

COMUNE DI CHIARAVALLE
PROVINCIA DI ANCONA



AREA GESTIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E S.I.T.



PIANO DI RECUPERO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

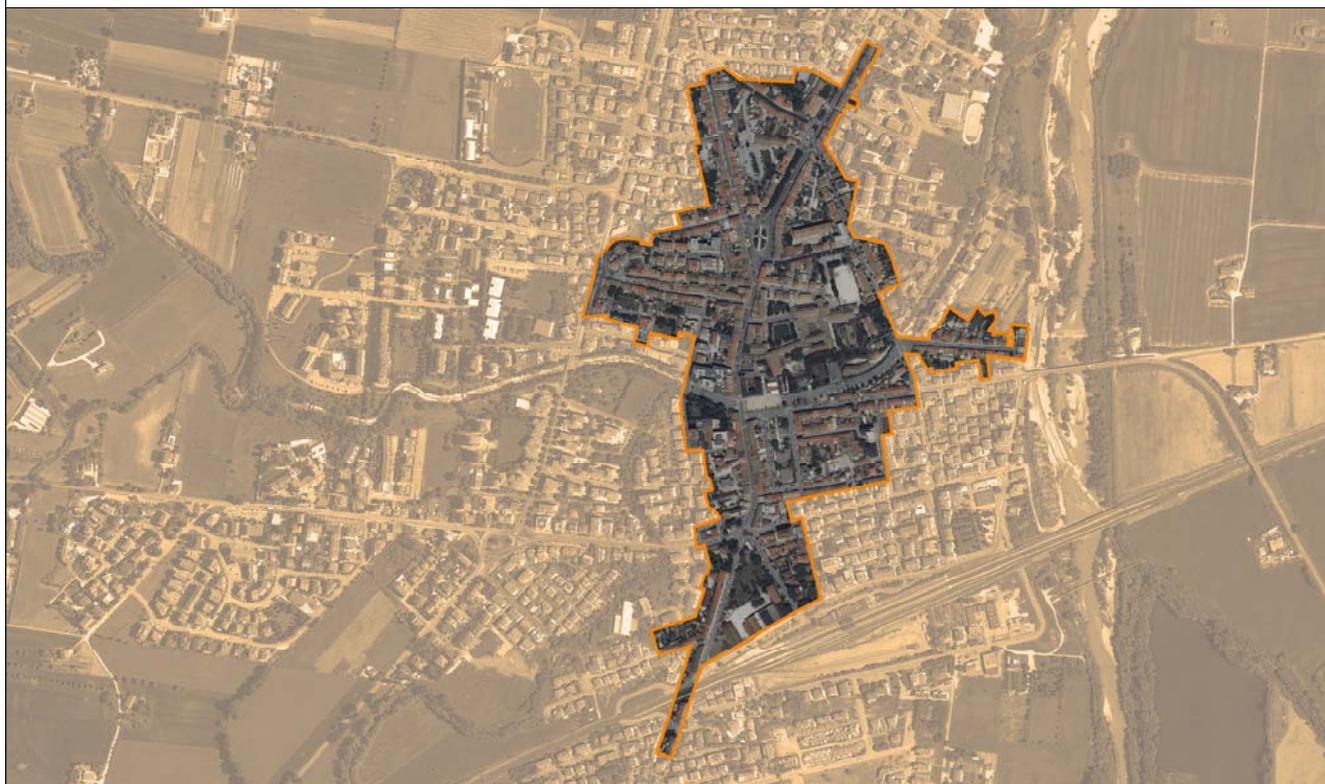
P.R.P.C.S.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

PR1

VARIANTE ALLE N.T.A. - DICEMBRE 2015

Il Sindaco
Avv. Damiano Costantini



GRUPPO DI PROGETTAZIONE

arch. ARMANDO NATALINI Responsabile Area Gestione del Territorio
ing. GIORGIA VITALONI Ufficio Pianificazione e S.I.T.

TITOLO I - GENERALITA'

ART. 1 - VALORE E CONTENUTI DEL PIANO

Il presente Piano particolareggiato esecutivo ha la finalità di promuovere e regolare gli interventi per il recupero e la valorizzazione urbanistica ed edilizia del centro storico urbano ai sensi della seguente normativa:

- Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni
- Art. 28 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 (così come modificato dall'art. 13 della L. 179/92)
- Art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457
- L.R. 5 Agosto 1992 n. 34
- Legge 17 febbraio 1992 n. 179 e relativa Legge Regionale di attuazione

Il presente Piano sostituisce pertanto il previgente Piano di Recupero Particolareggiato per il centro storico di Chiaravalle, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 77 del 25 settembre 1998 e aggiornato con Delibera n.28 del 15 aprile 2011.

Esso ha per oggetto le seguenti zone:

- zona A1 (centro storico principale: nucleo originario – art. 7.1.1 NTA PRG)
- zona A2 (ambiti di tutela del centro storico – art. 7.1.2 NTA PRG)
- zona A3 (nucleo frazionale di valore storico-ambientale – art. 7.1.3 NTA PRG)
- RC3 (zona residenziale mista di recupero riqualificazione – art.7.2.3 NTA PRG)

Il presente piano è conforme a quanto previsto dalla variante al PRG approvata con Delibera della Giunta Regionale n. 2199 del 29/07/1996 e successive varianti.

In conformità dell'art. 31 della Legge Regionale 5 agosto 1992 n. 34, il presente Piano contiene:

- A) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere e impianti di interesse generale;
- B) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unità di intervento e l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- C) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planovolumetriche;
- D) l'individuazione degli immobili o di parte dei medesimi, da espropriare o da sottoporre ad occupazione temporanea, al fine di realizzare interventi sull'edificato;
- E) i termini di validità del Piano e i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità in armonia con i programmi pluriennali di attuazione.

Negli articoli che seguono il presente Piano Particolareggiato esecutivo è denominato "il Piano".

ART. 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO

Il Piano si compone dei seguenti elaborati:

Elaborati relativi allo stato di fatto (AN)

- AN1 - Inquadramento territoriale
- AN2 - Stralcio Piano Regolatore Generale
- AN3 - Emergenze e luoghi pubblici
- AN4 - Tipologie edilizie
- AN5 - Destinazione e potenzialità d'uso dei piani terra
- AN6 - Numero dei piani
- AN7 - Planimetria con i numeri civici

Elaborati relativi al progetto (PR)

- PR0 - Relazione tecnico illustrativa
- PR1 - Norme tecniche d'attuazione
- PR2 - Planimetria di inquadramento
- PR3 - Aree omogenee
- PR4 - Aree omogenee (P.R.P.C.S. vigente)
- PR5 - Schede di progettazione particolareggiata:
 - PR5/C - Individuazione delle categorie di intervento
 - PR5/CA - Capanne
 - PR5/D2 - Aree D2
 - PR5/E - Aree E
- PR6 - Grancetta

ART. 3 – TEMPI E MODALITÀ D'ATTUAZIONE

Gli interventi previsti dal Piano si attuano in modo diretto o previa elaborazione e approvazione di specifici strumenti preliminari.

Gli interventi diretti possono realizzarsi in tutti gli immobili e le aree in cui non siano fissate diverse modalità su domanda del proprietario o degli altri aventi titolo, e, in conformità al Regolamento Edilizio e in particolare agli artt. 2, 3, 4 e 5 dello stesso, previo del Permesso di Costruire o atto equipollente o autorizzazione gratuita.

In alcuni casi il Piano fissa le "unità minime d'intervento" nelle quali i singoli interventi devono comunque essere riferiti ad un progetto complessivo unitario.

TITOLO II - GLI INTERVENTI PREVISTI E LA LORO REGOLAMENTAZIONE

ART. 4 - AREA COMPRESA NEL PIANO

L'area compresa nel Piano è suddivisa nelle quattro zone di recupero individuate dal PRG:

- zona A1 (centro storico principale: nucleo originario – art. 7.1.1 NTA PRG)
- zona A2 (ambiti di tutela del centro storico – art. 7.1.2 NTA PRG)
- zona A3 (nucleo frazionale di valore storico-ambientale – art. 7.1.3 NTA PRG)
- RC3 (zona residenziale mista di recupero riqualificazione - art.7.2.3 NTA PRG)

Tali zone costituiscono le zone entro le quali il piano individua in modo omogeneo obiettivi e strumenti di recupero e valorizzazione e la relativa normativa.

ART. 5 - AREE OMOGENEE E CATEGORIE D'INTERVENTO

Gli immobili e le aree costituenti le zone e gli isolati sono divisi in aree omogenee per gli aspetti urbanistici ed edilizi e in base ai caratteri del patrimonio esistente e agli interventi previsti, secondo la seguente classificazione:

Area A) aree con edifici monumentali o di rilevante valore storico, artistico, ambientale con previsione di interventi di restauro e risanamento conservativo

Area B) insediamento storico delle Capanne, soggetto a risanamento conservativo con parziali interventi di ristrutturazione *(vedi schede di progettazione PR5/CA)*

Area C) aree con edifici di valore storico-ambientale soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento e riqualificazione del carattere urbanistico-ambientale

Area D) aree di ristrutturazione del tessuto urbanistico ed edilizio *(vedi schede di progettazione PR5/D2)*

Area E) aree di trasformazione di valore strategico per il recupero e la valorizzazione del centro storico, con interventi di ristrutturazione urbanistica *(vedi schede di progettazione PR5/E)*

Area F) aree con edifici di impianto otto-novecentesco e con edifici pubblici significativi per l'ambiente urbano, soggetti al mantenimento di valori esistenti e al miglioramento igienico e funzionale

Area G) aree con edifici moderni, soggetti ad interventi di manutenzione straordinaria e di miglioramento ambientale

Area H) verde pubblico

Area I) piazze e percorsi pedonali

Area L) aree per la viabilità

Area M) parcheggi

Area N) verde privato e corti

Gli interventi previsti in tali aree sono elencati negli articoli che seguono.

ART. 6 - AREA A (INSEDIAMENTO STORICO DELL'ABBAZIA)

Sono le aree in cui insistono i complessi monumentali, gli edifici e i manufatti che costituiscono i maggiori valori storici e architettonici del centro storico di Chiaravalle.

Sono prescritti gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 10 del Regolamento Edilizio.

È consentita l'utilizzazione di soffitte e sottotetti per usi diversi, nel rispetto del Regolamento Edilizio, purché ciò non comporti l'alterazione del profilo altimetrico e dell'involucro volumetrico originario.

Sono comunque consentiti tutti gli interventi di recupero edilizio previo parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

Previo parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici sono inoltre consentiti parziali interventi di demolizione senza ricostruzione, demolizione con ricostruzione e ristrutturazione edilizia che siano motivate dal rilievo architettonico e dall'indagine storica del complesso monumentale.

ART. 7 - AREA B (INSEDIAMENTO STORICO DELLE "CAPANNE")

E' costituita dall'insediamento che rappresenta il più antico documento della storia urbana di Chiaravalle con un patrimonio edilizio privo di grandi valori architettonici e condizioni di notevole degrado.

Tale zona è soggetta a risanamento conservativo con interventi parziali puntuali di ristrutturazione, indicati dall'art. 18 delle presenti norme e dalle schede di progettazione (elaborato PR5/CA).

Nell'area di cui al presente articolo devono comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- qualsiasi operazione tendente al risanamento o alla ristrutturazione dell'edificio dovrà essere assoggettata ad un progetto complessivo comprendente l'intero edificio e la relativa area di pertinenza;
- mantenimento di un'unica linea di colmo nelle coperture;
- non è ammessa la formazione di terrazze nei corpi di fabbrica principali attraverso il taglio della copertura ;
- non è consentito l'uso del mattone faccia vista se non per dichiarate caratteristiche architettoniche dell'edificio, e comunque escluso particolari situazioni ove si desidera sottolineare modanature, zoccolature, gocciolatoi, ecc.;
- l'intonaco deve risultare liscio (evitando finiture al quarzo plastico) e di colore consono all'ambiente e secondo le indicazioni di cui all'art. 30 delle presenti norme;
- è ammesso l'uso di finestre da tetto (tipo "velux") per l'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto, ovvero l'uso di lucernai senza l'alterazione della geometria del tetto;
- sono consentite le chiusure di verande nei soli retri delle unità aventi aree scoperte di pertinenza tramite l'uso di elementi in ferro o alluminio, purché non di colore dorato o argento, evitando elementi di muratura;
- è consentita la rifusione tipologica fra gli edifici adiacenti nel caso venga dimostrata l'unica proprietà e nel rispetto delle categorie di intervento ammesse all'art. 18 delle presenti norme;
- ulteriori prescrizioni di dettaglio generali sono indicate dall'art. 29 delle presenti norme;
- non è ammesso l'uso di persiane in plastica.

Valgono inoltre le prescrizioni particolari di cui al successivo Art. 17.

ART. 8 - AREE C (TESSUTO EDILIZIO DI VALORE STORICO AMBIENTALE)

Sono le aree che costituiscono il tessuto edilizio e urbanistico che caratterizza l'ambiente e la memoria storica di Chiaravalle, con presenza sia di aree e immobili in condizioni di degrado sia di elementi di recente costruzione.

Sono consentiti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, salvo diverse prescrizioni contenute nell'art.18 delle presenti norme e specificati, edificio per edificio, nelle schede di progettazione particolareggiata PR5/C - Individuazione delle categorie di intervento.

Nelle aree di cui al presente articolo, possono essere comunque consentite, nel rispetto dei caratteri architettonici e ambientali degli edifici:

- la modifica delle altezze nette interne dei piani, per un'altezza finale non superiore a m 2,70 per gli edifici già di civile abitazione e/o già commerciali;
- la chiusura di verande e porticati, nelle corti, con relativa trasformazione;
- la modifica di aperture e finestre nelle dimensioni, ovvero la realizzazione di nuove aperture, purché comprese in uno studio complessivo della facciata;
- la trasformazione di capanne o locali di deposito in autorimessa in muratura;
- l'installazione di ascensori o altri mezzi per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
- l'uso di infissi sottotetto (tipo "velux") per l'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto, ovvero l'uso di lucernai senza che comportino l'alterazione della geometria del tetto.
- la realizzazione di terrazze incassate nelle falde dei prospetti retrostanti non superiore al 15% della superficie delle falde medesime.
- nel caso di assenza di corpi aggiunti è consentita la costruzione di un corpo con altezza utile non superiore a m 2,40, profondità utile non superiore a m 2,40 e superficie utile non superiore a mq 4,00 per la formazione di locali igienici e di servizio.

Valgono inoltre le prescrizioni particolari di cui al successivo Art. 17.

ART. 9 - AREE D (AREE DI RISTRUTTURAZIONE DEL TESSUTO URBANISTICO ED EDILIZIO)

Sono le aree prive di valore storico-ambientale, con presenza di manufatti degradati o insediati in maniera casuale o precaria, la cui trasformazione può contribuire al miglioramento di alcune situazioni nodali del tessuto urbano.

Sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art.12 del regolamento edilizio.

È consentita la formazione di planovolumetrie di iniziativa pubblica a cui le proprietà dovranno adeguarsi.

Sono distinte nelle seguenti aree:

- **AREE D1** (interventi puntuali di demolizione)
- **AREE D2** (interventi complessivi di riassetto urbano)

Per le **AREE D1** il Piano prevede le seguenti operazioni (vedi tav. PR3):

- interventi di demolizione senza ricostruzione;
- interventi di demolizione e ricostruzione con conferma dell'area di sedime del fabbricato;
- interventi di demolizione e ricostruzione con obbligo di riallineamento del nuovo corpo di fabbrica con il filo stradale.

Gli indici e i parametri edilizi, a meno di diverse indicazioni, sono quelle individuate dall'art. 28 delle presenti norme.

Per le operazioni che prevedono la ricostruzione, l'altezza ed il volume del nuovo fabbricato non devono superare il 10% di quelle preesistenti, a meno di diverse indicazioni all'interno della relativa scheda la quale, ove necessario, verrà integrata da ulteriori dati planovolumetrici.

Per le **AREE D2** gli elaborati del Piano, con una scheda guida di progettazione (vedi tav. PR5/D2), individuano l'assetto planovolumetrico, i parametri urbanistici ed edilizi, le destinazioni d'uso e gli spazi e i percorsi pubblici, che risultano elementi vincolanti per il progetto da presentare per il rilascio del Permesso di Costruire o atto equipollente.

Le Aree D2 sono individuate su base aerofotogrammetrica nella Tav. PR3 - Aree omogenee e su base catastale sulle singole schede riportate nella Tav. PR5/D2. Il Piano stabilisce che l'esatta individuazione delle zone d'intervento è quella su base catastale riportata nella Tav. PR5/D2.

L'attuazione di ogni area D2 avverrà attraverso l'elaborazione preventiva di un progetto planovolumetrico che deve contenere elaborati in scala 1:200, quali piante, prospetti, sezioni e indicazione delle destinazioni d'uso, il tutto da presentare alla Commissione Urbanistica per un parere preventivo: tale progetto deve essere unitario (coinvolgendo pertanto tutte le proprietà), eccetto che nelle aree D2 individuate specificatamente nelle tav. PR/D2, in cui è permessa la realizzazione per interventi autonomi (stralci), purché congruenti con gli interventi del Piano.

Il rilascio del Permesso di Costruire o atto equipollente è subordinato alla redazione di uno schema di convenzione da approvare dalla Giunta Municipale, dove verranno fissati i tempi di realizzazione delle eventuali parti da cedere ad uso pubblico e il progetto esecutivo delle opere da cedere all'Amministrazione Comunale.

Gli interventi nelle zone D2 del Piano dovranno essere subordinati alla realizzazione di opere pubbliche nell'ambito della zona A, pari al 20% del maggior valore che gli immobili acquisiscono a seguito della trasformazione, considerando entro tale importo gli interventi pubblici specifici indicati dalle singole schede.

Eventuali modifiche delle perimetrazioni delle aree, e di conseguenza della sagoma, a seguito di verifiche puntuali della proprietà, vanno sottoposte ad un preventivo parere da parte dei progettisti incaricati del Piano, da approvare con le modalità di cui sopra, e non costituiscono variante al PRPCS.

Non sono ammessi sportelloni a battente esterno, gronde con sporgenze superiori a cm 60 purché con estradosso orizzontale e sportelli laterali. Sono consentiti elementi oscuranti scorrevoli, avvolgibili o a soffietto.

Nelle zone D2, ove esistessero strutture in muratura portante di pregio, queste dovranno essere conservate con gli opportuni adeguamenti architettonico-strutturali.

Le aree "D" sono caratterizzate dalla presenza di edifici di interesse storico, pertanto i progetti di trasformazioni come previsti nel presente articolo dovranno essere sottoposti al parere della Soprintendenza delle Belle Arti e Paesaggio delle Marche.

ART. 10 - AREE E (AREE DI TRASFORMAZIONE DI VALORE STRATEGICO PER IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO)

Sono le aree occupate da manufatti o destinazioni contrastanti con i caratteri del centro storico o particolarmente degradate, per le quali non sussistono necessità di conservazione delle attuali destinazioni d'uso e la cui trasformazione assume un valore strategico per il recupero e la valorizzazione del centro storico e dell'intero sistema urbano di Chiaravalle.

Sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 12 del Regolamento Edilizio.

Il Piano individua le seguenti aree:

- **E 1** - Via F.lli Cairoli - Via Saffi - Via Circonvallazione (area Consorzio Agrario)
- **E 2** - Viale Montessori - Piazza Garibaldi (area Ex Cral)

Per ognuna di tali aree, gli operatori delle schede formuleranno l'ipotesi progettuale planovolumetrica definitiva, redatta sulla base delle indicazioni e prescrizioni di ogni singola scheda (tav. PR5/E), che sarà opportunamente esaminata e valutata dalla Commissione Urbanistica con parere vincolante ai fini dell'approvazione del progetto.

Aggiustamenti e modifiche all'assetto planovolumetrico delle indicazioni relative all'articolazione degli spazi pubblici possono essere autorizzati, purché siano confermati i principi direttori all'assetto planovolumetrico medesimo.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, nonché nelle nuove costruzioni, dovranno essere rispettate le indicazioni di densità dettate dall'art. 7 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, fermo restando i limiti massimi di volumetria previsti nelle schede E1 ed E2 dell'elaborato PR5/E.

In riferimento all'ipotesi progettuale planovolumetrica definitiva sono vincolanti con tolleranza del 5%, ai fini della progettazione esecutiva, le sagome panovolumetriche, le quote massime agli estradossi delle coperture, l'andamento delle coperture, gli schemi di aggregazione tipologica con esclusione delle partiture interne e delle unità immobiliari, le superfici minime da cedere ad uso pubblico e le destinazioni d'uso solo se espressamente indicate, fatta salva la verifica degli standard urbanistici, da definire in forma più precisa in sede di convenzionamento.

Si considera altezza massima quella relativa secondo le indicazioni espresse nel Regolamento Edilizio Comunale.

Sono consentite, qualora la cubatura lo consenta, volumi chiusi di servizio e di accesso alle coperture con altezza utile massima non superiore a cm 220 e superficie lorda non superiore al 20% dell'area di sedime del fabbricato.

Le bucatore, il linguaggio architettonico e il numero delle unità abitative, purché quest'ultimo non comporti modificazioni dell'assetto urbanistico e planovolumetrico dell'intervento, sono da considerarsi non vincolanti, ma di semplice indirizzo per il progetto definitivo.

Non sono ammessi portelloni a battente esterno, gronde con sporgenze superiori a cm 60 purché con intradosso orizzontale e sporti laterali.

Sono consentiti elementi oscuranti scorrevoli, avvolgibili e/o a soffietto.

I camini devono essere ad andamento rettilineo senza sporti laterali.

Tutti i percorsi pubblici dovranno avere una larghezza minima di m 1,60.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi interrati anche al di fuori della sagoma dell'edificio.

L'attuazione avviene in forma diretta attraverso la presentazione degli elaborati previsti dal Regolamento Edilizio per il rilascio del Permesso di Costruire o atto equipollente anche per singoli stralci individuati nelle tavole allegate, nell'ipotesi che venga rispettato il progetto guida.

Il rilascio del Permesso di Costruire o atto equipollente è subordinato alla redazione di uno schema di convenzione da approvare dalla Giunta Municipale dove verranno fissati i tempi di realizzazione delle eventuali parti da cedere ad uso pubblico e il progetto esecutivo delle opere da cedere all'Amministrazione Comunale.

Eventuali modifiche delle perimetrazioni delle aree, e di conseguenza della sagoma, a seguito di verifiche puntuali della proprietà, vanno sottoposte ad un preventivo parere da parte dei progettisti incaricati del Piano, da approvare con le modalità di cui sopra, e non costituiscono variante al PRPCS.

Relativamente alle piazze ed agli spazi urbani di interesse pubblico ricadenti nelle Aree E, sono valide le indicazioni di cui all'art. 15 delle presenti norme (Aree L).

I manufatti in cui è prevista la ristrutturazione edilizia possono essere immediatamente attuati pur nel rispetto del progetto generale dell'area.

Le aree "E" sono caratterizzate dalla presenza di edifici di interesse storico, pertanto i progetti di trasformazioni come previsti nel presente articolo dovranno essere sottoposti al parere della Soprintendenza delle Belle Arti e Paesaggio delle Marche.

Nelle zone circostanti l'Abbazia di S. Maria in Castagnola, fulcro del centro storico, saranno consentiti unicamente interventi che preservino le visuali del complesso e le zone verdi residue, prestando particolare attenzione affinché i progetti siano corredati da specifici studi sulle intervisibilità prospettica e panoramica, nonché studi botanico-vegetazionali. Le sistemazioni del verde dovranno evitare un ulteriore consumo di territorio ad opera delle urbanizzazioni.

Nella zona E1, relativamente agli edifici denominati fabbricati "B" e "C" all'Art. 7.2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. e fiancheggianti quelli definiti storici (denominati fabbricato "A" all'Art. 7.2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.), che, anche se evidentemente più recenti, si ritengono comunque di un certo pregio, si ritiene debba essere conservato almeno l'involucro esterno in muratura portante, consentendo la sostituzione della copertura, attualmente in c.a.

ART. 11 - AREE F (AREE OCCUPATE DA EDIFICI DI IMPIANTO OTTO-NOVECENTESCO E DA EDIFICI PUBBLICI E PRIVATI DI FORMA COMPIUTA E VALORE AMBIENTALE-URBANO)

Sono le aree occupate da palazzine e villini che testimoniano gli sviluppi urbani di fine ottocento e dei primi del novecento, nonché di recenti interventi di edilizia pubblica di cui si ritiene opportuno conservare la tipologia urbanistica e ambientale, con i necessari interventi di miglioramento igienico e funzionale.

Per tale motivo i progetti degli interventi (esclusa la manutenzione ordinaria intesa come mera sostituzione di elementi e materiali con altri delle stesse caratteristiche) previsti nel presente articolo dovranno essere sottoposti al parere della Soprintendenza delle Belle Arti e Paesaggio delle Marche ad esclusione degli edifici di proprietà pubblica per i quali valgono le norme di cui al D.lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali".

Sono consentite opere di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei valori architettonici e ambientali, di recupero delle facciate, di ripristino e valorizzazione delle sistemazioni a giardino.

Nelle aree libere è possibile realizzare parcheggi alberati allo scoperto, autorimesse, piccoli locali della superficie massima di mq 4,00 realizzati in struttura prefabbricata facilmente rimovibile, per il deposito di attrezzi da giardinaggio, elementi di arredo quali pergolati, tettoie e serre, purché nel rispetto della vegetazione esistente. Tali pertinenze dovranno essere ad esclusivo servizio dei fabbricati esistenti sul lotto.

Nelle zone circostanti l'Abbazia di S. Maria in Castagnola, fulcro del centro storico, saranno consentiti unicamente interventi che preservino le visuali del complesso e le zone verdi residue, prestando particolare attenzione affinché i progetti siano corredati da specifici studi sulle intervisibilità prospettica e panoramica, nonché studi botanico-vegetazionali. Le sistemazioni del verde dovranno evitare un ulteriore consumo di territorio ad opera delle urbanizzazioni.

Valgono inoltre le prescrizioni particolari di cui al successivo Art. 17.

ART. 12 - AREE G (AREE OCCUPATE DA NUOVI EDIFICI)

Sono le aree occupate da edifici nuovi o recentemente ristrutturati di cui non si ritiene plausibile la trasformazione o sostituzione, nel periodo di validità del Piano.

Per tali edifici sono consentite opere di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia finalizzata al migliore insediamento urbanistico e ambientale.

Nelle aree libere è possibile realizzare parcheggi alberati allo scoperto, autorimesse e box interrati. È altresì possibile realizzare sistemazioni di terrazze piane di copertura con "gazebi" e "pergolati" di cui agli artt. 3 e 4 del REGOLAMENTO COMUNALE PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI MINORI.

Al fine di ridurre gli impatti e la congestione e al fine di riqualificare lo spazio urbano, il Piano consente il trasferimento delle volumetrie esistenti in altre aree di proprietà privata o pubblica. Ciò potrà avvenire sulla base di un protocollo tra Comune e proprietari per la definizione dei contenuti della variante urbanistica da attuare.

ART. 13 - AREE H (VERDE PUBBLICO)

Sono le aree costituite da parchi o giardini esistenti e quelle aree inedificate nelle quali se ne preveda la realizzazione.

In esse vanno conservate o realizzate ex novo le sistemazioni arboree e arbustive, i manti erbosi e, ove previsto, le zone per il gioco e il riposo e per l'attività sportiva.

In essa è consentita la localizzazione di piccoli manufatti unicamente per servizi igienici e servizi di ristoro (con esclusione di ristoranti, pizzerie, ecc.).

Gli edifici esistenti in tali aree, di cui le planimetrie del piano non indicano la demolizione, dovranno essere riutilizzati al servizio del verde pubblico.

Per questi edifici sono ammesse le operazioni di manutenzione straordinaria, nonché ampliamenti per locali di servizio per una superficie utile inferiore al 10% della superficie lorda del locale e comunque mai superiore ai 20 mq.

In tali aree possono essere realizzati parcheggi esclusivamente pubblici del tipo permeabile, come previsto nel R.E.C. (*comma aggiunto a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione n. 5*).

Nell'area H (verde pubblico) ove sono localizzati gli impianti sportivi di proprietà della Parrocchia di Santa Maria in Castagnola, compresi tra Via Bruno, Viale Vittoria e il complesso abaziale, è possibile realizzare un accessorio per i campi da gioco (spogliatoi) della superficie massima di 100 mq (*comma aggiunto a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 21*).

Nelle zone circostanti l'Abbazia di S. Maria in Castagnola, fulcro del centro storico, saranno consentiti unicamente interventi che preservino le visuali del complesso e le zone verdi residue, prestando particolare attenzione affinché i progetti siano corredati da specifici studi sulle intervisibilità prospettica e panoramica, nonché studi botanico-vegetazionali. Le sistemazioni del verde dovranno evitare un ulteriore consumo di territorio ad opera delle urbanizzazioni.

ART. 14 - AREE I (VERDE PRIVATO E CORTI)

Sono aree libere e scoperte di pertinenza dei singoli edifici, nelle quali si realizza la conservazione e valorizzazione del verde esistente nei giardini, negli orti e la sistemazione e arredo degli spazi lastricati.

In tali aree è vietata qualsiasi costruzione fatta eccezione per "cassette ricovero attrezzi da giardino" di cui all'art. 5 del REGOLAMENTO COMUNALE PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI MINORI.

In tali aree possono essere ubicati autorimesse e box interrati purché ciò non comporti l'abbattimento di alberature o elementi di vegetazione di pregio.

ART. 15 - AREE L (PIAZZE, SPAZI URBANI DI INTERESSE PUBBLICO, PERCORSI PEDONALI)

Sono le aree destinate a piazze e spazi pubblici e alla circolazione dei pedoni.

Tali spazi sono definiti dal sistema del verde e delle piazze ritenute di interesse strategico.

Il Piano individua nelle Aree D e nelle Aree E gli obiettivi, le strategie ed il ruolo di questi spazi aperti, rimandando la loro modificazione attraverso progetti esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

ART. 16 - AREE M (AREE PER LA VIABILITÀ)

Sono le aree per la conservazione, l'ampliamento e la creazione ex novo di spazi per la circolazione con mezzi meccanici (strade, piste ciclabili, ecc.).

ART. 17 - NORME COMUNI AGLI EDIFICI IN ZONA "B" , "C" e "F".

Per quanto riguarda le zone "B", "F" e per le zone "C" limitatamente agli edifici storici realizzati con tecniche edilizie tradizionali (es. muratura portante e/o solai in legno), è vietata di norma la demolizione con o senza ricostruzione delle strutture portanti e dei solai di tipo tradizionale, delle volte (strutturali o incannucciate) ed elementi costruttivi significativi.

Saranno inoltre tenute in considerazione le seguenti prescrizioni relative alle finiture ed elementi costruttivi:

- La conservazione e il restauro delle facciate e delle superfici esterne sono realizzati sulla base di una valutazione analitica delle tecniche, dei materiali e delle loro successive trasformazioni ed evoluzioni, Il ripristino generalizzato dell'intonaco su superfici in pietra o in laterizio a vista, appartenenti ad edifici anteriori al XIX.secolo, è consentito solo se rispondente all'esigenza di un restauro filologico rigoroso e sarà eseguita secondo tecniche e materiali tradizionali. La rimozione degli intonaci antichi o tradizionali è, di norma, vietata. Per stabilire tali coloriture su edifici monumentali, pur non vincolati ai sensi degli Artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/04, ci si atterrà comunque ad una metodologia scientifica, con possibilità di eseguire anche saggi stratigrafici ed indagini iconografiche-storiche. In mancanza di dati significativi relativi alle coloriture originarie, ci si atterrà quantomeno a tinte proprie delle terre naturali nella gamma degli ocra, da realizzare a latte di calce; previa campionature in situ che saranno valutate dall'UTC comunale.

- La manutenzione, il restauro e il ripristino delle coperture devono essere eseguiti in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali, estese alla conservazione degli elementi accessori o decorativi (comignoli, pinnacoli, gronde, doccioni), fatti salvi gli adeguamenti necessari alla loro impermeabilizzazione o coibentazione, con esclusione di modifiche delle quote d'imposta, di gronda, di colmo e delle pendenze, fatto salvo eventuali adeguamenti necessari per coibentazione e/o necessità strutturali ivi compresi miglioramenti sismici, da valutare di volta in volta in base alle caratteristiche storico-architettoniche dell'edificio. Sono comunque esclusi tetti ventilati, non coerenti con tipologie tradizionali di copertura, e sopraelevazioni superiori a 20 cm. Il rifacimento o la manutenzione dei manti di copertura devono essere eseguiti, di norma, con tecniche e materiali che assicurino il mantenimento della situazione preesistente; si prescrive l'impiego di tecniche e materiali tradizionali ad eccezione dei casi in cui sia dimostrabile l'esistenza di manti o rivestimenti diversi. Nel caso di manto di copertura in coppi di tipo tradizionale, dovranno essere preferibilmente utilizzati coppi vecchi di recupero almeno per la porzione estradossale, o quantomeno coppi di laterizio di coloriture proprie dei luoghi. Anche i comignoli saranno realizzati con tecniche e materiali propri della tradizione locale. In corrispondenza delle coperture non è consentita la realizzazione di altane, abbaini, finestre, balconi, terrazzi "a vasca". E' fatto salvo il mantenimento di piccoli abbaini o altri elementi esistenti e storicizzati e la possibilità di realizzare finestre "filo falda" di dimensioni contenute ad un "passo d'uomo" (nel limite massimo di cm 60 x 80), nel numero massimo di 1 per ciascuna unità immobiliare, comprensive di opportune funi "salvavita". Non è consentita, altresì, l'apposizione di pannelli fotovoltaici e di tegole/coppi fotovoltaici. L'apposizione di pannelli solari termici potrà essere consentita solamente in quei casi ove siano completamente occultati da visuali panoramiche e/o pubbliche vie o piazze ecc.

- Non sia consentita la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti che comportino un'alterazione delle facciate prospettanti su spazi pubblici o che abbiano caratteristiche incongrue, per dimensioni e tipologia degli infissi, rispetto all'edificio stesso e agli edifici immediatamente circostanti. Resta ferma la possibilità di realizzare interventi volti al ripristino; filologicamente documentato, di aperture preesistenti. Il rinnovo degli infissi e dei serramenti esterni è subordinato all'obbligo di impiegare materiali tecniche e modelli riconducibili alla tradizione locale e al divieto di adoperare materiali plastici, sintetici, alluminio anodizzato o leghe metalliche in genere. I portoni, portoncini,

cancellate, inferriate ed altri elementi di chiusura o protezione di aperture o vani, espressione della tradizione locale, devono essere conservati e restaurati, laddove siano irrecuperabili dovranno essere realizzati con tecniche e materiali uguali o simili agli originali. L'installazione di tende o velari è consentita a condizione che gli stessi non occultino elementi architettonici o decorativi di pregio, siano inseriti all'interno dell'imbotte del vano d'apertura e non comportino un'alterazione estetica delle facciate.

- Le pavimentazioni esterne (acciottolati, lastricati, ammattonati), e gli elementi di recinzione o delimitazione (muri, staccionate, barriere) che siano espressione della tradizione locale siano mantenuti, restaurati e ripristinati nella loro estensione e consistenza materiale, di struttura, di disegno, escludendo interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non riconducibili alla tradizione locale.

- Per gli impianti tecnologici è ammesso il loro adeguamento e l'inserimento a servizio degli edifici o delle costruzioni, purché non ne alterino o ne peggiorino l'aspetto esteriore o la struttura e sia adottato ogni accorgimento utile a mitigarne la percezione e l'ingombro.

ART. 18 - VINCOLI E INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE B E C

Nell'area B (oltre gli interventi di risanamento conservativo - art. 7) e nelle aree C (art. 8) si aggiungono gli interventi puntuali di ristrutturazione (come indicato nella tavola PR5/C e nelle schede di progettazione particolareggiata PR5/CA), qui di seguito esplicitati e previsti sulla base di situazioni documentate dal rilievo dello stato di fatto.

VINCOLI

- V1** Conservazione dell'involucro murario perimetrale. Per le sole Aree C la conservazione è limitata al rispetto della sola quota alla gronda quando è dimostrata l'assenza di carattere storico e/o architettonico dell'involucro murario.
- V2** Conservazione della struttura muraria portante.
- V3** Conservazione del vano scala.
- V4** Conservazione dell'involucro murario perimetrale compresa la copertura nella sua forma, posizione, quote e tecnologia, Sono consentite modifiche parziali delle aperture (relative a spostamenti verticali e/o orizzontali) necessarie per adeguare le stesse ad eventuali variazioni altimetriche degli orizzontamenti interni. La conservazione della copertura è limitata alla sua forma e quote quando vengono dimostrate l'assenza di carattere storico o artistico della stessa.
- V5** Conservazione delle quote dei solai.
- V6** Conservazione delle attuali aperture nel prospetto principale senza modifiche.

INTERVENTI AMMESSI

- P1** Riconformazione di fronti alterati o privi di valori peculiari, mediante interventi unitari.
- P2** Modifiche dell'impianto distributivo interno con aggregazione di più unità edilizie con demolizione delle scale in eccesso (quando sia dimostrato l'impossibilità di riorganizzarle funzionalmente a causa delle ridotte dimensioni e della struttura e della proprietà).
- P3** Rinnovo delle strutture orizzontali anche con modifica delle altezze nette dei piani, se inferiore a m 2,40 con una traslazione verticale dei solai non superiore a 50 cm e comunque con altezza non superiore a m 2,70 (solo per area B).

- P4** Rinnovo delle strutture orizzontali anche con modifica delle altezze nette interne dei piani, anche se superiore a m 2,40 con una traslazione verticale dei solai e comunque con altezza non superiore a 2,70 (solo per area C).
- P5** Consolidamento, ripristino e rinnovo delle strutture portanti sia orizzontali che verticali con variazioni planimetriche e altimetriche dalla originaria posizione degli elementi strutturali.
- P6** Demolizione totale o parziale della scala e suo rifacimento anche in posizione diversa da quella originaria.
- P7** Utilizzazione di soffitte e sottotetti, anche con modifica della struttura orizzontale, purché ciò non comporti l'alterazione del profilo altimetrico e dell'involucro volumetrico originario.
- P8** Sopraelevazione parziale (non superiore a m 1,00 e purché l'altezza media non sia superiore a m 2,40) sufficiente a permettere l'utilizzazione del sottotetto purché ciò non comporti la formazione di nuove unità immobiliari (comma modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 13).
- P9** Sopraelevazione totale di un piano di fabbricato o di parte di esso, con media netta non superiore a m 2,70, con innalzamento della linea di gronda e nuova copertura con geometria e manto analoghi a quelli degli edifici adiacenti e con il rispetto dell'area di sedime.
- P10** Innalzamento della linea di gronda con una traslazione verticale tale che l'altezza media interna dell'ultimo piano abitabile non sia superiore a m 2,70.
Nell'ipotesi di soffittature esistenti praticabili lo stesso piano potrà un'altezza massima media interna di m 2,00 senza che ciò comporti la formazione di nuove unità immobiliari, mantenendo l'andamento volumetrico originario delle coperture, il materiale del manto (se di materiale incongruo si dovrà utilizzare manto in coppi preferibilmente di recupero all'estradosso), con eventuale copertura di terrazze esistenti comprese nella falda.
- P11** Demolizione, ricostruzione e ampliamento di corpi aggiunti adibiti al solo uso igienico e di servizio alla residenza. Le costruzioni saranno consentite purché si faccia uso di tecnologie e materiali consoni al carattere architettonico del centro storico. L'utilizzazione di questo tipo di intervento necessita di uno studio complessivo della facciata interessata, da presentare all'Amministrazione Comunale, al fine di garantire una omogeneità di intervento su di essa.

Si distinguono i seguenti casi:

Corpo aggiunto al solo piano terra in aderenza al corpo principale per la formazione di garage

L'altezza utile deve risultare pari a quella preesistente se superiore a m 2,40, in caso contrario deve essere inferiore o uguale a m 2,40.

La superficie netta potrà essere aumentata del 20% purché non superi i 18,00 mq; nel caso di assenza di corpi aggiunti è consentita la costruzione con altezza utile non superiore a m 2,40, superficie netta non superiore a mq 18,00 e larghezza utile non superiore a m 3,00.

Corpo aggiunto al solo piano terra in aderenza al corpo principale per la formazione di locali igienici o di servizio

Sono consentiti ampliamenti applicando una delle seguenti modalità in relazione alle caratteristiche dimensionali dei corpi aggiunti, fermo restando una profondità totale non superiore a m 2,40 e altezza utile inferiore o uguale a m 2,40:

- a) ampliamento sino a mq 4,00 della superficie totale netta
- b) ampliamento del 20% della superficie totale netta

Nel caso di assenza di corpi aggiunti è consentita la costruzione di un corpo con altezza utile non superiore a m 2,40, profondità non superiore a cm 240 e superficie utile non superiore a mq 4,00.

Corpo aggiunto non in aderenza e sul retro del corpo principale per la formazione di garage

Sono ammesse coperture con forme e inclinazioni differenti dal corpo di fabbrica principale.

Sia nel caso di ampliamento che di nuove costruzioni è consentita una superficie utile netta non superiore a mq 18,00, l'altezza utile fino a m 2,40.

Nel caso di preesistenze con altezza utile superiore a m 2,40 non è ammesso alcun aumento della stessa. La larghezza utile non potrà essere superiore a m 3,00.

Fusione dei corpi non in aderenza al corpo principale

E' consentita il congiungimento del corpo non in aderenza al corpo principale purché la distanza fra essi non sia superiore a m 1,50 e si realizzi un locale di superficie netta non superiore a mq 4,50 e altezza pari a quella dei locali al piano terra del corpo principale. Il corpo non in aderenza non potrà essere ulteriormente ampliato e comunque dovrà essere parte integrante dell'operazione di risistemazione.

Superfetazioni ai piani superiori per la formazione di locali igienici e di servizio

E' ammessa un'altezza utile non superiore a quella dell'interpiano del corpo di fabbrica principale.

Sono consentiti ampliamenti applicando una delle seguenti modalità in relazione alle caratteristiche dimensionali dei corpi aggiunti, fermo restando una profondità totale non superiore a m 2,40 e altezza utile inferiore o uguale a m 2,40:

- a) ampliamento sino a mq 4,00 della superficie totale netta
- b) ampliamento del 20% della superficie totale netta

In caso di assenza di corpi aggiunti e purché venga dimostrata il loro insufficiente dimensionamento, è consentita la costruzione di ampliamenti con superficie utile non superiore a mq 4,00 e profondità non superiore a m 2,00 utilizzando, ove esistenti, i terrazzi o i balconi.

Nella ristrutturazione o nella realizzazione di superfetazioni o di ampliamenti alle superfetazioni esistenti, ai piani terra e ai piani superiori, l'altezza massima potrà essere in linea con quella esistente nel fabbricato principale. Le limitazioni di altezza sono da considerarsi prescrittive per l'ultimo livello, sia esso piano terra che piano superiore (comma aggiunto a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione n. 11).

- P12** Costruzione, su aree libere ovvero terrazzate, di ampliamenti del fabbricato esistente con allineamento con i fronti adiacenti, altezza non superiore all'edificio esistente (solo aree C).
- P13** Copertura, per il solo piano terra, di cortili con elementi di arredo quali pergolati, tettoie, e serre, purché nel rispetto della vegetazione esistente (solo aree C).
Gli interventi proposti dovranno essere tra quelli compresi e con i limiti del REGOLAMENTO COMUNALE PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI MINORI (comma aggiunto a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione n. 11).
- P14** Copertura, per il solo piano terra, di cortili secondo le indicazioni dell'art.7 del D.M. n. 1444 del 02.04.1968 (solo aree C).
- P15** Parziale o totale demolizione e ricostruzione senza aumento del volume esistente e con mantenimento delle caratteristiche tipologiche (numero dei piani, coperture e finiture esterne congrue con la zona storica), anche mediante accorpamento di volumi di superfetazioni e corpi accessori esistenti, di unità edilizie in condizioni statiche irrecuperabili o in condizioni precarie di abitabilità.
Dovranno essere rispettate le norme Nazionali e Regionali relative alle distanze.
- P16** (solo area B) Demolizione di superfetazioni e corpi accessori e loro ricostruzione per consentire l'adeguamento igienico e funzionale, con una superficie utile a quella preesistente e, ove possibile, maggiorata fino ad una profondità massima di cm 160

rispetto al corpo di fabbrica principale ovvero con aumento non superiore al 20% della superficie del corpo da demolire.

In caso di superfetazioni e corpi accessori a quota superiore a quella del piano di campagna non è consentito il prolungamento a terra.

Le ricostruzioni consentite dovranno fare uso di tecnologie e materiali consoni al carattere architettonico e ambientale del centro storico.

- P17** Demolizione di superfetazioni e recupero della cubatura tramite innalzamento totale o parziale del tetto secondo le indicazioni indicate ai punti P8 e P10.

TITOLO III – I PROGETTI DI VALORIZZAZIONE

ART. 19 - GLI STRUMENTI OPERATIVI

Il Piano prevede una serie di strumenti operativi per la valorizzazione del centro storico che sono così articolati :

- **Progetto speciale** per il sistema “ Abazia-Capanne”
- **Progetti strategici** per le aree di trasformazione di cui all’art. 10 (zone E - tav. PR5/E)
- **Progetti di recupero e ridisegno** delle situazioni nodali di cui all’art. 9 (zone D2 - tav. PR5/D2)
- **Progetto di riqualificazione unitaria degli spazi pubblici e delle infrastrutture:** piazze, parcheggi, sedi varie (carrabili, pedonali, ciclabili), reti infrastrutturali, ecc.
- **Incentivi** economici di assistenza tecnica viaria per gli interventi diffusi

I caratteri di tali strumenti sono definiti negli articoli che seguono.

ART. 20 - PROGETTO SPECIALE PER IL SISTEMA “ABAZIA-CAPANNE”

Sulla base delle previsioni del Piano, l’Amministrazione può promuovere il recupero mediante la predisposizione di un progetto di massima e il finanziamento agevolato degli interventi e la formazione di consorzi tra i proprietari.

ART. 21 - PROGETTI STRATEGICI PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE (AREE E)

Sulla base delle previsioni del piano e in particolare delle schede di progettazione particolareggiata, per le aree di trasformazione di cui all’art.10 delle presenti norme il Comune può promuovere e coordinare la redazione con il concorso dei privati aventi titolo di progetti preliminari di massima.

I progetti preliminari di massima sono approvati dall’Amministrazione Comunale insieme ad una convenzione atta a garantire la salvaguardia dei valori urbani, la realizzazione e i criteri o cessione delle opere di urbanizzazione o delle aree attrezzate e dei servizi pubblici compresi nel progetto.

ART. 22 - PROGETTI DI RECUPERO DELLE ZONE NODALI (AREE D2)

Sulla base delle previsioni del Piano del Comune o i privati (tutti o alcuni) interessati redigono i progetti preliminari che costituiscono il riferimento per successiva realizzazione anche per stralci, da sottoporre a preventivo parere della commissione urbanistica.

ART. 23 - PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE UNITARIA DEGLI SPAZI PUBBLICI E DELLE INFRASTRUTTURE

Il Comune dà attuazione alle previsioni del Piano in merito alla tutela e valorizzazione degli spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione promuovendo o realizzando interventi urbani sulle diverse categorie di opere con :

- **Progetti unitari di iniziativa pubblica riguardanti la sistemazione della viabilità** (carrabile, ciclabile, e pedonale)

ART. 24 - PROGETTO DI INCENTIVI PER GLI INTERVENTI

Il Comune potrà promuovere la realizzazione degli interventi per il recupero con incentivi di carattere finanziario e/o di assistenza alla progettazione e realizzazione.

TITOLO IV – LE DESTINAZIONI D'USO

ART. 25 - DESTINAZIONI D'USO

Il Piano definisce le destinazioni consentite nell'art. 27 delle presenti NTA.

ART. 26 - USI PREVISTI

Gli usi previsti per il suolo e gli edifici sono di seguito elencati.

1. Uso residenziale

Comprende:

- le abitazioni con le relative attrezzature condominiali e di vicinato
- le abitazioni collettive con le relative attrezzature

2. Uso per servizi connessi alla residenza

Sono le attività integrate alla residenza che non necessitano di trasformazioni tali da compromettere il riuso residenziale, e comprendendo:

- le attività commerciali al dettaglio
- gli studi professionali e i piccoli uffici
- autorimesse
- ogni altra attività che non risulti incompatibile con la residenza

3. Uso pubblico

Costituisce uso pubblico del suolo e degli immobili la loro destinazione a servizi, attrezzature e impianti pubblici, comprendono:

- infrastrutture per la viabilità
- parcheggi
- scuole
- attrezzature di interesse comune
- giardini e verde pubblico
- parchi pubblici
- attrezzature socio-sanitarie
- attrezzature ed impianti tecnici
- servizi sociali pubblici
- attrezzature turistiche
- impianti militari per la difesa civile
- amministrazione pubblica e della giustizia

4. Uso di interesse collettivo

Costituisce uso di interesse collettivo del suolo e degli immobili la loro destinazione a servizi, attrezzature ed impianti di cui al precedente punto 3 a gestione o proprietà, sempreché realizzati e gestiti con finalità di uso collettivo sulla base di convenzioni con l'Amministrazione Pubblica.

5. Uso produttivo compatibile con i caratteri del Centro Storico e con la residenza

Costituisce uso produttivo compatibile con i caratteri del Centro Storico e della residenza con la destinazione degli edifici a:

- attività artigianali che non risulti incompatibile con la residenza
- strutture ricettive turistiche e attività complementari
- commercio al dettaglio
- attività amministrative, finanziarie e di rappresentanza
- centri commerciali e supermercati

Sono da escludere :

- laboratori rumorosi o molesti e in particolare laboratori artigianali di servizio che attuano lavorazione nocive, inquinanti, rumorose, generatrice di interferenze di traffico (quali automeccanici, elettrauto, autolavaggi, depositi, ecc.), o comunque incompatibili con la residenza
- magazzini di deposito, ad eccezione di quelli annessi ad attività commerciale artigianale adiacente

TITOLO V - PRESCRIZIONI PER LA QUALITA' DEI PROGETTI E DEGLI INTERVENTI

Le prescrizioni indicate al presente TITOLO V sono vincolanti per tutti gli interventi (sia quelli di trasformazione del tessuto edilizio esistente che i nuovi volumi edilizi) fatte salve le indicazioni specifiche di cui al TITOLO II - GLI INTERVENTI PREVISTI E LA LORO REGOLAMENTAZIONE, che sono prevalenti.

ART. 27 - CONTENUTI DEI PROGETTI D'INTERVENTO

I progetti d'intervento saranno corredati di tutti gli elaborati previsti dal R.E.

Dovrà essere documentato con particolare chiarezza, sia nei grafici che nella fotografia, lo stato di fatto degli edifici e delle aree scoperte, indicando con altrettanta chiarezza le opere e i manufatti di cui si prevede la demolizione.

Per i nuovi interventi dovranno essere indicati in modo chiaro ed esauriente i materiali di finitura, i colori, le coperture, le sistemazioni delle aree scoperte e le essenze arboree ed arbustive.

Sia nel rilievo dello stato attuale che nei disegni di progetto devono essere dettagliatamente indicate le destinazioni d'uso.

ART. 28 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

Gli interventi relativi alle nuove edificazioni ammesse sono consentiti purché non superino in ogni caso la densità fondiaria massima di 5 mc/mq ai sensi dell'art. 7 del D.M. 1444/68. Tale parametro individua la cubatura edificabile calcolata secondo le determinazioni indicate all'art. 13 del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Marche.

L'altezza massima dei nuovi volumi edilizi e delle sopraelevazioni relativi all'edilizia esistente non deve superare quella massima dell'edilizia storica esistente che compone le quinte edilizie limitrofe (intendendosi quelle appartenenti al medesimo isolato e alla quinta prospiciente) in modo da non alterare il profilo complessivo e la sua leggibilità a scala edilizia e urbana; la verifica dell'altezza dovrà essere verificata e allegata al progetto da presentarsi per la richiesta di rilascio del Permesso di Costruire o atto equipollente, scegliendo l'edificio più alto fra quelli appartenenti alle quinte limitrofe e compresi tra le Aree B e C del presente Piano (artt. 7 e 8 delle NTA).

ART. 29 - NORME EDILIZIE

Tutti gli interventi di restauro, di risanamento e di ristrutturazione edilizia dovranno mantenere, ripristinare e valorizzare le tecniche, i materiali, i dettagli costruttivi, i colori originari caratterizzanti il centro storico.

Gli interventi ex novo, anche quando useranno materiali e tecnologie moderne, dovranno comunque armonizzarsi con il contesto dell'ambiente urbano.

Al fine del raggiungimento di tali obiettivi, si individuando le seguenti adeguate prescrizioni edilizie.

ART. 30 - PRESCRIZIONI DI DETTAGLIO

Per tutte le zone individuate dal presente Piano, ad esclusione delle aree "E" e fatte salve in ogni caso le norme comuni di cui all'Art.17, valgono le presenti prescrizioni:

- Non è ammesso l'uso di **rivestimenti** estranei ai caratteri architettonici e ambientali del centro storico, tra cui l'uso della ceramica nei parametri esterni.
- Gli **intonaci** dovranno essere a finitura liscia, a rasatura fine, ad effetto encausto o a rustico fine, intonati come materiale, grana e colore.
- I **tetti** dovranno avere manto in laterizio, con divieto di usare tegole di cemento colorato.
- I **cornicioni** dovranno essere realizzati con le tecniche ed i materiali tradizionali con sporgenza non superiore a 40 cm.
- Le **coperture** dovranno essere a tetto, con pendenza compresa tra il 25% ed il 35% con unica linea di falda; il manto dovrà essere in coppo; le coperture dei corpi aggiunti in aderenza non dovranno essere il prolungamento della falda del corpo di fabbrica principale in modo da consentire la lettura del cornicione preesistente. I corpi di fabbrica in aderenza al corpo

principale dovranno mantenere la loro larghezza (cioè la lunghezza del lato in aderenza). Tutti gli ampliamenti saranno consentiti solo se saranno rispettate le normative vigenti relative alle distanze tra i fabbricati.

- Nelle zone C è consentita la realizzazione di terrazzi incassati nella copertura senza elementi emergenti la linea di falda. L'intervento potrà essere realizzato sulle falde posteriori degli edifici. La superficie di tali terrazzi dovrà essere al massimo il 15% della superficie della falda interessata.
- Nelle zone C potranno essere installati in copertura, sulle falde posteriori, impianti fotovoltaici e altri elementi di impianti tecnologici volti al miglioramento energetico degli edifici.
- Dovranno essere conservati o ripristinati gli **infissi** originali: il sistema d'oscuramento dovrà essere a portelloni o a persiane in legno, limitatamente alle zone A1 del P.R.G.
- I **portoni d'ingresso** alle abitazioni dovranno essere in legno, in ferro o bronzo: le **vetrate** potranno essere in legno o metallo o alluminio di sezione, colore e finitura intonata all'ambiente (sono esclusi le anodizzazioni di colore dorato o argenteo).
- Il **trattamento esterno** delle pareti (sia esso il ripristino e/o conservazione della muratura faccia vista, sia esso l'intonacatura e tinteggiatura degli edifici la cui superficie originaria non sia in cotto o in pietra) deve essere armonizzato all'intero isolato in cui l'immobile ricade oppure ad un tratto di strada nel quale siano presenti specifici elementi di grana, colore, ecc. caratterizzanti l'ambiente.
- Le **finiture esterne** devono essere ai silicati di potassio opportunamente stabilizzati e di colore consono all'intorno da dimostrarsi con opportuna documentazione fotografica. Sono ammessi tonalità e colori indicati nelle tavole allegate alle presenti norme. Per la corretta applicazione delle finiture è necessario che in sede di richiesta per il rilascio delle autorizzazioni edilizie, venga presentata un'adeguata documentazione relativa alla scelta motivata del più adatto ciclo di applicazione della finitura in funzione del tipo di supporto e della pitturazione esistente e del loro stato di compromissione; in linea generale è necessaria la totale rimozione di eventuali pitture o rivestimenti organici esistenti sui muri da trattare. Nella stessa documentazione di cui sopra dovrà essere definito il colore prescelto fra quelli di cui all'allegato A, indicativo delle tonalità ammesse, indicandolo con il numero corrispondente.
- Gli **elementi architettonici** (zoccolature, marcapiano, cornicioni e cornici bucatore) potranno essere tinteggiati di colore bianco o con la stessa tonalità della facciata e colorazione più forte.

A seconda del valore e delle condizioni delle facciate degli edifici è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere:

- a) il recupero dell'antico intonaco e della muratura faccia vista, sia in mattoni che in pietra;
- b) il rifacimento del nuovo intonaco e susseguente tinteggiatura a malta o a calce, l'integrazione delle murature faccia vista.

Non sono consentite tinteggiature parziali delle unità edilizie, fatta eccezione per i piani terra che, in particolari situazioni architettoniche, possono essere rifiniti diversamente rispetto ai piani superiori.

È ammessa l'evidenziazione di elementi decorativi, quali cornici di porte e finestre, lapidi, iscrizioni, lesene o pilastri, ecc., inglobati nella facciata.

Nel caso di demolizioni parziali o totali è consentito il riallineamento della facciata con quelle adiacenti con l'eventuale recupero (nel caso di edifici sporgenti) della cubatura sui retri e/o in altezza.

Comunque per le zone di cui all'Art. 17 valgono le norme ivi indicate e prevalgono se e in quanto in contrasto con quanto previsto nel presente articolo.

ART. 31 - VETRINE ED INSEGNE

Insegne con informazioni di interesse pubblico: sono quelle che riguardano le indicazioni di luoghi, attrezzature e uffici pubblici, monumenti, attrezzature d'interesse turistico, attività produttive e commerciali, ecc.

Tali insegne possono essere installate anche lontano dal luogo o dal manufatto oggetto dell'informazione, purché abbiano carattere informativo e non pubblicitario; debbono essere usati materiali, colori e formati convenzionali, in conformità al vigente PIANO GENERALE DEGLI IMPIANTI PUBBLICITARI, al quale si rimanda per tutto quanto non previsto o in contrasto con la presente normativa.

Le vetrine vanno inserite all'interno delle aperture originali evitando sporgenze dal filo delle facciate.

Il presente articolo non ha efficacia nel caso di edifici ricadenti nelle zone A2 e A3, nonché nel caso di edifici di recente costruzione con un impatto tipologico non tradizionale; in tali casi sono consentite insegne e/o vetrine in aderenza alla facciata su presentazione di un progetto unitario per l'intero fronte dell'edificio.

ART. 32 – PAVIMENTAZIONI STRADALI

Dovranno essere mantenute o ripristinate tutte le pavimentazioni stradali originarie (superfici in acciottolato cotto, gradonate in pietra cigli, ecc.). Le rampe dovranno essere realizzate con la tecnica tradizionale. È ammesso il trattamento con manto bituminoso solo per i percorsi carrabili. Gli altri percorsi dovranno essere lastricati in pietra naturale o artificiale. Dovranno essere realizzati tutti quegli accorgimenti atti al superamento delle così dette barriere architettoniche, secondo la normativa vigente.

ART. 33 - TERRAZZE E BALCONI, FINESTRE E APERTURE

Per tutti gli edifici ricadenti nella zona A1, non è ammesso trasformare tetti in terrazze, allargare finestre esistenti e ampliare porte per formare nuove vetrine o passi carrai, salvo le specifiche previsioni per le zone di ristrutturazione o di trasformazione.

Nella zona A1 è ammessa la realizzazione dei balconi non sporgenti.

I balconi sporgenti potranno essere realizzati solo su edifici posti in angolo su larghi o piazze, ovvero sui retri: essi potranno essere realizzati in conformità alla tipologia caratterizzante il centro storico e comunque con un rapporto profondità/larghezza = 1/1,5 (profondità massima m 1,60) previo studio della facciata che dimostri la coerenza dell'intervento, dei particolari costruttivi, nonché dell'assetto statico dell'edificio ai fini del miglioramento sismico. Il parapetto dovrà essere in ferro battuto.

La realizzazione di balconi sporgenti non è ammessa nell'area A (insediamento storico dell'Abbazia) e nell'area B (Capanne).

ART. 34 - MURI DI SOSTEGNO E RECINZIONI

Si applicano i contenuti dell'art. 12, punto 1.1 del REGOLAMENTO COMUNALE PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI MINORI.

La demolizione dei muri di recinzione è consentita solo ove sia dimostrata l'assenza del carattere storico e artistico degli stessi.

Art. 35 – TUTELA ARCHEOLOGICA

All'interno dell'area perimetrata dal vigente PRG come Zona "A" Centro Storico e sottoposta alle Norme di cui al presente Piano Particolareggiato di Recupero è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni eccetto ogni scavo, scasso, aratura degli stessi di profondità maggiore di quella indicata alla Tavola "7" AMBITI DI TUTELA ARCHEOLOGICA e variabile da cm 30 A cm 100.

Su tutta la suddetta area perimetrata dal vigente PRG come Zona "A" Centro Storico e sottoposta alle Norme di cui al presente Piano Particolareggiato di Recupero, indipendentemente dal fatto che su singole aree puntuali insistano al momento o vengano posti in essere successivamente interventi di tutela, tutti i progetti inerenti lavori pubblici e privati che comportino scavi o movimenti

di terreno nel sottosuolo a profondità maggiore di quella indicata alla Tavola "7" AMBITI DI TUTELA ARCHEOLOGICA e variabile da cm 30 A cm 100, oltre che scavi per nuove cubature interrato o modificazioni di cubature esistenti interrato, messa in opera o sostituzioni di tubature, condotte, fogne, etc, dovranno essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza Archeologica delle Marche che potrà indicare specifiche prescrizioni.

Ogni attività inerente lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche sarà consentita sotto la direzione scientifica della Soprintendenza archeologica, che potrà concertare forme di collaborazione istituzionale con l'Amministrazione comunale.

ART. 36 - MISURE DI SALVAGUARDIA

Le misure di salvaguardia sono regolate dall'art. 39 della Legge Regionale n. 34 del 5 agosto 1992.

ART. 37 - NORME FINALI

CALCOLO DELLA SUL PER LE AUTORIMESSE

Valgono le Norme stabilite con la Variante al PRG, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale N. 33 del 28/07/2015.

REQUISITI ILLUMINOTECNICI

Ai sensi del comma 6 dell'art. 79 del REC, per le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, per gli edifici già esistenti ricadenti all'interno del perimetro del PPCS, può essere autorizzata la conservazione delle minori superfici trasparenti (rispetto a quanto stabilito al comma 5 dell'art. 79 del REC), ancorché sottoposti ad opere di restauro e/o ristrutturazione, quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche e ambientali del manufatto, fermo restando il limite di 1/15 della superficie trasparente rispetto al piano di calpestio dei locali medesimi.

ALTEZZA MEDIA DEI LOCALI

Ai sensi del comma 9 dell'art. 80 del REC, per il recupero del patrimonio edilizio esistente a fini abitativi ricadente all'interno del perimetro del PRPCS, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani, si stabilisce che l'altezza media degli spazi ad uso abitativo non deve essere inferiore a m 2,40, ridotta a m 2,20 per gli spazi accessori. Comunque la minima distanza calcolata nel punto più basso tra il pavimento ed il soffitto finito non deve comunque essere inferiore a m 2,00.

Nel caso di vani già abitabili o da adibire ad altri usi diversi dagli accessori che abbiano altezza netta fino a m 2,70 permane il divieto di diminuirla.

Per gli spazi ad uso artigianato di servizio, commerciale e pubblici esercizi si stabilisce che l'altezza media non deve essere inferiore a m 2,70, ridotta a m 2,40 per gli spazi accessori. Comunque la minima distanza calcolata nel punto più basso tra il pavimento ed il soffitto finito non deve comunque essere inferiore a m 2,20.

Nel caso di vani già abitabili o da adibire ad altri usi diversi dagli accessori che abbiano altezza netta fino a m 3,00 permane il divieto di diminuirla.

EDIFICI CONDONATI

I fabbricati condonati possono essere oggetto di intervento sino alla ristrutturazione edilizia.

CONFORMITÀ ALLA LEGGE 122/89

Sulla base delle richieste formulate in alcune osservazioni al Piano, l'obbligo del rispetto delle norme previste dalla Legge 122/89 permane fino alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un apposito regolamento sulla realizzazione dei parcheggi privati negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia (paragrafo modificato a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni n. 20-22).

COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione di un serbatoio interrato di compensazione di raccolta acque meteoriche di capacità minima pari a 3,50 mc per ogni mq 100 di superficie recuperata in senso idraulico, che comporti cioè una diminuzione della permeabilità della superficie esterna di intervento compreso nel perimetro di intervento, anche se non strettamente contiguo all'area di trasformazione.

Il progetto di tale volume d'invaso dovrà essere valutato dall'Ente gestore della rete di recapito finale delle acque defluenti dalle aree di variante, il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso a valle.

Sono consentite misure di compensazione di raccolta e/o deflusso delle acque meteoriche alternative ed equivalenti.

Dovrà inoltre essere previsto, per quanto possibile, che tutte le superficie scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano infiltrazioni delle acque nel terreno.

Eventuali nuove disposizioni normative sulla compatibilità idraulica a livello sovra comunale saranno recepite automaticamente dal P.R.P.C.S. senza che ciò ne costituisca variante (paragrafo aggiunto a seguito del recepimento del parere verifica di compatibilità idraulica).

COMPATIBILITÀ GEOMORFOLOGICA

Al fine di evitare, alle proprietà confinanti, eventuali destabilizzazioni o cedimenti di consolidazione indotti, imputabili a lavori di sbancamento e/o ai carichi di esercizio delle nuove strutture, si dovrà valutare l'interferenza dei lavori e delle opere con i terreni sollecitati dalla distribuzione dei carichi dell'edificato esistente. Conseguentemente andranno adottate le opportune misure correttive o le necessarie opere di presidio strutturali, che saranno adeguatamente dimensionate in funzione delle proprietà fisico-meccaniche dei litotipi locali.

Andrà verificata l'interferenza di eventuali piani interrati con la presenza della falda idrica, anche in funzione delle possibili escursioni piezometriche, che potrebbero limitarne la realizzazione, altresì adottando, se necessario, opportuni correttivi alle modalità di intervento.

L'eventuale delocalizzazione delle potenzialità edificatorie in altri ambiti del territorio comunale, è preceduta da una ricognizione del territorio comunale, che consenta di selezionare aree affrancate da pericolosità geologiche già censite in studi di settore accreditati. La ricognizione è propedeutica alla formazione della variante urbanistica conseguente (paragrafo aggiunto a seguito del recepimento del parere verifica di compatibilità idraulica).