Manutenzione ordinaria e straordinaria, RC - Restauro e risanamento conservativo, RV e RS – Ristrutturazione edilizia con vincoli e senza, SE – Sostituzione edilizia, DM – Demolizione senza ricostruzione, secondo quanto stabilito nell'Elaborato 1P, salvo deroghe previste dall'art.20;

Saranno possibili interventi di Ampliamento e Sopraelevazione (AS) ai sensi dell'art.20 limitatamente agli immobili specificati nella tavola 1P con apposito retino.

2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistici ed edilizi

SUL = SUL esistente

V = V esistente

SC = SC esistente

H = H esistente

Hmax = Hmax esistente

DF = DF esistente

DC = DC esistente

DS = DS esistente

4. Destinazioni d'uso

Quelle stabilite dall'art.10 delle presenti Norme Tecniche

5. Prescrizioni particolari

Nei casi in cui a norma del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444 sarà necessario reperire ed attrezzare le aree da adibire a standards urbanistici per gli interventi comportanti trasformazione urbanistico-edilizia (*ristrutturazioni, ampliamenti e cambi di destinazione*), i soggetti richiedenti il titolo edilizio (*Permesso di Costruire e/o DIAE*), ove si trovassero nell'impossibilità oggettiva di reperire e cedere dette aree, potranno avvalersi della possibilità di monetizzare gli standards, sulla base del corrispettivo economico determinato dal Comune, secondo i valori di mercato vigenti, fatta eccezione per le nuove attività di commercio al dettaglio con superfici destinate alla vendita superiori a mq 150, le quali sono comunque soggette al reperimento di spazi parcheggio nella misura minima del 40% della superficie utile lorda (SUL) e comunque nel rispetto delle Leggi vigenti.

Art. 40 - Particolari interventi di incremento volumetrico mediante ampliamento, sopraelevazione e demolizione e ricostruzione con traslazione

AS - Interventi di Ampliamento e Sopraelevazione e Demolizione e Ricostruzione

Si tratta di interventi di ampliamento volumetrico e/o Sopraelevazione e/o Demolizione con ricostruzione, realizzati con materiali tradizionali e nel rispetto delle altezze massime degli edifici circostanti, anche in deroga ai distacchi di legge relativi alla distanza dalle strade e dai confini. Tali interventi dovranno essere realizzati compatibilmente con il rispetto della normativa antisismica vigente al momento della richiesta e con il rispetto delle norme del Codice Civile riguardanti le parti comuni degli edifici. Dovranno essere comunque rispettate le prescrizioni contenute nel precedente art. 21.

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO
PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

L'ampliamento, la sopraelevazione e la ricostruzione potranno essere realizzati nel rispetto degli edifici immediatamente contigui e limitrofi a stretto raggio.

Gli interventi puntuali sono di seguito brevemente elencati:

Int_A: Ampliamento e/o sopraelevazione della casa di riposo "B. Forlini", max mc. 500;

Int_B: Ricucitura sagoma agglomerato con ampliamento e sopraelevazione max mc.750;

Int_C: Completamento della facciata dell'edificio mediante la demolizione e ricostruzione della superfetazione esistente, senza aumento volumetrico; potranno essere aperte nuove finestre solo sul lato prospiciente area privata in deroga ai divieti e limiti prescritti per gli edifici elencati nell'art. 38;

Int_D: Demolizione e ricostruzione di edificio fatiscente, senza aumento volumetrico, con traslazione del sedime a valle al fine di allargare via Cipolletti; l'attuazione dell'intervento è subordinata alla cessione gratuita del sedime delle strade pubbliche di progetto che ricadono nella proprietà del richiedente;

Int_E: (*Stralciato*) ;

Int_F: Ampliamento di mc. 90 per altezza di mt. 3 di edificio esistente;

Int_G: Ampliamento di mc. 22.50 per un'altezza di mt. 2.5 di edificio esistente;

Int_H: Ampliamento di mc. 100 per una altezza massima di mt. 3 da terra dell'edificio esistente;

Int._I: Demolizione e ricostruzione, senza aumento volumetrico, dell'ex torretta di avvistamento;

TITOLO V
DISCIPLINA DELLA MOBILITÀ-
PARCHEGGI PUBBLICI - PARCHI PUBBLICI

Art. 41 - La Mobilità: disposizioni generali

Il Piano prevede la sostanziale conferma della viabilità esistente del Centro Storico e la realizzazione di una nuova strada di carattere pedonale e ciclabile sul versante meridionale dell'incasato, completa dei necessari raccordi sia carrabili che pedonali a quella esistente.

Il Piano prevede per gli spazi destinati alla mobilità le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione, restauro e risanamento conservativo; quando è necessario procedere alla conservazione dello stato attuale, attraverso interventi prevalentemente manutentivi
- ristrutturazione; quando è necessario procedere a modifiche significative o del tracciato viario o delle "finiture" dello stesso
- nuova realizzazione; quando è necessario realizzare nuovi tracciati viari previsti dal Piano.

I tipi di interventi ammessi, i materiali, le tecniche da impiegare, ecc. sono quelli riportati nei precedenti artt. 11 e 12.

Per la realizzazione delle pavimentazioni sugli spazi destinati alla mobilità è comunque consentito 'uso dei seguenti materiali:

- aree pedonali: selciato, acciottolato, laterizio, lastre di pietra (travertino), terra stabilizzata e assemblamenti di essi;
- parcheggi interni ad aree pedonali: selciato;
- strade carrabili a traffico limitato o suscettibili di diventarlo: selciato
- strade carrabili: selciato, asfalto

È in ogni caso escluso l'uso del porfido per le pavimentazioni di aree pubbliche.

Gli eventuali muri di sostegno del terreno, di recinzione e di perimetrazione delle rampe, scale etc. di accesso ai locali interrati e seminterrati devono essere realizzati in laterizio a vista oppure adeguatamente rivestiti (di mattoni in laterizio) e ove possibile deve essere realizzata una idonea schermatura a valle con elementi arborei e arbustivi.

Per quanto riguarda i **Parcheggi Pubblici**, essi sono individuati nella tavola 1p con apposito retino.

I parcheggi pubblici possono essere realizzati anche nei soprasuoli di aree già edificate con parcheggi privati pertinenziali interrati ai sensi dell'art. 9, comma 1, della Legge n. 122/89.

Le aree destinate a parcheggio pubblico, e non ancora trasformate, potranno essere oggetto di una procedura espropriativa ai sensi di legge sulla scorta della nuova destinazione prevista da questo Piano Attuativo, una volta che esso venga approvato dal Consiglio Comunale e nei limiti procedurali e temporali previsti dalla Normativa Vigente.

Per quanto riguarda i **Parchi Pubblici**, essi sono individuati nella tavola 1p con apposito retino.

Potranno essere realizzati parcheggi interrati ai sensi dell'art. 9, comma 4, della Legge n. 122/89 nei sottosuoli dei Parchi Pubblici.

I Parchi Pubblici dovranno essere attrezzati e gestiti nel rispetto del decoro e dell'alto valore monumentale e culturale del Centro Storico. All'interno dei Parchi pubblici potranno essere realizzate strutture temporanee come chioschi per attività a servizio dei parchi.

TITOLO VI
LIMITAZIONI E CONDIZIONI DI INTERVENTO DOVUTE A PERICOLOSITÀ
GEOLOGICA E SISMICA

Art. 42 - Condizioni di pericolosità geologica e sismica e del rischio

Negli elaborati redatti dal Geologo dott. Giovanni Mancini, dalla TAV. 01 alla TAV. 07, e nella Relazione viene determinata la fattibilità degli interventi di trasformazione del territorio, basata sul grado di pericolosità geologica geomorfologica, idrogeologica e sismica delle aree, interessate dal Piano. Tali elaborati costituiscono lo strumento di verifica obbligatoria per tutti gli interventi previsti; essi infatti consentono di individuare tanto le aree prive di elementi di pericolosità di ordine geologico, geomorfologico, sismico ed idrogeologico, ostativi per una sicura e corretta trasformazione del territorio, quanto le aree problematiche, meritevoli di particolari provvidenze per la mitigazione del rischio.

La Tav. 01, denominata Carta Geologico-Geomorfologica – Sezioni Geologiche Generali – Documentazione fotografica, evidenzia il buon assetto geomorfologico del Centro Storico e la presenza di situazioni problematiche in corrispondenza delle scarpate e dei versanti sabbioso-conglomeratici sovrastanti le valli del Torrente Lava e dei fossi che ne costituiscono la zona di intestazione, in sinistra orografica.

La Tav. 02, denominata Carta Litotecnica, evidenzia le zone del territorio studiato con omogenea risposta geotecnica; la parametrizzazione dei terreni, in sede progettuale, deve essere effettuata preventivamente alla redazione delle varie fasi di progetto, mediante prove geotecniche in situ e/o di laboratorio, secondo le normative Vigenti (D.M.LL.PP. 11 marzo 1988). A tale proposito si raccomanda la rilevazione delle eventuali interferenze tra strutture fondali degli edifici e cavità o cunicoli sotterranei.

La Tav. 03, denominata Carta Idrogeologica e delle Permeabilità, individua tre classi di permeabilità dei terreni, e costituisce la premessa per la valutazione delle falde acquifere nei terreni di ubicazione dei fabbricati del centro storico; la presenza di eventuali falde acquifere deve essere verificata in sede progettuale.

La Tav. 04, relativa al rischio sismico, denominata Carta delle Zone a Maggior Pericolosità Sismica Locale evidenzia l'interferenza tra il centro storico ed il fattore di amplificazione sismica locale (Microzonazione sismica Regione Marche a cura di M. Mucciarelli e P. Tiberi) e i possibili effetti del sisma sulle varie tipologie morfologiche e litostratigrafiche presenti sul territorio (Circolare della Regione Marche in merito alle zone a maggior pericolosità sismica locale-P.P.A.R. – B.U.R. n. 120 del 24 Settembre 1990).

La Tav. 05, denominata Carta della Pericolosità e del Rischio, relativa alla Pericolosità geologica ed alla trasposizione passiva delle aree PAI, evidenzia l'interferenza tra le zone interessate dal Piano e le aree caratterizzate da problematiche di stabilità e di vulnerabilità, rilevate secondo tre classi di pericolosità geologica.

La Tav. 06, relativa alla valutazione del Rischio delle zone interessate dal Piano, evidenzia le aree con livello di rischio nullo, medio ed elevato.

Gli interventi edificatori previsti negli elaborati di disciplina d'uso del suolo del Piano debbono essere corredate dalla seguente documentazione:

- Relazione geologica e geotecnica con indagini specifiche, secondo quanto previsto dal D.M. LL.PP. dell'11 Marzo 1988 e delle normative vigenti, di ordine urbanistico ed ambientale e sismico.
- Relazione geologica suddetta e progetto di mitigazione del rischio per gli interventi ricadenti in corrispondenza delle aree vulnerabili e pericolose geologicamente.
- Pareri di legge.

Emungimento delle falde acquifere

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

L'emungimento delle falde acquifere presenti in centro storico può essere consentito solo a seguito di specifica valutazione della interazione della falda acquifera con i terreni di fondazione dei fabbricati ubicati nell'area di influenza dell'emungimento.

Prescrizioni particolari

Indagini preliminari

La fase progettuale esecutiva degli interventi deve essere sempre preceduta da indagini geologiche e geotecniche specifiche, condotte uniformemente al D.M.LL.PP. 11 marzo 1988, in cui i valori dei parametri siano determinati con prove dirette certificate.

Scavi e sbancamenti

L'esecuzione di scavi e sbancamenti per la realizzazione di opere (su aree di versante con pendenza > del 10%) è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- Specifiche indagini geognostiche che verifichino le condizioni di stabilità dell'intero versante sia nella configurazione originaria, che in quella conseguente alla realizzazione dell'intervento;
- Ogni sbancamento dovrà essere provvisto di appositi drenaggi a monte per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche ed il loro convogliamento nella rete di scolo;
- Preliminarmente all'inizio dei lavori di scavo o di sbancamento dovrà essere individuato il sito di scarica del materiale sbancato o scavato;
- Tutti gli interventi lungo i versanti che delimitano il centro storico, data la loro elevata suscettibilità sismica (alto grado di destabilizzante dei terreni) debbono essere preceduti da puntuali e dettagliati studi geologici, idrogeologici e geotecnici, atti ad adeguare gli interventi alla sensibilità dei siti, verificandone la compatibilità sismica ed idrogeologica.
-

Microzonazione sismica

La Regione Marche, a seguito dei risultati dello studio sulla "Microzonazione sismica" effettuato sul Centro Storico, ha suddiviso lo stesso in tre fasce, caratterizzate ciascuna da specifico valore dell'amplificazione sismica e del conseguente Coefficiente Sismico di fondazione ($F_a = 1,2 - 1,1 - 1,0$). Gli interventi edilizi sui fabbricati, dovranno tener conto della vulnerabilità sismica degli stessi, rilevata dal citato studio della Regione Marche; gli agglomerati ad elevata vulnerabilità sono individuati con il n.3, sulla fascia SW del centro storico.

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO
PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO
TITOLO VII
NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 43 - Realizzazioni in corso

I titoli abilitativi rilasciati in data antecedente la definitiva approvazione del presente Piano, rimangono validi fino alla loro scadenza, così come previsto dalla vigente legislazione urbanistica; la scadenza, nei casi consentiti, può essere prorogata per l'ultimazione dei lavori; fino a detta scadenza sono ammesse le varianti in corso d'opera redatte nel rispetto della normativa urbanistica vigente al momento del rilascio dei titoli abilitativi stessi.

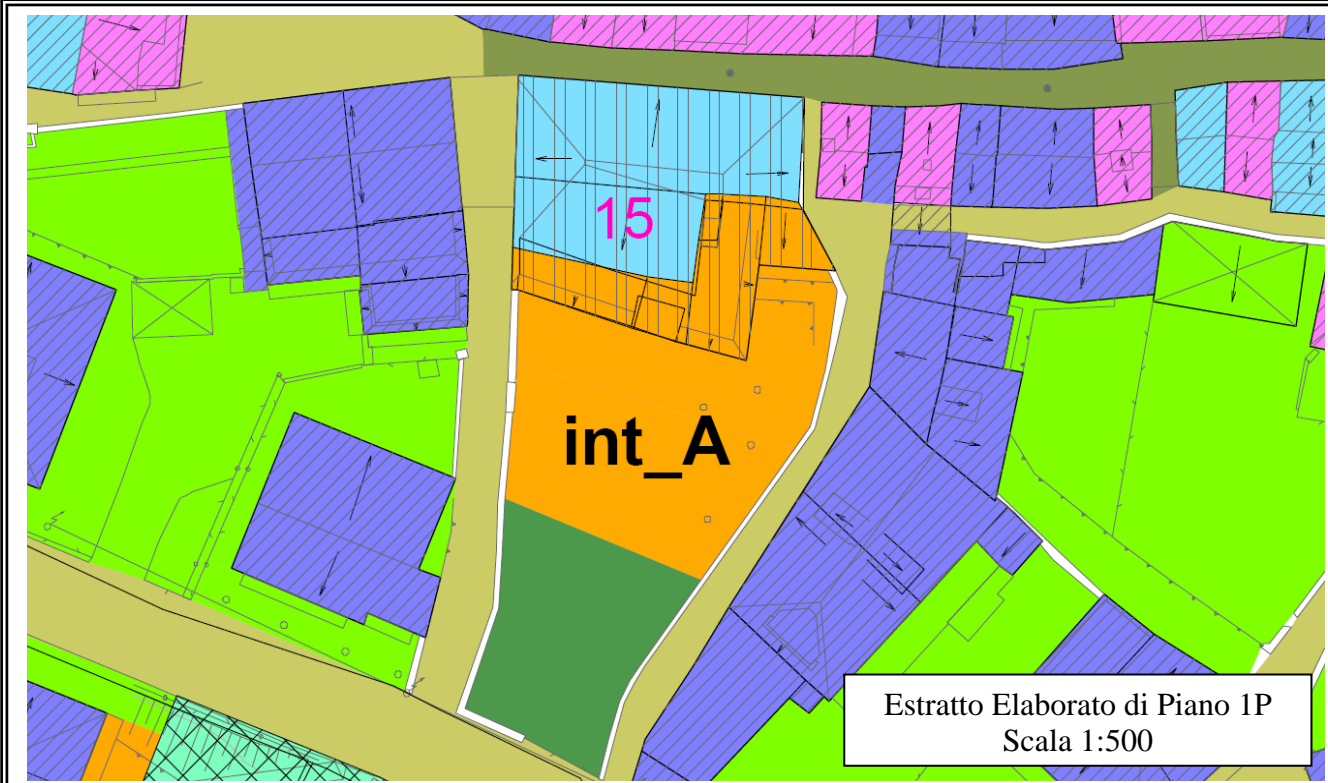
Decorsi i termini di validità, ogni nuovo titolo abilitativo può essere rilasciato solo se conforme alle previsioni del presente Piano.

RIELABORAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO
PROGETTISTA : UTC OFFIDA - ING. LECCESI PAOLO

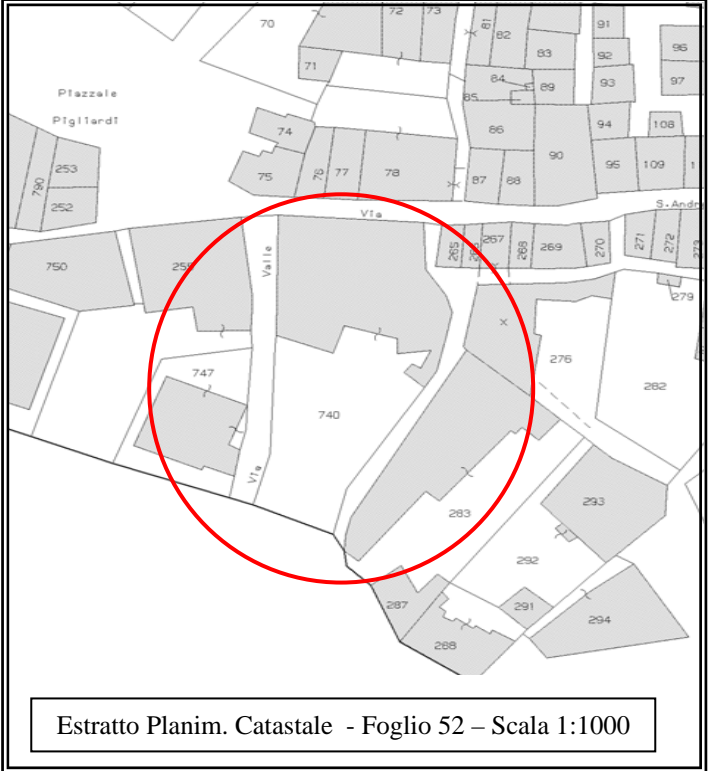
ALLEGATI

SCHEDA TECNICA INTERVENTO - A -
STRALCIO CARTOGRAFICO CON PREVISIONI E
PRESCRIZIONI PLANOVOLUMETRICHE

Int.
A



Estratto Elaborato di Piano 1P
Scala 1:500



Estratto Planim. Catastale - Foglio 52 - Scala 1:1000

Descrizione intervento:

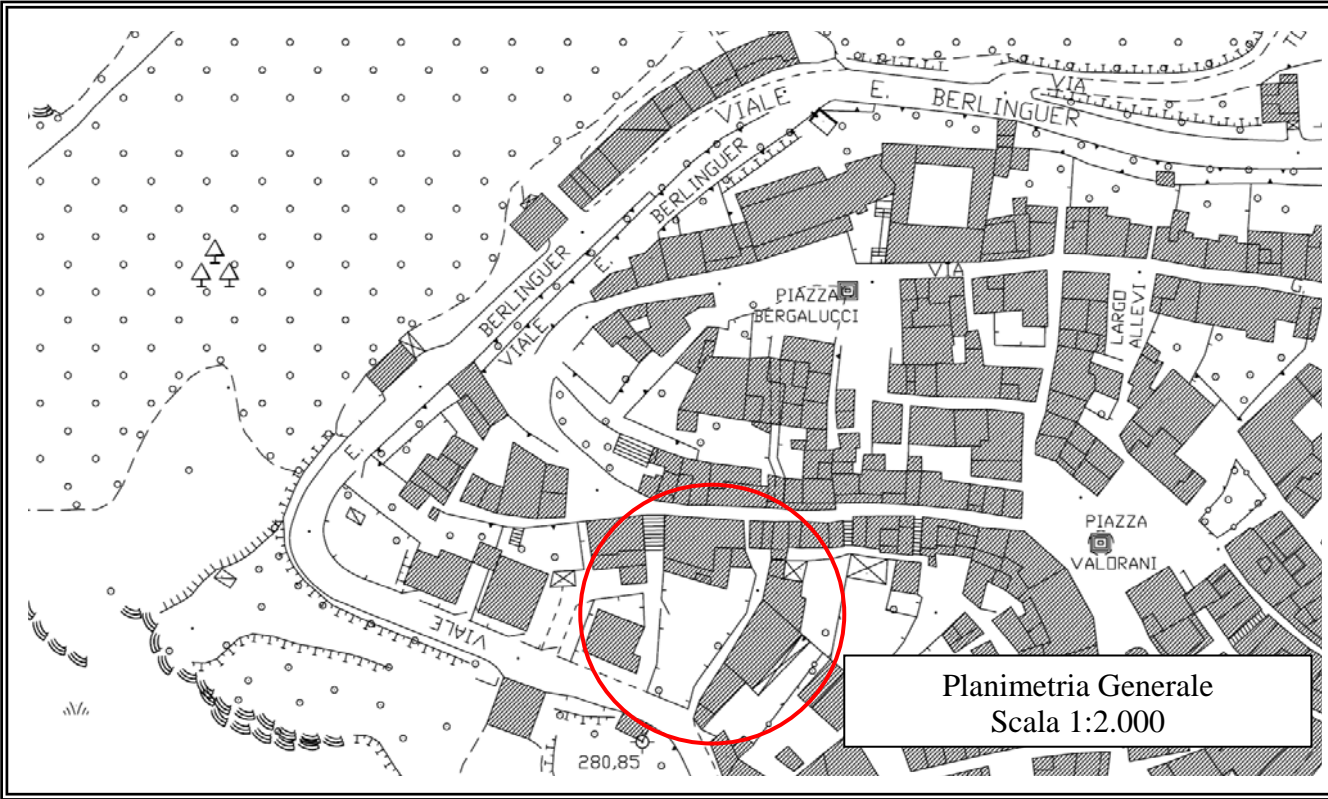
**Ampliamento e/o sopraelevazione
della casa di riposo "B. Forlini", di
max mc. 500.**

Destinazioni d'uso previste:

D5 - Servizi:

f) Attrezzature socio-assistenziali.

Volume esistente	Volume di progetto	Volume complessivo	Superficie fondiaria	Indice fondiario	H Max
Mc. 4.017,30	Mc. 500,00	Mc. 4.517,30	Mq. 905	4,99 Mc./Mq. < 5 Mc./Mq.	Altezza edificio esistente

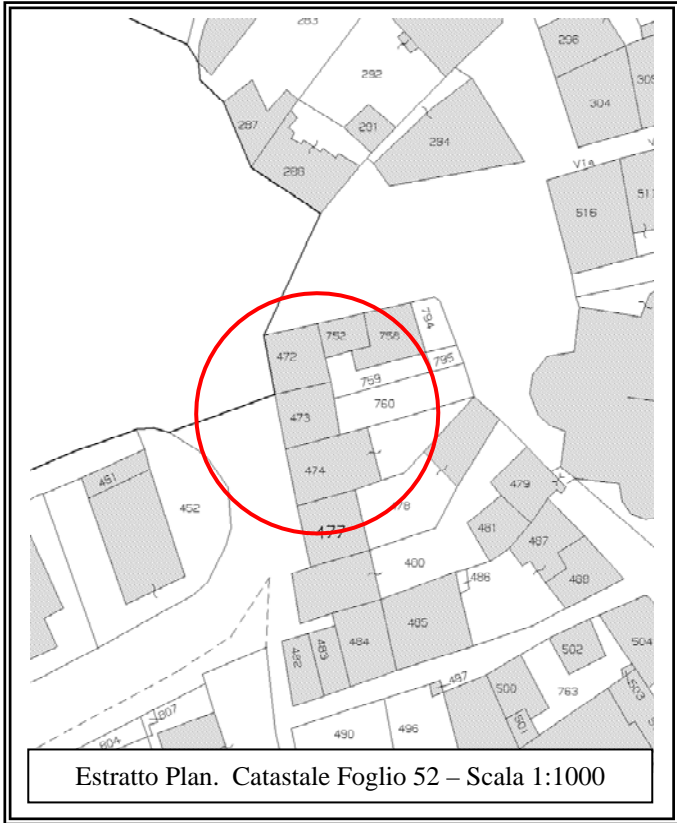
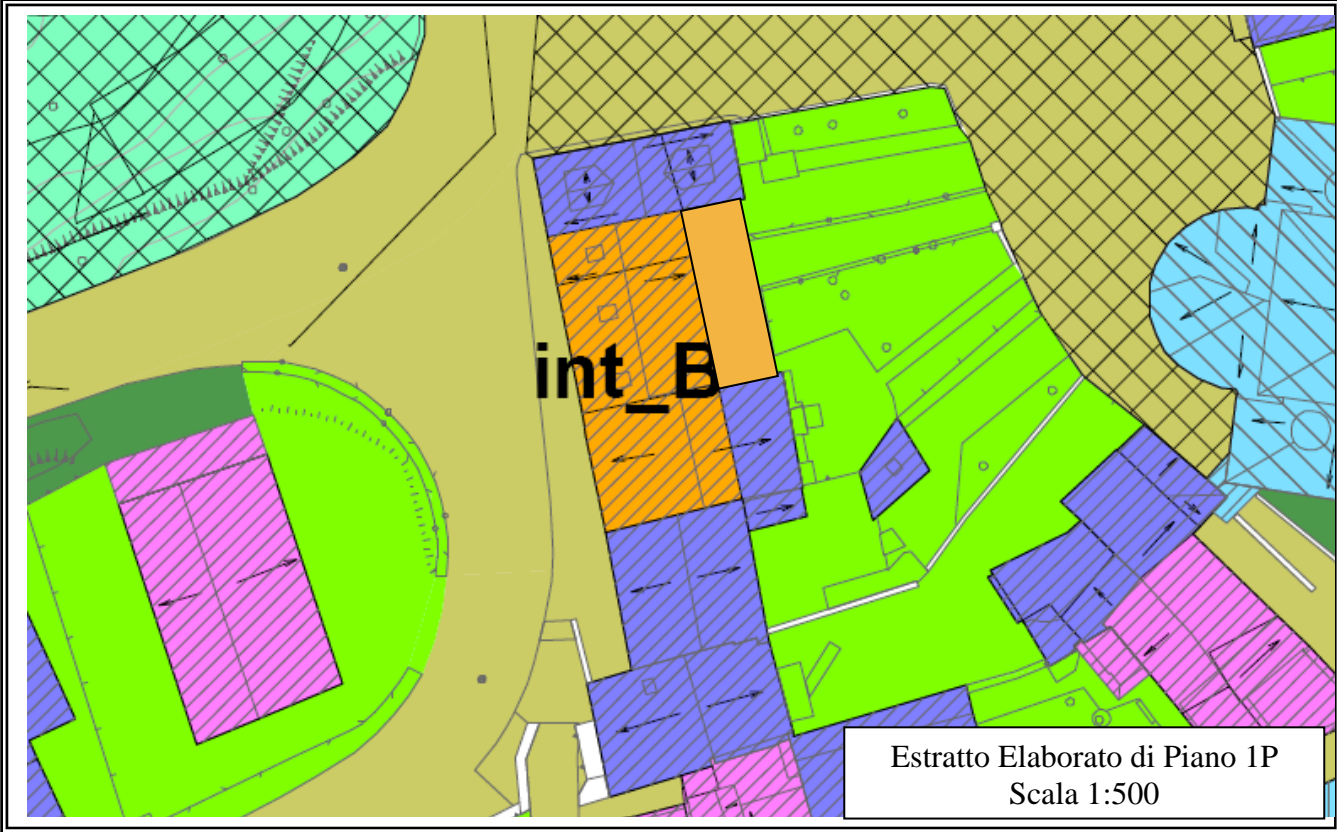


Planimetria Generale
Scala 1:2.000



SCHEDA TECNICA INTERVENTO - B -
STRALCIO CARTOGRAFICO CON PREVISIONI E
PRESCRIZIONI PLANOVOLUMETRICHE

Int.
B



Descrizione intervento:

**Ricucitura sagoma agglomerato con
ampliamento e sopraelevazione max
mc. 750.**

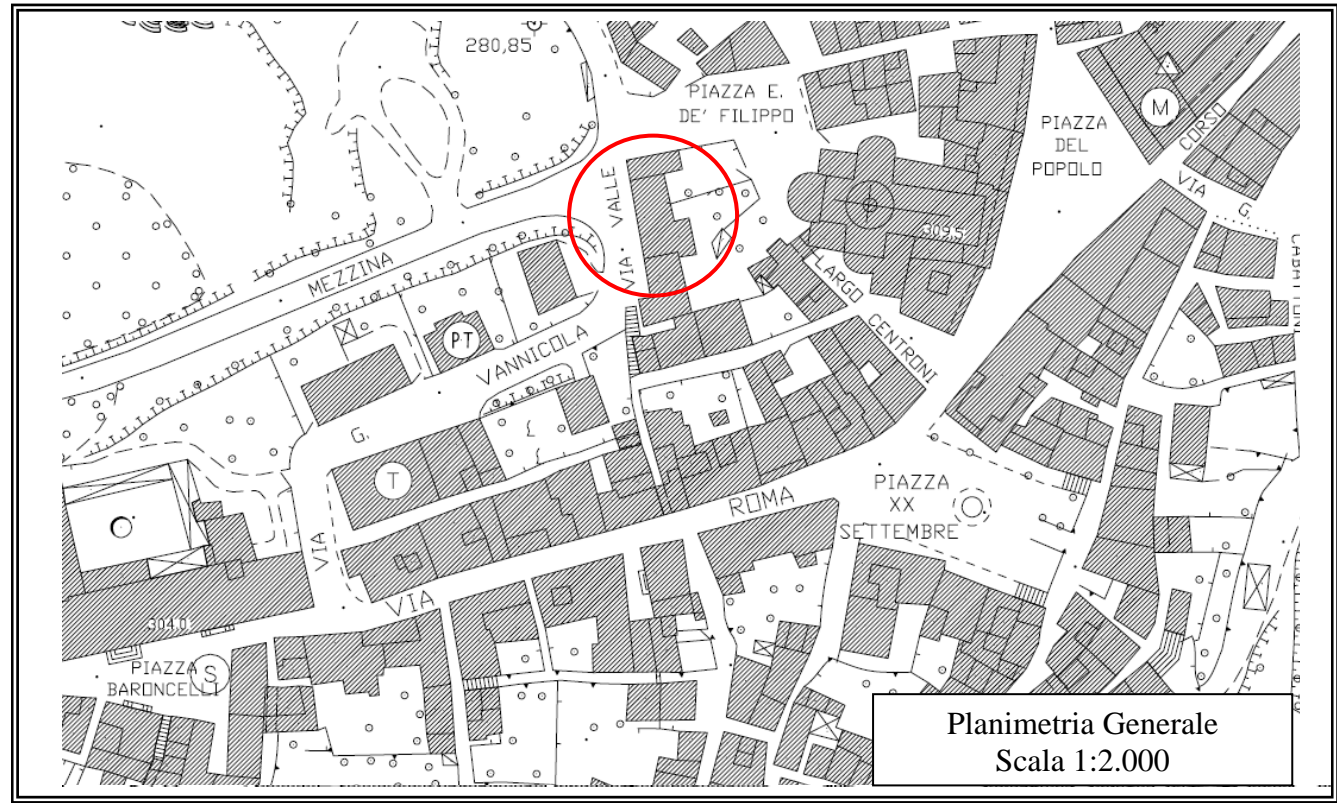
Destinazioni d'uso previste:

D3 Terziarie (max 30% SUL)

- a) Commercio al dettaglio
- b) Medie strutture di vendita
- e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
- f) Pubblici esercizi per ricezione
- g) Studi professionali e d'artisti
- h) Attività direzionali e di servizio
- l) Artigianato di servizio

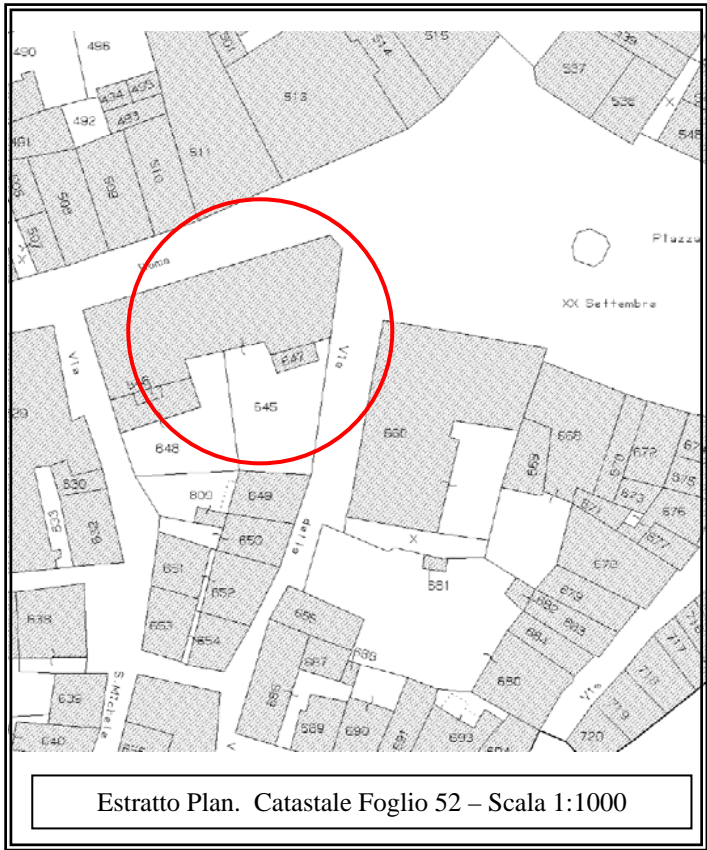
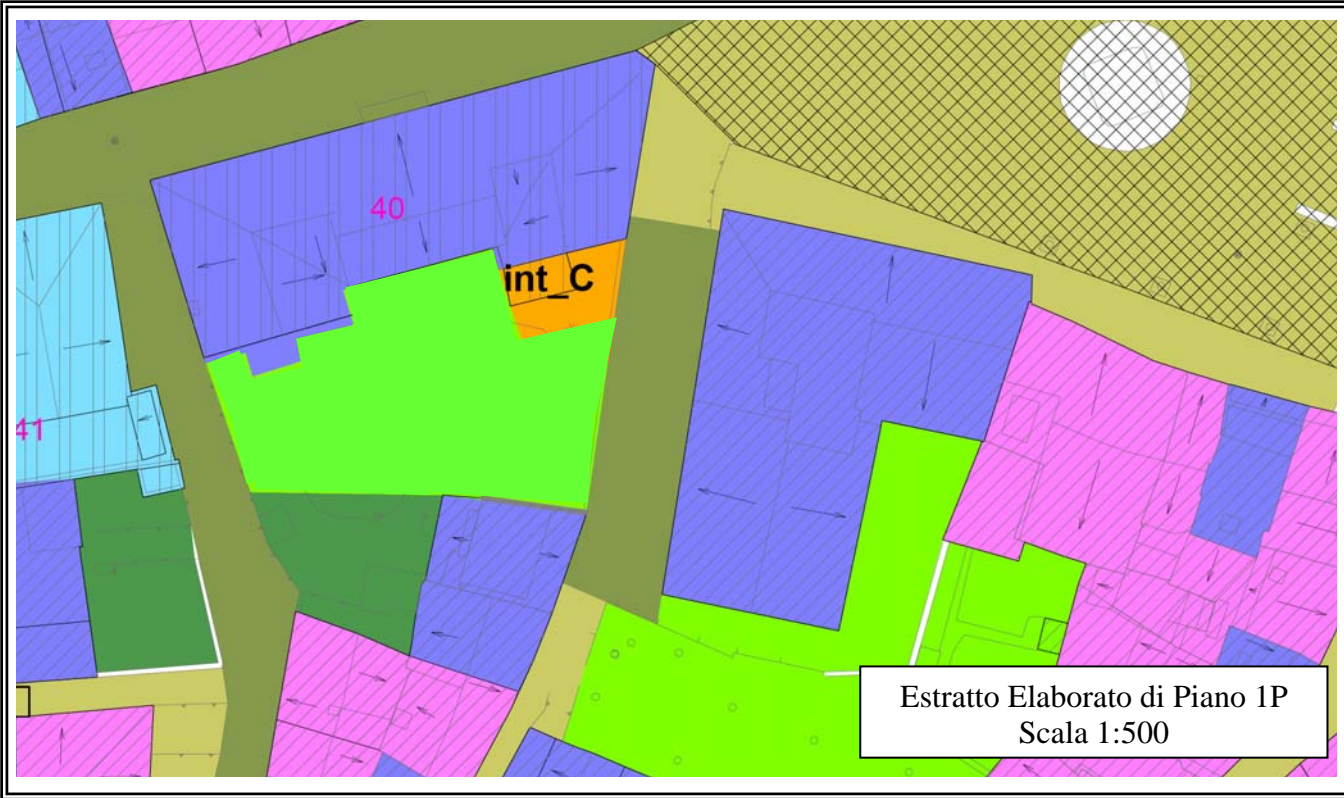
D4 Residenziali

Volume esistente	Volume di progetto	Volume complessivo	Superficie fondiaria	Indice fondiario	H Max
Mc. 1.997,17	Mc. 750	Mc. 2.747,17	Mq. 581	4,72 Mc./Mq. < 5 Mc./Mq.	Altezza edifici confinanti



SCHEDA TECNICA INTERVENTO - C -
STRALCIO CARTOGRAFICO CON PREVISIONI E
PRESCRIZIONI PLANOVOLUMETRICHE

Int.
C



Descrizione intervento:

Completamento della facciata dell'edificio mediante la demolizione e ricostruzione della superfetazione esistente, senza aumento volumetrico; potranno essere aperte nuove finestre solo sul lato prospiciente l'area privata in deroga ai divieti e limiti prescritti per gli edifici elencati nell'art. 38.

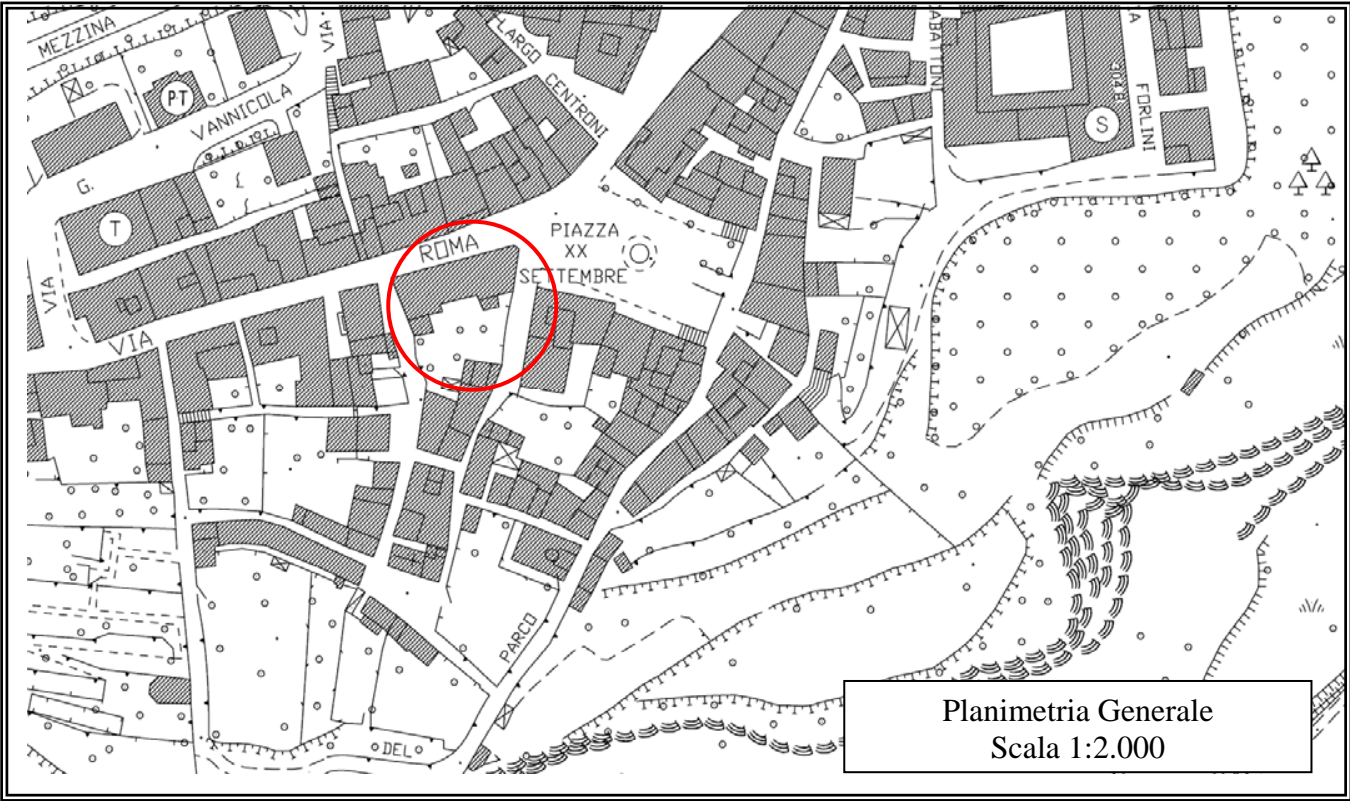
Destinazioni d'uso previste:

D3 Terziarie (max 30% SUL)

- a) Commercio al dettaglio
- e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
- f) Pubblici esercizi per ricezione
- g) Studi professionali e d'artisti
- h) Attività direzionali e di servizio
- l) Artigianato di servizio

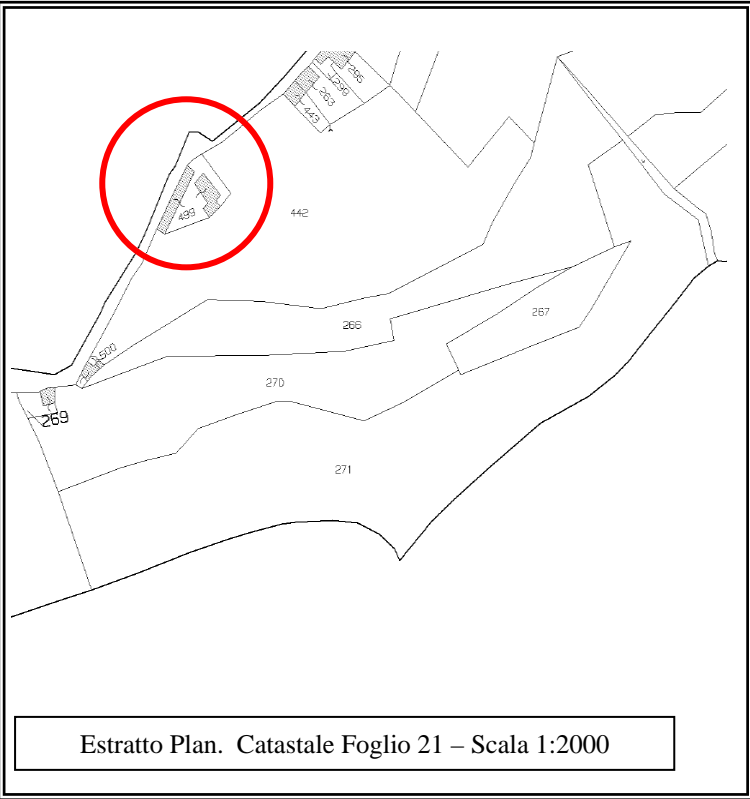
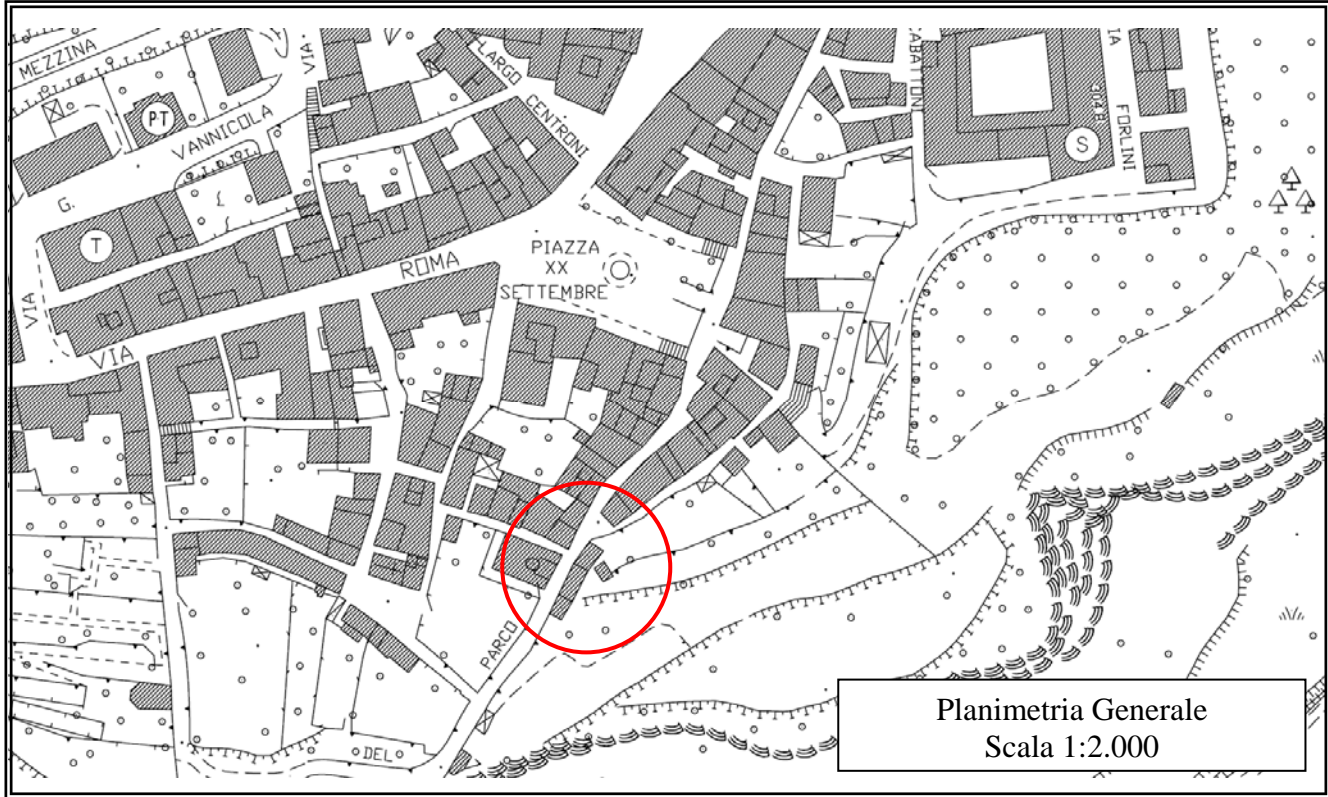
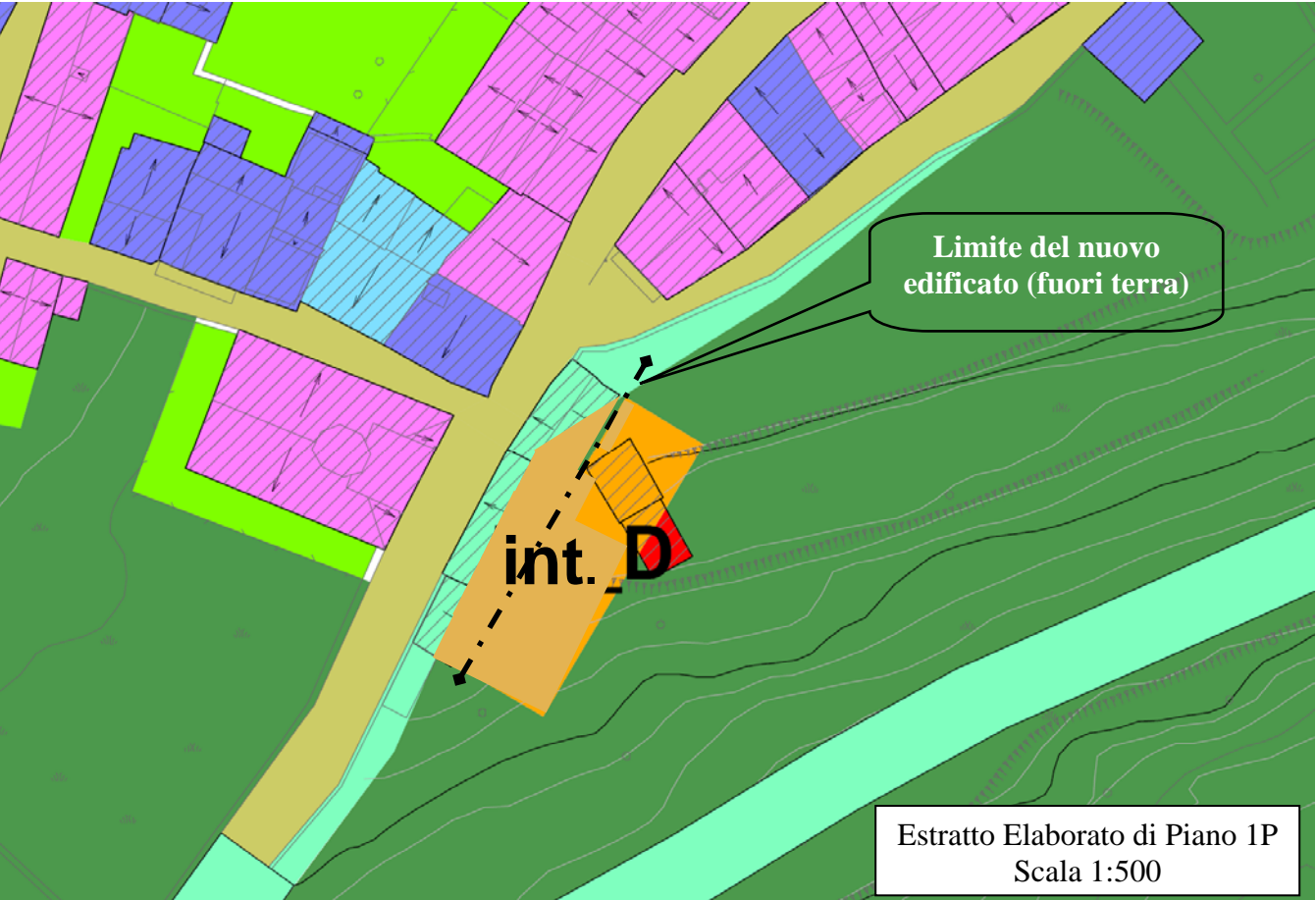
D4 Residenziali

Volume esistente	Volume di progetto	Volume complessivo	Superficie fondiaria	Indice fondiario	H Max
Mc. 6.648,03	//	Mc. 6.648,03	Mq. 750	8,86 Mc./Mq. > 5 Mc./Mq.	Altezza edificio esistente



SCHEDA TECNICA INTERVENTO - D -
STRALCIO CARTOGRAFICO CON PREVISIONI E
PRESCRIZIONI PLANOVOLUMETRICHE

Int.
D



Descrizione intervento:

Demolizione e ricostruzione di edificio fatiscente, senza aumento volumetrico, con traslazione del sedime a valle al fine di allargare via Cipolletti; l'attuazione dell'intervento è subordinata alla cessione gratuita del sedime delle strade pubbliche di progetto che ricadono nella proprietà del richiedente.

Destinazioni d'uso previste:

D3 Terziarie (max 30% SUL)

- a) Commercio al dettaglio
- g) Studi professionali e d'artisti
- h) Attività direzionali e di servizio
- l) Artigianato di servizio

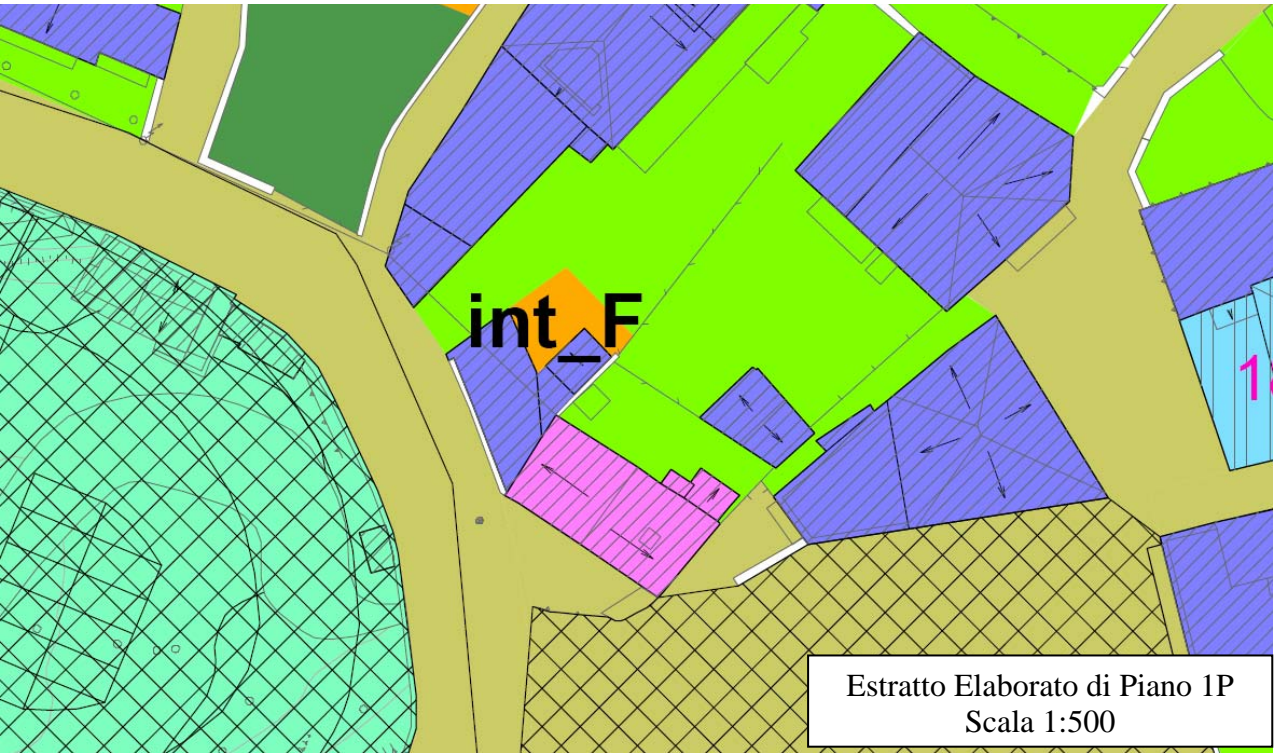
D4 Residenziali

Volume esistente	Volume di progetto	Volume complessivo	Superficie fondiaria	Indice fondiario	H Max
Mc. 417,79	//	Mc. 417,79	Mq. 11.904	0.03 Mc./Mq. < 5 Mc./Mq.	H = mt. 6,00 dal piano viabile di via Cipolletti/via del Parco

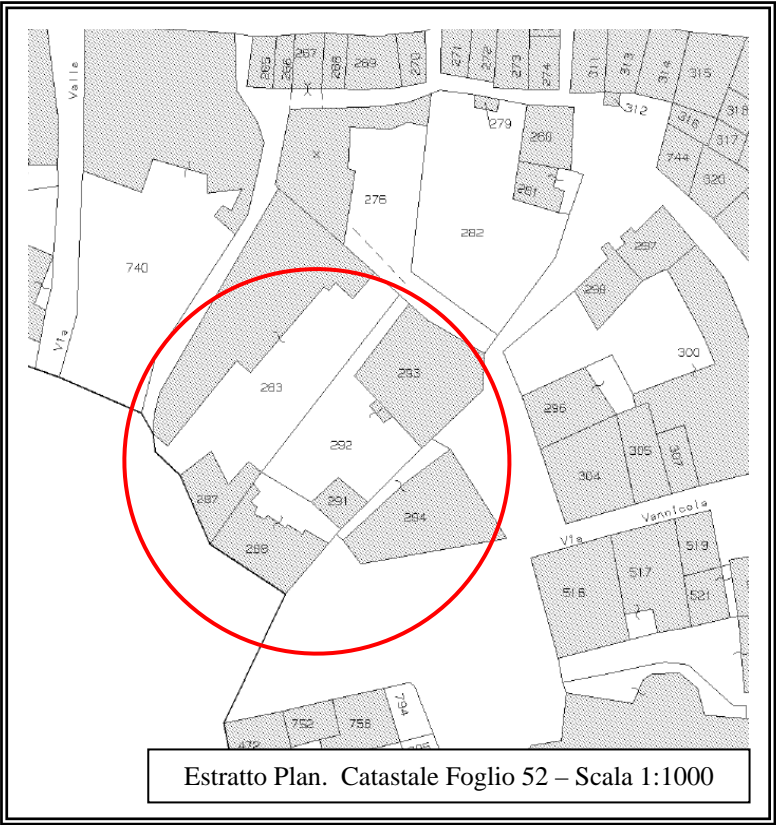


SCHEDA TECNICA INTERVENTO - E -
STRALCIO CARTOGRAFICO CON PREVISIONI E
PRESCRIZIONI PLANOVOLUMETRICHE

Int.
F



Estratto Elaborato di Piano IP
Scala 1:500



Estratto Plan. Catastale Foglio 52 - Scala 1:1000

Descrizione intervento:

Ampliamento di mc. 90 per altezza di mt. 3 di edificio esistente.

Destinazioni d'uso previste:

D2 Secondarie (max 20% SUL)

a) Artigianato produttivo complementare

D3 Terziarie (max 30% SUL)

- a) Commercio al dettaglio
- b) Medie strutture di vendita
- e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
- f) Pubblici esercizi per ricezione
- g) Studi professionali e d'artisti
- h) Attività direzionali e di servizio
- l) Artigianato di servizio

D4 Residenziali

Volume esistente	Volume di progetto	Volume complessivo	Superficie fondiaria	Indice fondiario	H Max
Mc. 2.002,11	Mc. 90	Mc. 2.092,11	Mq. 697	3,00 Mc./Mq. < 5 Mc./Mq.	H = mt. 3,00

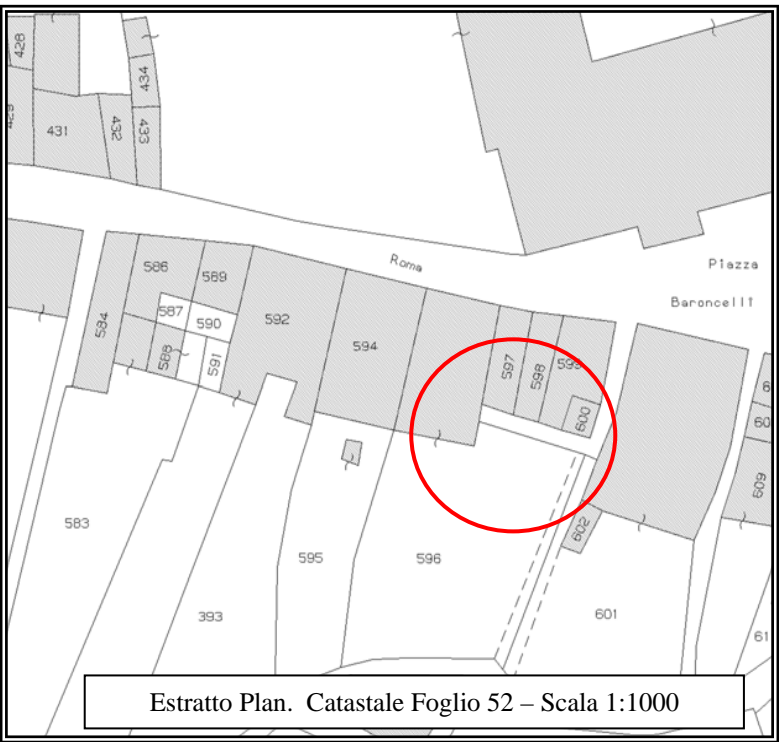
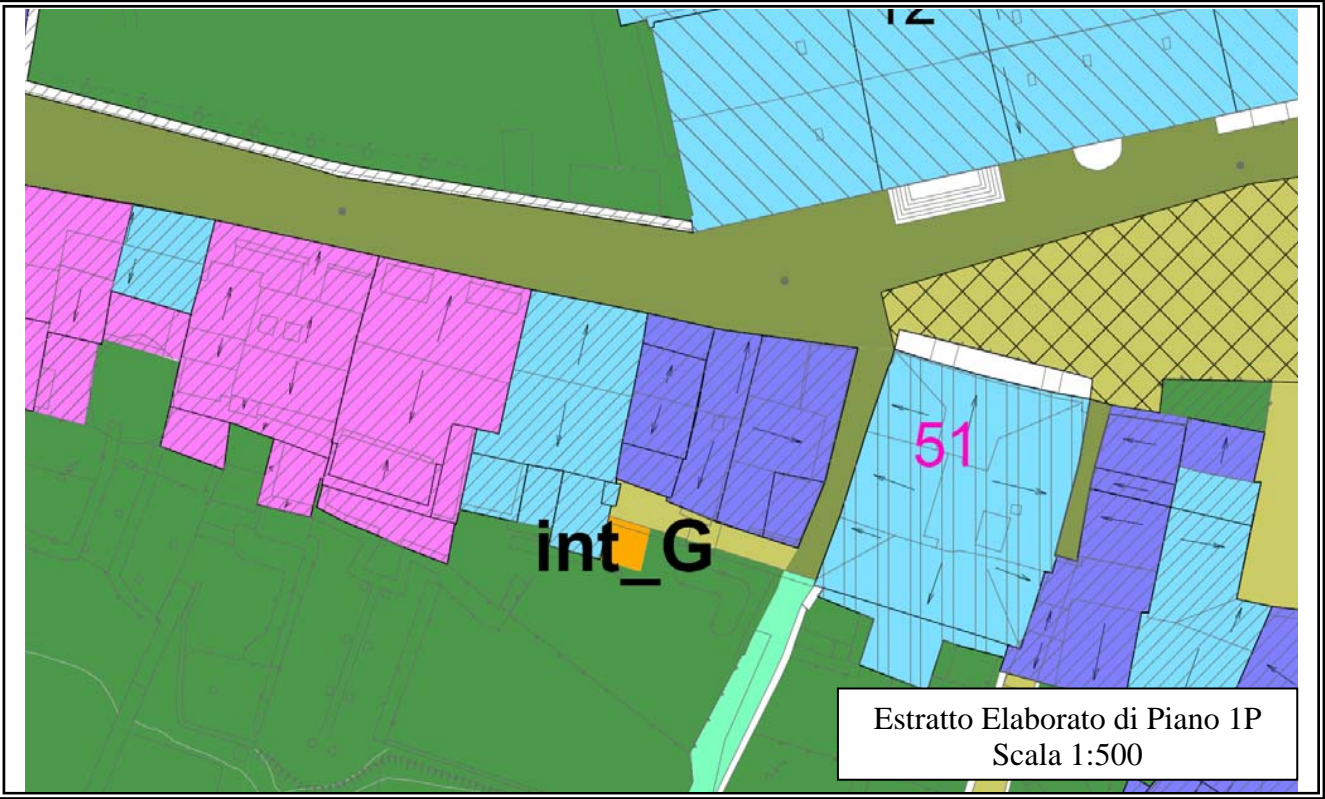


Planimetria Generale
Scala 1:2.000



SCHEDA TECNICA INTERVENTO - G -
STRALCIO CARTOGRAFICO CON PREVISIONI E
PRESCRIZIONI PLANOVOLUMETRICHE

Int.
G



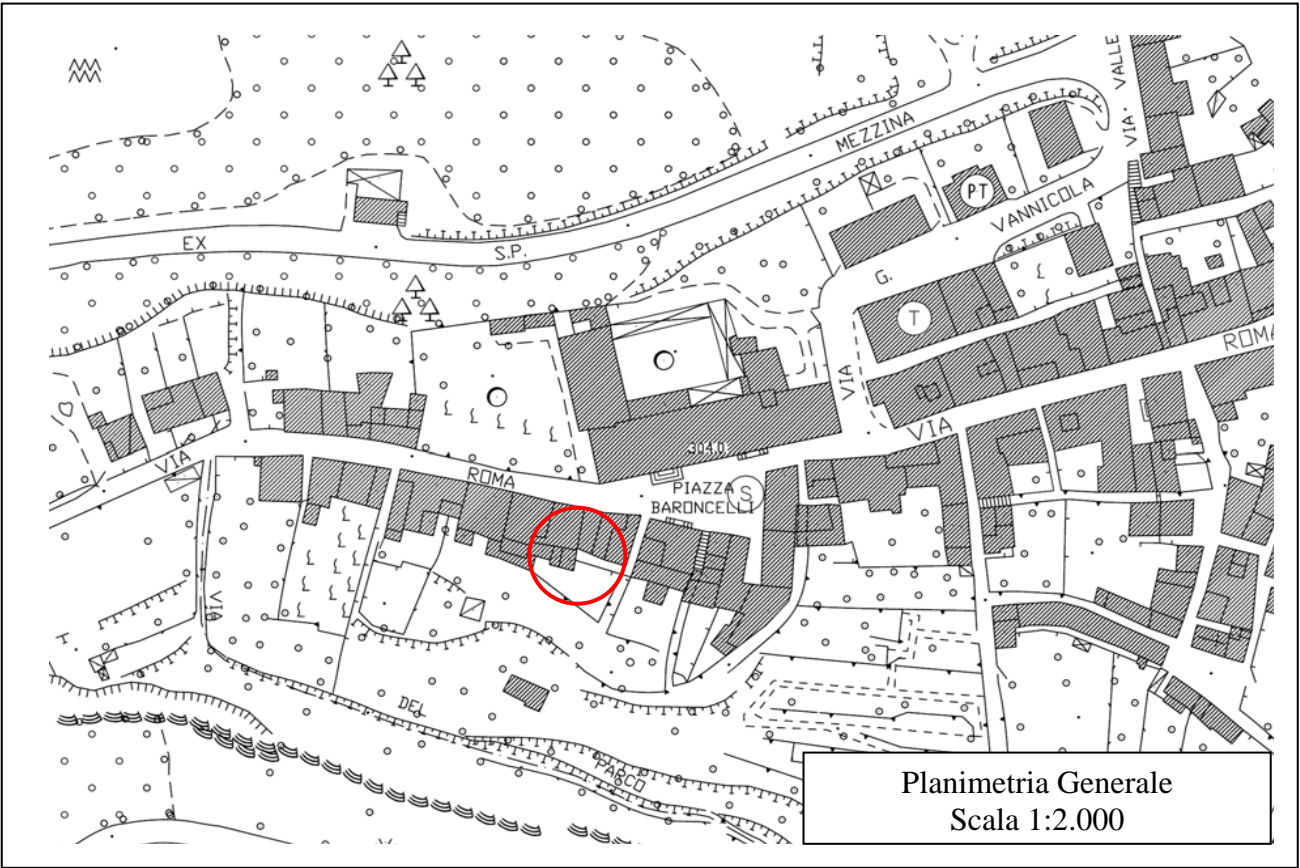
Descrizione intervento:

**Ampliamento di mc. 22,50
per un'altezza di mt. 2,5 di
edificio esistente.**

Destinazioni d'uso previste:

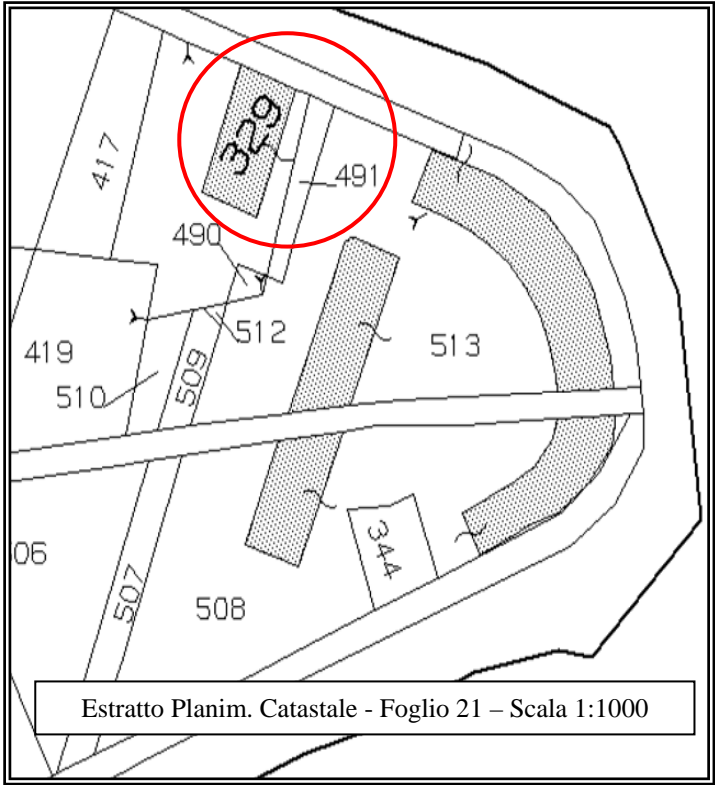
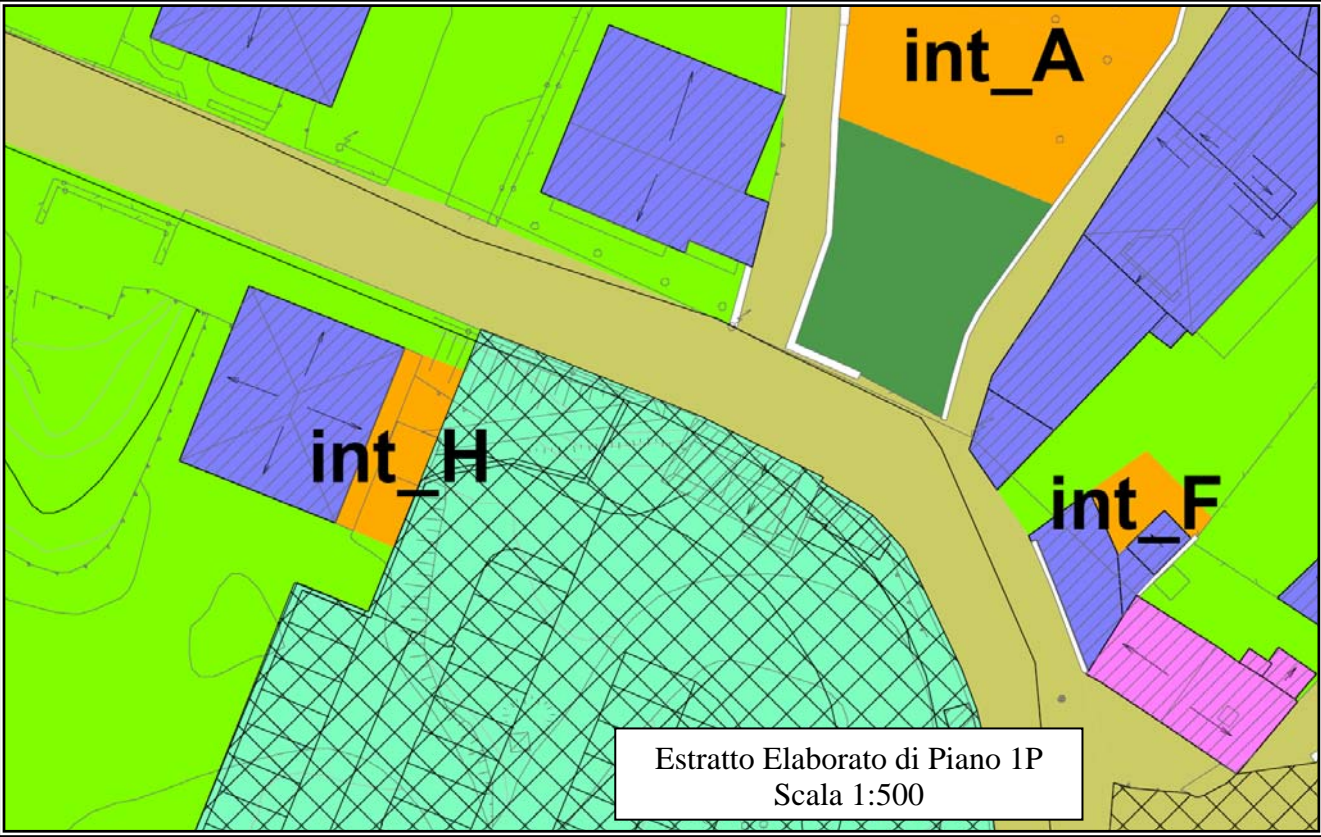
D4 Residenziali

Volume esistente	Volume di progetto	Volume complessivo	Superficie fondiaria	Indice fondiario	H Max
Mc. 1.084,31	Mc. 22,50	Mc. 1.106,81	Mq. 752	1,47 Mc./Mq. < 5 Mc./Mq.	H = mt. 2,50



SCHEDA TECNICA INTERVENTO - H -
STRALCIO CARTOGRAFICO CON PREVISIONI E
PRESCRIZIONI PLANOVOLUMETRICHE

Int.
H



Descrizione intervento:

**Ampliamento di mc. 100, per una
altezza massima di m. 3 da terra,
dell'edificio esistente.**

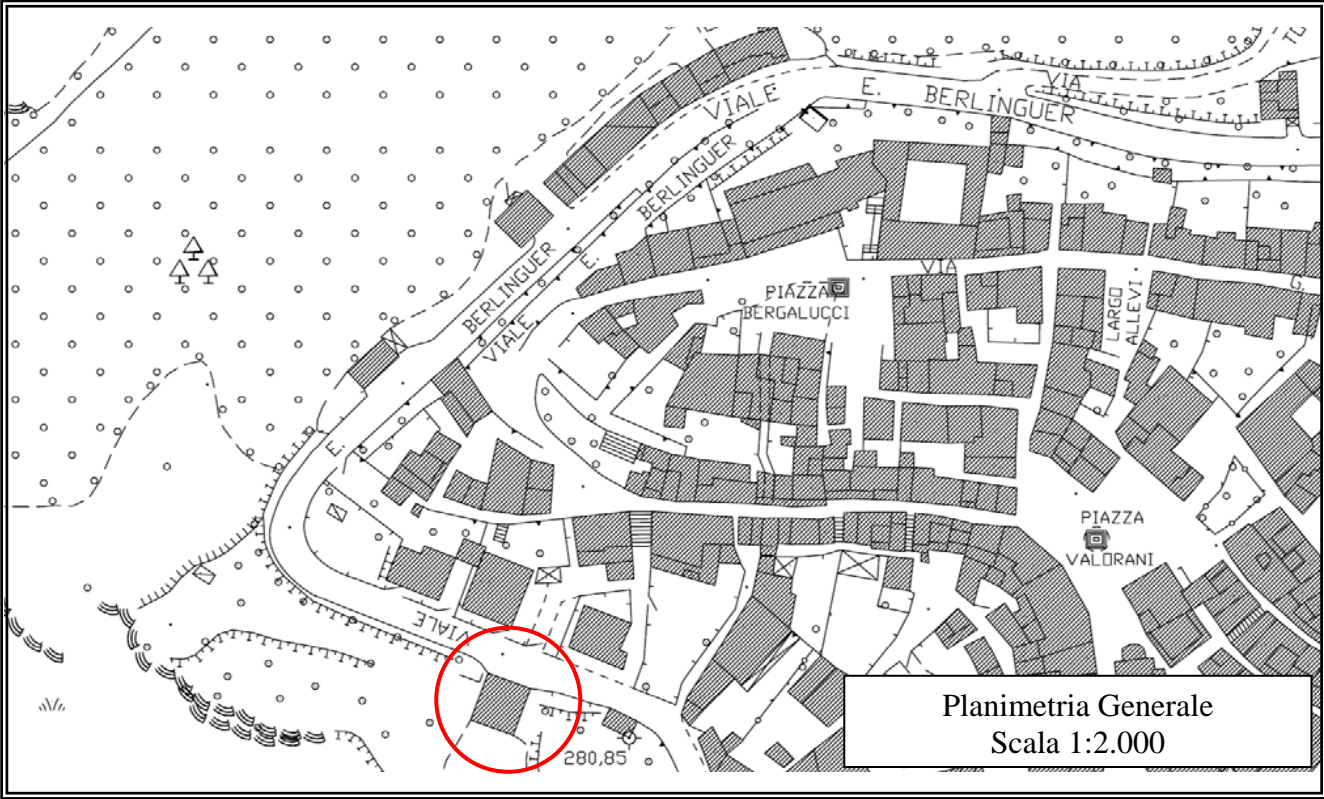
Destinazioni d'uso previste:

D3 Terziarie (max 30% SUL)

- a) Commercio al dettaglio
- g) Studi professionali e d'artisti
- h) Attività direzionali e di servizio
- l) Artigianato di servizio

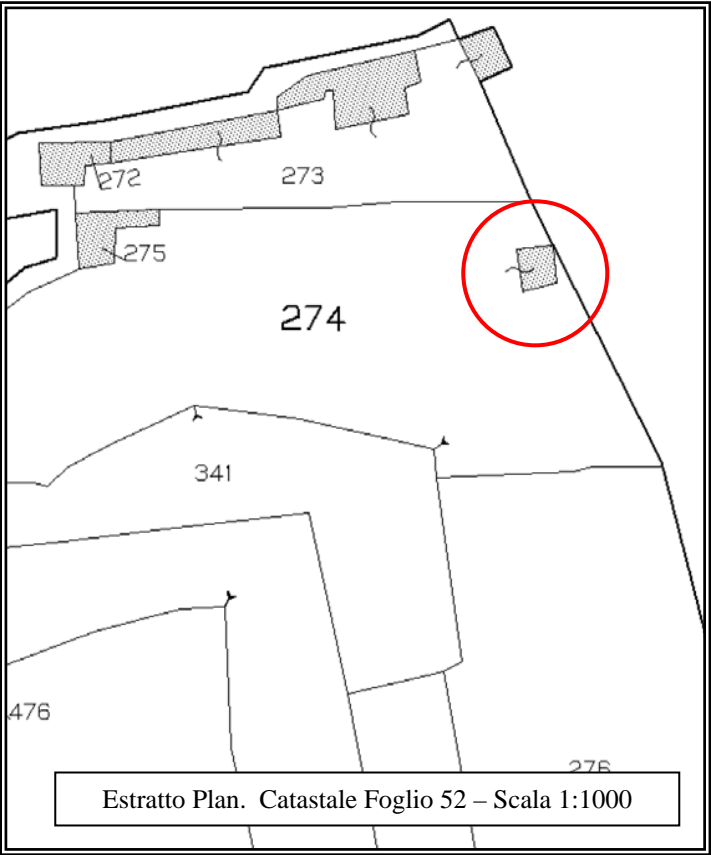
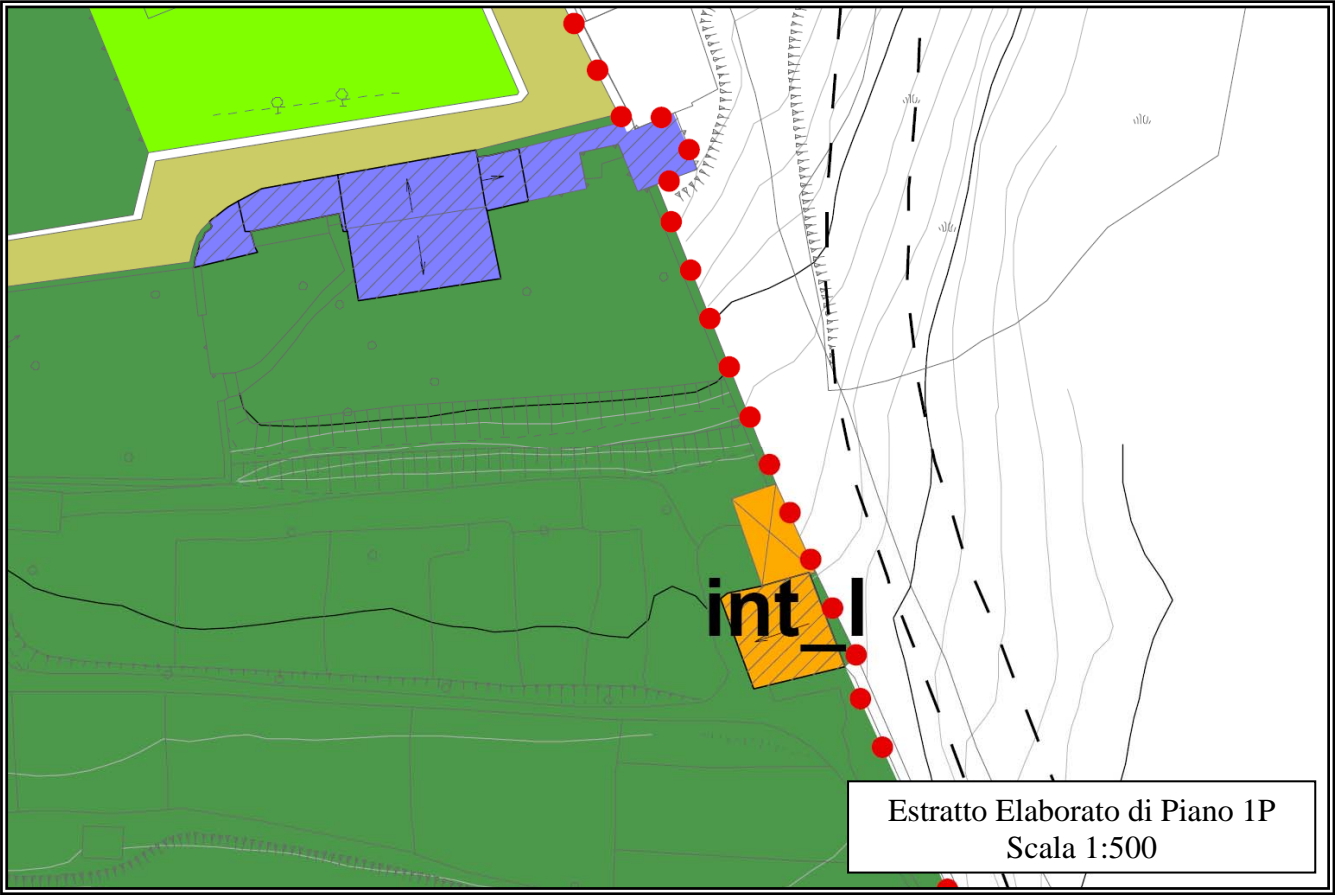
D4 Residenziali

Volume esistente	Volume di progetto	Volume complessivo	Superficie fondiaria	Indice fondiario	H Max
Mc 1.760,49	Mc. 100	Mc. 1.860,49	Mq. 480	3,87 Mc./Mq. < 5 Mc./Mq.	Altezza edifici m. 3,00



SCHEDA TECNICA INTERVENTO - I -
STRALCIO CARTOGRAFICO CON PREVISIONI E
PRESCRIZIONI PLANOVOLUMETRICHE

Int.
I



Descrizione intervento:

**Demolizione e ricostruzione, senza
aumento volumetrico, dell'ex torret-
ta di avvistamento.**

Destinazioni d'uso previste:

D3 Terziarie

- g) Studi professionali e d'artisti
- h) Attività direzionali e di servizio
- l) Artigianato di servizio

D4 Residenziali

Volume esistente	Volume di progetto	Volume complessivo	Superficie fondiaria	Indice fondiario	H Max
Mc. 228,08	//	Mc. 228,08	Mq. 7.886	0,02 Mc./Mq. < 5 Mc./Mq.	Altezza edificio esistente

