

CITTA' DI OSIMO



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO – SETTORE SVILUPPO E GESTIONE

# **PIANO PARTICOLAREGGIATO E DI RISANAMENTO DEL CENTRO STORICO 2014**

(attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A.)

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** *(TESTO COORDINATO)*

Ottobre 2014

Testo approvato in accoglimento delle osservazioni con atto G.C. n°125 del 07/05/2014  
coordinato con le seguenti varianti puntuali:

1. D.C.C. n°6 del 13/02/2004 e n°32 del 26/04/2004 - Variante parziale al P.P.C.S. finalizzata all'aggregazione funzionale di organismi edilizi;
2. D.C.C. n°7 del 13/02/2004 e n°33 del 26/04/2004 - Variante parziale al P.P.C.S. finalizzata all'attuazione del P.R.U. approvato con delibera G.C. n° 377 del 06/08/02;
3. D.C.C. n°113 del 20/10/2004 e n°30 del 11/03/2005 - Variante normativa alle N.T.A. del P.P.C.S. finalizzata alla apposizione di targhe, insegne e bacheche all'interno del centro storico;
4. D.C.C. n°41 del 13/04/2005 e n°108 del 06/07/2005 - Variante parziale al P.P.C.S. finalizzata all'attuazione del P.R.U. approvato con delibera G.C. n°377 del 06/08/2002;
5. D.C.C. n°143 del 02/09/2005 e n°15 del 18/01/2006 - Variante parziale al P.P.C.S. finalizzata ad un intervento di ristrutturazione edilizia su edificio in via Guasino: prop. Foresi, Frontini ed altri;
6. D.C.C. n°63 del 24/05/2006 e n°34 del 18/04/2007 - Variante normativa parziale al P.P.C.S. - Ambito II - Isolato I;
7. D.C.C. n°156 del 29/11/2006 e n°61 del 04/07/2007 - Variante puntuale al P.P.C.S. con individuazione di nuove aree da destinare a parcheggi pubblici;
8. D.C.C. n°83 del 26/09/2007 e n°45 del 21/05/2008 - Variante parziale al P.P.C.S. per adeguamento al P.A.I. - perimetro AVD F-14-0326;
9. D.C.C. n°15 del 06/02/2008 e n°43 del 21/05/2008 - Piano di recupero in variante al P.P.C.S. in via del Cassero - Ambito II. proprietà : INTERNOS SNC;
10. D.C.C. n°88 del 04/11/2009 e n°20 del 14/04/2010 - Piano Particolareggiato del Centro Storico – Adozione variante normativa art.21 NTA
11. D.C.C. n°68 del 28/07/2010 – Riesame Piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili di proprietà della provincia di Ancona, Legge 6.8.2008 n.133e revoca precedente deliberazione C.C. n°107 del 23.12.2009;
12. D.C.C. n°65 del 29/08/2012 - Coordinamento normativa P.A.I. con le N.T.A. del P.P.C.S. vigente relativo agli Ambiti d'intervento n° I (unità 1, 2, 4c e 4d), n° III (isolati 7, 10, 11), n° IV (isolati 2, 4, 5, 7).

## INDICE

### TITOLO I - CONSISTENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

- Art.1 Contenuti e campo di applicazione del P.P.E.
- Art.2 Elementi costitutivi del P.P.E.
  - 2.1 Tavole illustranti lo stato di fatto
  - 2.2 Documentazione di base
  - 2.3 Elaborati grafici di indirizzo progettuale
  - 2.4 Elaborati grafici di progetto
  - 2.5 Relazione Illustrativa Generale
  - 2.6 Norme Tecniche di Attuazione
  - 2.7 Piano - Programma del Colore
  - 2.8 Abaco
  - 2.9 Indagine geologica
  - 2.10 Rilievo delle grotte e delle cavità sotterranee
- Art.3 Valore prescrittivo degli elementi costitutivi del P.P.E.
- Art.4 Valore indicativo degli elementi costitutivi del P.P.E.
- Art.5 Abaco
- Art.6 Elementi tecnici morfologici caratterizzanti

### TITOLO II - DESTINAZIONI D'USO

- Art.7 Generalità
- Art.8 Destinazioni d'uso degli spazi edificati e non edificati
  - 8.1 Servizi pubblici o pubblico interesse
  - 8.2 Con prevalente vocazione direzionale e commerciale
  - 8.3 Con prevalente vocazione artigianale
  - 8.4 Con prevalente vocazione residenziale
  - 8.5 Aree di pertinenza degli edifici
  - 8.6 Aree a verde pubblico attrezzato
  - 8.7 Aree a verde pubblico da conservare
  - 8.8 Aree a verde di rispetto ambientale
  - 8.9 Spazi pubblici per la circolazione e la sosta
- Art.9 Definizioni degli usi ammessi dal P.P.E. e requisiti degli spazi relativi a ciascun uso
  - 9.1 Attività dell'amministrazione pubblica e delle aziende di servizio pubblico
  - 9.2 Attività sportive, culturali, sanitarie e assistenziali, religiose, politiche e sindacali
  - 9.3 Attività ricettive
  - 9.4 Abitazioni e loro servizi
  - 9.5 Artigianato e loro servizi
  - 9.6 Uffici pubblici e loro servizi
  - 9.7 Uffici privati e loro servizi
  - 9.8 Commercio e suoi servizi
  - 9.9 Aree di pertinenza degli edifici
  - 9.10 Spazi pubblici per la circolazione e la sosta
  - 9.11 Aree a verde pubblico da conservare
  - 9.12 Aree a verde pubblico attrezzato
  - 9.13 Aree a verde di rispetto ambientale
- Art.10 Modalità di attuazione dei mutamenti di destinazione d'uso

### **TITOLO III - INTERVENTI EDILIZI**

Art.11	Generalità
Art.12	Scopi degli interventi
Art.13	Tipi di intervento
Art.14	Manutenzione ordinaria
Art.15	Manutenzione straordinaria
Art.16	Restauro e risanamento conservativo
16.1	Norme generali
16.2	Restauro
16.3	Risanamento conservativo
Art.17	Ristrutturazione edilizia
Art.18	Nuova costruzione
Art.19	Demolizione con ricostruzione
Art.20	Demolizione senza ricostruzione
Art.21	Adeguamento ambientale e funzionale
Art.22	Impiego dei materiali
Art.23	Interventi sulle facciate

### **TITOLO IV - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.P.E.**

Art.24	Strumenti di attuazione
Art.25	Contenuto dei progetti edilizi
Art.26	Progetti planivolumetrici unitari
Art.27	Sistemazione degli spazi pubblici e di uso pubblico
Art.28	Apposizione di targhe, insegne e bacheche

# TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### **Art. 1 CONTENUTI E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL P.P.E.**

Il presente strumento urbanistico, costituisce un Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) ai sensi dell'art. 13 della L. U. N. 17 Agosto 1942 n° 1150, dell'art. 30 della L. R. 5 Agosto 1992 n°34 così come modificata con L. R. 16 agosto 2001 n°19 e per quanto riguarda più specificatamente i Piani di Recupero, ai sensi della Legge 5 Agosto 1978 n°457.

Il perimetro del P.P.E. è delimitato dalla tav. n°18, scala 1:2.000 del P.R.G. vigente e sui conseguenti elaborati progettuali del presente P.P.E. alle diverse scale progettuali.

Il Piano Particolareggiato, si applica al territorio del centro storico esteso sull'area di antico insediamento e sulle aree limitrofi che ne costituiscono parte integrante sotto il profilo funzionale, paesistico e ambientale.

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 e comunque sempre nel rispetto delle norme stabilite dal Codice Civile.

### **Art. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.P.E..**

Il Piano Particolareggiato Esecutivo è costituito dai seguenti documenti:

#### *2.1 Tavole illustranti lo stato di fatto*

- Tav. 1 localizzazione della forma urbana
- Tav. 2 morfologia del tessuto urbano
- Tav. 3 aree ed edifici vincolati o da vincolare
- Tav. 4 descrizione visiva della città
- Tav. 5 pavimentazioni stradali
- Tav. 6 proprietà degli edifici
- Tav. 7 qualità del verde e degli spazi aperti – numero dei piani
- Tav. 8 omogeneità storico-ambientale
- Tav. 9 qualità architettonica degli edifici.

#### *2.2 Documentazione di base*

- Tav. 10 planimetrie quotate sc. 1:1.000
- Tav. 11/a,11/b profili sc. 1:400

#### *2.3 Elaborati grafici di indirizzo progettuale (Allegati alla Relazione illustrativa Generale)*

- Il sistema commerciale
- Il sistema amministrativo
- Il sistema direzionale
- Il sistema artigianale
- Il sistema culturale

- Il sistema dello sport e del tempo libero
- Programma delle connessioni e delle accessibilità
- Destinazioni d'uso prevalenti delle unità edilizie
- Destinazioni d'uso prevalenti degli spazi liberi
- Quadro d'unione degli ambiti d'intervento

## 2.4 Elaborati grafici di progetto

### **AMBITO D'INTERVENTO 1**

- Individuazione ambito d'intervento 1
- Individuazione unità
- Destinazioni d'uso prevalenti delle unità edilizie – parte 1
- Destinazioni d'uso prevalenti delle unità edilizie – parte 2
- Destinazioni d'uso prevalenti delle unità edilizie – parte 3
- Destinazioni d'uso prevalenti degli spazi liberi – parte 1
- Destinazioni d'uso prevalenti degli spazi liberi – parte 2
- Destinazioni d'uso prevalenti degli spazi liberi – parte 3
- Unità 1: planimetria di riferimento
- Unità 1: documentazione fotografica a
- Unità 1: documentazione fotografica b
- Unità 1: tipi d'intervento
- Unità 2: planimetria di riferimento
- Unità 2: documentazione fotografica a
- Unità 2: documentazione fotografica b
- Unità 2: documentazione fotografica c
- Unità 2: documentazione fotografica d
- Unità 2: documentazione fotografica e
- Unità 2: tipi d'intervento
- Unità 3: planimetria di riferimento
- Unità 3: documentazione fotografica a
- Unità 3: documentazione fotografica b
- Unità 3: documentazione fotografica c
- Unità 3: documentazione fotografica d
- Unità 3: tipi d'intervento
- Unità 4: planimetria di riferimento a
- Unità 4: planimetria di riferimento b
- Unità 4: planimetria di riferimento c
- Unità 4: planimetria di riferimento d
- Unità 4: documentazione fotografica a-b
- Unità 4: documentazione fotografica b
- Unità 4: documentazione fotografica b-c
- Unità 4: documentazione fotografica c
- Unità 4: documentazione fotografica c-d
- Unità 4: tipi d'intervento a
- Unità 4: tipi d'intervento b
- Unità 4: tipi d'intervento c
- Unità 4: tipi d'intervento d

### **AMBITO D'INTERVENTO 2**

- Individuazione ambito d'intervento 2
- Individuazione isolati

- Destinazioni d'uso prevalenti delle unità edilizie
- Destinazioni d'uso prevalenti degli spazi liberi
- Isolati 1 e 3: planimetria e dati a
- Isolati 1 e 3: planimetria e dati b
- Isolati 1 e 3: profili
- Isolati 1: documentazione fotografica
- Isolati 3: documentazione fotografica
- Isolati 1 e 3: studio architettonico-ambientale
- Isolati 1 e 3: tipi d'intervento
- Isolati 1 e 3: tipi d'intervento-facciate
- Isolato 2: documentazione fotografica
- Isolato 2: tipi d'intervento
- Isolato 4: planimetria e dati
- Isolato 4: profili e sezioni
- Isolato 4: documentazione fotografica
- Isolato 4: studio architettonico-ambientale
- Isolato 4: tipi d'intervento
- Isolato 4: tipi d'intervento-facciate
- Isolati 5 e 6: planimetria e dati
- Isolati 5 e 6: profili
- Isolati 5 e 6: sezioni
- Isolato 5: documentazione fotografica
- Isolato 6: documentazione fotografica
- Isolati 5 e 6: studio architettonico-ambientale
- Isolati 5 e 6: tipi d'intervento
- Isolati 5 e 6: tipi d'intervento-facciate
- Isolato 8: planimetria e dati
- Isolato 8: profili
- Isolato 8: sezioni
- Isolato 8: documentazione fotografica
- Isolato 8: studio architettonico-ambientale
- Isolato 8: tipi d'intervento
- Isolato 8: tipi d'intervento-facciate

### **AMBITO D'INTERVENTO 3**

- Individuazione ambito d'intervento 3
- Individuazione isolati
- Destinazioni d'uso prevalenti delle unità edilizie
- Destinazioni d'uso prevalenti degli spazi liberi
- Isolato 1: planimetria e dati a
- Isolato 1: planimetria e dati b
- Isolato 1: profili e sezioni a
- Isolato 1: profili e sezioni b
- Isolato 1: documentazione fotografica a
- Isolato 1: documentazione fotografica b
- Isolato 1: studio architettonico-ambientale
- Isolato 1: tipi d'intervento
- Isolato 1: tipi d'intervento-facciate
- Isolato 2: planimetria e documentazione fotografica

- Isolato 2: tipi d'intervento
- Isolati 3 e 4: planimetria e dati
- Isolati 3 e 4: profili
- Isolati 3 e 4: sezioni
- Isolato 3: documentazione fotografica
- Isolato 4: documentazione fotografica
- Isolato 3 e 4: studio architettonico-ambientale
- Isolato 3 e 4: tipi d'intervento
- Isolato 3 e 4: tipi d'intervento-facciate
  
- Isolati 5 e 6: planimetria e dati
- Isolati 5 e 6: profili
- Isolati 5 e 6: sezioni
- Isolato 5: documentazione fotografica
- Isolato 6: documentazione fotografica
- Isolati 5 e 6: studio architettonico-ambientale
- Isolati 5 e 6: tipi d'intervento
- Isolati 5 e 6: tipi d'intervento-facciate
  
- Isolato 7: planimetria e dati
- Isolato 7: profili
- Isolato 7: sezioni
- Isolato 7: documentazione fotografica a
- Isolato 7: documentazione fotografica b
- Isolato 7: studio architettonico-ambientale
- Isolato 7: tipi d'intervento
- Isolato 7: tipi d'intervento-facciate
  
- Isolati 8 e 9: planimetria e dati
- Isolati 8 e 9: profili
- Isolati 8 e 9: sezioni
- Isolato 8: documentazione fotografica
- Isolato 9: documentazione fotografica
- Isolati 8 e 9: studio architettonico-ambientale
- Isolati 8 e 9: tipi d'intervento
- Isolati 8 e 9: tipi d'intervento-facciate
  
- Isolati 10 e 11: planimetria e dati a
- Isolati 10 e 11: planimetria e dati b
- Isolati 10 e 11: profili
- Isolati 10 e 11: sezioni
- Isolato 10: documentazione fotografica
- Isolato 11: documentazione fotografica
- Isolati 10 e 11: studio architettonico-ambientale
- Isolati 10 e 11: tipi d'intervento
- Isolati 10 e 11: tipi d'intervento-facciate

#### **AMBITO D'INTERVENTO 4**

- Individuazione ambito d'intervento 4
- Individuazione isolati
- Destinazioni d'uso prevalenti delle unità edilizie
- Destinazioni d'uso prevalenti degli spazi liberi
  
- Isolati 1 e 2: planimetria e dati
- Isolati 1 e 2: profili e sezioni



- Isolati 1 e 2: documentazione fotografica
- Isolati 1 e 2: studio architettonico-ambientale
- Isolati 1 e 2: tipi d'intervento
- Isolati 1 e 2: tipi d'intervento-facciate
  
- Isolati 3 e 4: planimetria e dati
- Isolati 3 e 4: profili
- Isolati 3 e 4: sezioni
- Isolati 3 e 4: documentazione fotografica
- Isolati 3 e 4: studio architettonico-ambientale
- Isolati 3 e 4: tipi d'intervento
- Isolati 3 e 4: tipi d'intervento-facciate
  
- Isolato 5: planimetria e dati
- Isolato 5: profili e sezioni
- Isolato 5: documentazione fotografica a
- Isolato 5: documentazione fotografica b
- Isolato 5: studio architettonico-ambientale
- Isolato 5: tipi d'intervento
- Isolato 5: tipi d'intervento-facciate
  
- Isolato 6: planimetria e dati
- Isolato 6: profili e sezioni
- Isolato 6: documentazione fotografica
- Isolato 6: studio architettonico-ambientale
- Isolato 6: tipi d'intervento
- Isolato 6: tipi d'intervento-facciate
  
- Isolato 7: planimetria e dati a
- Isolato 7: planimetria e dati b
- Isolato 7: profili
- Isolato 7: documentazione fotografica
- Isolato 7: studio architettonico-ambientale
- Isolato 7: tipi d'intervento
- Isolato 7: tipi d'intervento-facciate
  
- Isolato 8: planimetria e dati
- Isolato 8: profili
- Isolato 8: sezioni
- Isolato 8: documentazione fotografica
- Isolato 8: studio architettonico-ambientale
- Isolato 8: tipi d'intervento
- Isolato 8: tipi d'intervento-facciate
  
- Isolati 9 e 12: planimetria e dati
- Isolati 9 e 12: profili
- Isolato 9: documentazione fotografica
- Isolato 12: documentazione fotografica
- Isolati 9 e 12: studio architettonico-ambientale
- Isolati 9 e 12: tipi d'intervento
- Isolati 9 e 12: tipi d'intervento-facciate
  
- Isolato 10: planimetria e dati
- Isolato 10: profili
- Isolato 10: documentazione fotografica
- Isolato 10: studio architettonico-ambientale
- Isolato 10: tipi d'intervento

- Isolato 10: tipi d'intervento-facciate
- Isolati 11 e 13: planimetria e dati
- Isolati 11 e 13: profili e sezioni
- Isolato 11: documentazione fotografica
- Isolato 13: documentazione fotografica
- Isolati 11 e 13: studio architettonico-ambientale
- Isolati 11 e 13: tipi d'intervento
- Isolati 11 e 13: tipi d'intervento-facciate

## **AMBITO D'INTERVENTO 5**

- Individuazione ambito d'intervento 5
- Individuazione isolati
- Destinazioni d'uso prevalenti delle unità edilizie
- Destinazioni d'uso prevalenti degli spazi liberi
- Isolato 1: planimetria e dati a
- Isolato 1: planimetria e dati b
- Isolato 1: profili e sezioni
- Isolato 1: documentazione fotografica
- Isolato 1: studio architettonico-ambientale
- Isolato 1: tipi d'intervento
- Isolato 1: tipi d'intervento-facciate
- Isolati 2 e 5: planimetria e dati
- Isolati 2 e 5: profili e sezioni
- Isolati 2 e 5: documentazione fotografica
- Isolati 2 e 5: studio architettonico-ambientale
- Isolati 2 e 5: tipi d'intervento
- Isolati 2 e 5: tipi d'intervento-facciate
- Isolati 3 e 6: planimetria e dati
- Isolati 3 e 6: profili e sezioni
- Isolato 3: documentazione fotografica
- Isolato 6: documentazione fotografica
- Isolato 3 e 6: studio architettonico-ambientale
- Isolato 3 e 6: tipi d'intervento
- Isolato 3 e 6: tipi d'intervento-facciate
- Isolato 4: planimetria e dati
- Isolato 4: profili e sezioni
- Isolato 4: documentazione fotografica
- Isolato 4: studio architettonico-ambientale
- Isolato 4: tipi d'intervento
- Isolato 4: tipi d'intervento-facciate
- Isolato 7: planimetria e dati a
- Isolato 7: planimetria e dati b
- Isolato 7: profili e sezioni
- Isolato 7: documentazione fotografica
- Isolato 7: studio architettonico-ambientale
- Isolato 7: tipi d'intervento
- Isolato 7: tipi d'intervento-facciate
- Isolato 8: planimetria e dati
- Isolato 8: profili e sezioni

- Isolato 8: documentazione fotografica
- Isolato 8: studio architettonico-ambientale
- Isolato 8: tipi d'intervento
- Isolato 8: tipi d'intervento-facciate
  
- Isolati 9 e 10: planimetria e dati
- Isolati 9 e 10: profili e sezioni
- Isolati 9 e 10: documentazione fotografica
- Isolati 9 e 10: studio architettonico-ambientale
- Isolati 9 e 10: tipi d'intervento
- Isolati 9 e 10: tipi d'intervento-facciate
  
- Isolato 11: planimetria e dati
- Isolato 11: profili e sezioni
- Isolato 11: documentazione fotografica
- Isolato 11: studio architettonico-ambientale
- Isolato 11: tipi d'intervento
- Isolato 11: tipi d'intervento-facciate
  
- Isolato 12: planimetria e dati
- Isolato 12: profili e sezioni
- Isolato 12: documentazione fotografica
- Isolato 12: studio architettonico-ambientale
- Isolato 12: tipi d'intervento
- Isolato 12: tipi d'intervento-facciate
  
- Isolati 13 e 22: planimetria e dati
- Isolati 13 e 22: profili e sezioni
- Isolati 13 e 22: documentazione fotografica
- Isolati 13 e 22: studio architettonico-ambientale
- Isolati 13 e 22: tipi d'intervento
- Isolati 13 e 22: tipi d'intervento-facciate
  
- Isolato 14: planimetria e dati
- Isolato 14: profili e sezioni
- Isolato 14: documentazione fotografica
- Isolato 14: studio architettonico-ambientale
- Isolato 14: tipi d'intervento
- Isolato 14: tipi d'intervento-facciate
  
- Isolati 15 e 16: planimetria e dati
- Isolati 15 e 16: profili
- Isolati 15 e 16: sezioni
- Isolati 15 e 16: documentazione fotografica
- Isolati 15 e 16: studio architettonico-ambientale
- Isolati 15 e 16: tipi d'intervento
- Isolati 15 e 16: tipi d'intervento-facciate
  
- Isolato 17: planimetria e dati
- Isolato 17: profili e sezioni
- Isolato 17: documentazione fotografica
- Isolato 17: studio architettonico-ambientale
- Isolato 17: tipi d'intervento
- Isolato 17: tipi d'intervento-facciate
  
- Isolati 18 e 21: planimetria e dati
- Isolati 18 e 21: profili e sezioni

- Isolati 18 e 21: documentazione fotografica
- Isolati 18 e 21: studio architettonico-ambientale
- Isolati 18 e 21: tipi d'intervento
- Isolati 18 e 21: tipi d'intervento-facciate
  
- Isolato 19: planimetria e dati
- Isolato 19: profili e sezioni
- Isolato 19: documentazione fotografica
- Isolato 19: studio architettonico-ambientale
- Isolato 19: tipi d'intervento
- Isolato 19: tipi d'intervento-facciate
  
- Isolato 20: planimetria e dati
- Isolato 20: profili e sezioni
- Isolato 20: documentazione fotografica
- Isolato 20: studio architettonico-ambientale
- Isolato 20: tipi d'intervento
- Isolato 20: tipi d'intervento-facciate

### *2.5 Relazione Illustrativa Generale e obiettivi del Piano;*

### *2.6 Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);*

### *2.7 Piano-Programma del colore (atto C. C. n° 2 del 09/01/02) costituito dai seguenti elaborati:*

Tav.01 - Relazione storica, tecnica ed illustrativa.

Tav.02 - Planimetria individuazione numeri civici oggetto di Piano Particolareggiato del Colore.

Tav.03 - Schedatura di edifici campione per Piano Generale del Colore con documentazione fotografica.

Tav.04 - Schedatura degli edifici oggetto di Piano Particolareggiato del Colore con documentazione fotografica.

Tav.05 - Campionatura dei colori prescelti.

Tav.06 - Accostamenti cromatici per gli edifici non oggetto di Piano Particolareggiato del Colore.

Tav.07 - Schede di progetto cromatico degli edifici oggetto di Piano Particolareggiato del Colore.

Tav.08 - Esempi di colorazione di alcuni edifici oggetto di Piano Particolareggiato del Colore.

Tav.09 - Norme Tecniche di Attuazione.

### *2.8 Abaco (allegato alle N.T.A.)*

- Modelli:
- 1 tipi di porte e portoni
  - 2 cornici di porte e portoni
  - 3 finestre scuretti e persiane
  - 4 cornicioni di finestre
  - 5 cornicioni e marcapiani
  - 6 balconi

- 7 terrazzi
- 8 pavimentazioni a-b
- 9 solai in legno
- 10 tetto a falde
- 11 capriate
- 12 schema distributivo delle aperture

### *2.9 Indagine geologica costituita dai seguenti elaborati:*

	Indagine geologica
Tav. 1	Carta geologica e schema idrogeologico
Tav. 2	Sezioni geologiche
Tav. 3	Carta geomorfologia
Tav. 4	Carta delle unità litotecniche
Tav. 5	Carta delle zone suscettibili di amplificazione o instabilità dinamiche locali

### *2.10 Rilievo delle grotte e delle cavità sotterranee*

Planimetria scala 1:500

## **Art. 3 VALORE PRESCRITTIVO DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P. P. E.**

Per la redazione dei progetti che dettagliano o realizzino le previsioni del P.P.E., assumono valore prescrittivo e sono condizioni irrinunciabili: le N.T. A. e gli elaborati grafici delle tavole di progetto di cui al precedente art. 2 - sub. 2.4, 2.6, 2.7, 2.9.

All'interno dei suddetti elaborati grafici, assumono valore prescrittivo anche "Le prescrizioni di carattere specifico" in essi riportate.

Per quanto concerne le questioni di carattere geologico, in particolare assumono valore prescrivite le norme di cui al punto 8 della "Relazione geologica" e la Tav. grafica di riferimento n°5 scala 1:2000 "Carta delle zone suscettibili di amplificazione o instabilità dinamiche locali". Per una migliore definizione della norma si rimanda comunque alla lettura del testo integrale del precedente punto 2.9 dell'art. 2 delle presenti N.T.A.

Assumono inoltre valore prescrittivo: i tracciati e le sezioni stradali; i confini delle aree destinate a servizi e attrezzature di interesse collettivo; la superficie edificabile; i tipi ed i volumi edilizi; gli allineamenti orizzontali e verticali.

I valori riferiti alle aree da destinarsi a servizi e attrezzature di interesse collettivo sono dei minimi, quelli riferiti all'edificazione sono dei massimi.

## **Art. 4 VALORE INDICATIVO DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P. P. E.**

Costituiscono elementi di riferimento per la formazione e la redazione dei progetti che dettagliano o realizzano le previsioni del P.P.E. gli elaborati di cui al precedente art.2 – sub.2.1, 2.2, 2.3, 2.5, 2.8, 2.10.

## **Art. 5 ABACO**

Per abaco si intende l'insieme di indicazioni minime, scritte, numeriche e grafiche che selezionano gli elementi fondamentali dei manufatti previsti ad Osimo, proponendo degli esempi ai quali riferirsi nella progettazione esecutiva.

## **Art. 6 ELEMENTI TECNICI E MORFOLOGICI CARATTERIZZANTI.**

Per elementi tecnici e morfologici "caratterizzanti", debbono intendersi tutte le soluzioni (di elementi puntuali e di aspetto specifico) che per la loro geometria, per le tecniche di realizzazione, per il tipo dei materiali ed i rapporti reciproci concorrono in modo determinante a definire la forma propria di un organismo edilizio come murature, superfici parietali, cantonali, strutture, lesene e paraste, pilastri, cornici e cornicioni, bucatore, archi e solai, volte, balconi e ballatoi, balaustre, ringhiere ed elementi di protezione, pavimentazioni, strutture di collegamento verticale, sistemi atrio-vano scala, coperture, infissi, logge e porticati, grate, cancellate ed altri elementi di chiusura.

La loro individuazione è illustrata in fase di redazione dei progetti esecutivi.

## TITOLO II

### DESTINAZIONI D'USO

#### **Art. 7 GENERALITA'**

Le destinazioni d'uso degli spazi edificati e non edificati sono indicate nelle tavole di progetto di cui al precedente Art. 3 e sono altresì regolate dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

#### **Art. 8 DESTINAZIONI D'USO DEGLI SPAZI EDIFICATI E NON EDIFICATI**

Le destinazioni d'uso degli spazi edificati e non edificati sono suddivise nelle seguenti categorie:

##### *8.1 Servizi pubblici o pubblico interesse*

In essi sono ammessi, nel rispetto delle norme di cui ai successivi articoli, i seguenti usi:

1. attività dell'amministrazione pubblica e delle aziende di servizio pubblico
2. attività sportive
3. attività culturali
4. attività sanitarie e assistenziali
5. attività religiose
6. attività politiche e sindacali
7. attività ricettive.

##### *8.2 Con prevalente vocazione direzionale e commerciale*

In essi sono ammessi, nel rispetto delle norme di cui ai successivi articoli, i seguenti usi:

1. abitazioni e loro servizi (con esclusione dei piani terra degli edifici giacenti lungo le vie e piazze principali quali ad es. C.so Mazzini, C.so Matteotti, via Giulia, via Cinque Torri, via Fonte Magna, via Costa del Borgo, Piazza Boccolino, Piazza Dante, ecc.)
2. artigianato e suoi servizi
3. uffici pubblici e loro servizi
4. commercio e suoi servizi
5. uffici privati e loro servizi

##### *8.3 Con prevalente vocazione artigianale*

In essi sono ammessi, nel rispetto delle norme di cui ai successivi articoli, i seguenti usi:

1. artigianato e suoi servizi
2. commercio e suoi servizi.

##### *8.4 Con prevalente vocazione residenziale*

In essi sono ammessi, nel rispetto delle norme di cui ai successivi articoli, i seguenti usi:

1. abitazioni e loro servizi
2. artigianato e loro servizi (con esclusione dei piani primo e superiori)
3. uffici pubblici e loro servizi (con esclusione dei piani secondo e superiori)
4. commercio e sui servizi (con esclusione dei piani primo e superiori)
5. uffici privati e loro servizi

#### *8.5 aree di pertinenza degli edifici*

Esse possono essere utilizzate esclusivamente in funzione degli usi ammessi per l'edificio a cui appartengono.

Su tali aree non sono consentite costruzioni di qualsiasi tipo, alterazioni dello stato del terreno ad eccezione di quelle necessarie alla corretta regimazione delle acque meteoriche.

Le aree sistemate a verde vanno mantenute all'attuale uso.

#### *8.6 aree a verde pubblico attrezzato*

Le aree a verde pubblico attrezzato dovranno essere adeguatamente dotate di alberature, cespugli e prati nonché attrezzature per il gioco e per il tempo libero compatibilmente con la natura dei luoghi.

#### *8.7 aree a verde pubblico da conservare*

Tali aree sono vincolate all'attuale uso.

#### *8.8 aree a verde di rispetto ambientale*

In tali aree sono consentite attività per il tempo libero all'aperto che non richiedano la costruzione di edifici e manufatti e che non alterino la natura morfologica ed ambientale dei luoghi.

#### *8.9 spazi pubblici per la circolazione e la sosta*

Essi comprendono i seguenti usi:

1. percorsi veicolari
2. percorsi veicolari dei soli mezzi di uso pubblico
3. percorsi e spazi pedonali
4. piazze e luoghi pubblici all'aperto
5. parcheggi in superficie
6. parcheggi riservati a mezzi di trasporto di uso pubblico.

Nelle tavole di progetto e nei successivi articoli delle presenti Norme sono specificate le limitazioni agli usi ammessi in ciascuna area edificata e non edificata.

In ogni caso, gli spazi edificati dovranno essere conformi alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, relative ai singoli usi, contenute nelle presenti Norme e per quanto non in contrasto nelle altre norme vigenti.



## **Art. 9 DEFINIZIONE DEGLI USI AMMESSI DAL P.P.E. E REQUISITI DEGLI SPAZI RELATIVI A CIASCUN USO**

I requisiti generali degli edifici, destinati agli usi ammessi dal presente articolo, devono rispondere alle norme del Regolamento Edilizio Comunale vigente e, alle eventuali Leggi specifiche e Regolamenti locali di attuazione quando questi riguardano usi diversi dalla residenza.

### *9.1 attività dell'amministrazione pubblica e delle aziende di servizio pubblico*

Esse comprendono gli edifici sia di proprietà pubblica che privata, destinati alle attività sopraelencate.

In quanto risulti funzionali alle singole attività, i locali ad esse destinati possono avere uso residenziale (custodi, addetti all'attività).

### *9.2 attività sportive, culturali, sanitarie e assistenziali, religiose, politiche e sindacali*

Esse comprendono gli edifici, sia di proprietà pubblica che privata, destinati alle attività sopraelencate.

In quanto risulti funzionale alle singole attività, i locali ad esse destinati possono avere uso residenziale (custodi, addetti all'attività).

### *9.3 attività ricettive*

Esse comprendono gli edifici usati esclusivamente o prevalentemente come alberghi, pensioni e locande.

Salvo diversa indicazione dalle tavole di Piano Particolareggiato, nelle parti di edificio non usate per attività ricettive valgono le destinazioni d'uso degli edifici residenziali.

### *9.4 abitazioni e loro servizi*

Esse comprendono i locali usati come alloggio di una famiglia, quelli usati per l'esercizio di una attività professionale (medico, avvocato, geometra, ecc.), i garages ed i box privati, i depositi a servizio dell'alloggio.

Le abitazioni poste in edifici interamente realizzati a seguito di interventi di "demolizione con ricostruzione" e di "nuova costruzione" devono disporre di appositi spazi per parcheggi, all'interno dell'edificio o nell'area di pertinenza dello stesso, in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 5 metri quadrati di superficie di piano.

Nelle abitazioni risultanti a seguito di interventi di "ristrutturazione" estesi ad interi edifici a norma dei successivi articoli, l'Amministrazione Comunale può richiedere la disponibilità di appositi spazi per parcheggi fino alla misura massima di un metro quadrato per ogni 7 metri quadrati di superficie di piano, qualora la realizzazione di tali spazi e dei relativi accessi non sia in contrasto, a parere della Commissione Edilizia, con le altre Norme del Piano Particolareggiato o con la salvaguardia dei valori ambientali o con la sicurezza della circolazione.

Nel caso di abitazioni risultanti da interventi di edilizia sovvenzionata o di edilizia convenzionata-agevolata estesi ad un intero edificio o ad edifici compresi in un eventuale

comparto, l'Amministrazione Comunale può stabilire, entro il limite del venti per cento della superficie di piano destinabile ad abitazioni e loro servizi e nel rispetto di tutte le altre norme, la quota di abitazioni rispondenti ai seguenti requisiti:

- superficie di piano compresa fra i 35 ed i 55 metri quadrati:
- ubicazione al piano terreno od al primo piano in assenza di ascensore.

#### *9.5 artigianato e suoi servizi*

Esso comprende i locali usati per attività artigianali con carattere esclusivo di servizio (parrucchiere, calzolai, idraulici, elettricisti, ecc.) e comunque tali da non arrecare disturbo al traffico e da non generare rumori, odori e fumi molesti alle funzioni residenziali presenti o previste dal Piano Particolareggiato.

#### *9.6 uffici pubblici e loro servizi*

Essi comprendono i locali di proprietà pubblica e privata di supporto alle attività pubbliche o per attività di interesse pubblico.

#### *9.7 uffici privati e loro servizi*

Essi comprendono i locali usati per attività private di servizio non incluse nelle precedenti e senza carattere di interesse pubblico.

I locali destinati ad uffici privati possono essere ammessi ai piani superiori al primo purché compatibili con le esigenze della residenza o altre attività consentite dalle specifiche destinazioni di Piano.

#### *9.8 commercio e suoi servizi*

Esso comprende i locali usati per le attività di vendita al dettaglio e di somministrazione al pubblico di cibi e di bevande, compresi quelli adibiti al deposito di prodotti e delle attrezzature occorrenti alle attività in oggetto.

I locali destinati a tale uso, ove previsti dalle specifiche destinazioni, sono ammessi solo al piano terreno degli edifici, ad eccezione di quelli usati come ristorante, trattoria o piccole pensioni che possono essere situati anche ai piani superiori purché, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, non arrechino pregiudizio alle funzioni residenziali esistenti o previste dal Piano Particolareggiato.

#### *9.9 aree di pertinenza degli edifici*

Per aree di pertinenza di un edificio si intende l'area inedificata catastalmente unita all'edificio.

Sulle eventuali aree inedificate che non siano catastalmente unite ad alcun edificio si applica la destinazione d'uso prevalente nelle aree di pertinenza ad esse limitrofe.

#### *9.10 spazi pubblici per la circolazione e la sosta*

Su tutte le strade e piazze destinate a tali usi è sempre consentita la circolazione delle seguenti categorie di veicoli: ambulanze, VV. FF., Polizia Urbana, Carabinieri e Polizia di Stato, servizi funerari, nettezza urbana.

Entro i limiti richiesti dal servizio, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di concedere permessi di circolazione e di sosta e di stabilire i limiti di tali permessi per i seguenti veicoli:

- mezzi pubblici di trasporto collettivo; taxi;
- mezzi per il trasporto di merci destinate agli esercizi commerciali del Centro Storico;
- mezzi a servizio delle attrezzature ricettive esistenti nel Centro Storico;
- autoveicoli e motoveicoli appartenenti ai residenti del Centro Storico;
- mezzi occorrenti alla esecuzione di lavori regolarmente autorizzati;
- mezzi occorrenti al trasporto di mobili e attrezzature.

#### *9.11 aree a verde pubblico da conservare*

Esse sono vincolate all'attuale uso.

#### *9.12 aree a verde pubblico attrezzato*

Esse comprendono le aree destinate allo svolgimento di attività ricreative e sportive.

In particolare in tali aree valgono le destinazioni, gli indici e parametri urbanistici previsti dall'art. 51.04 (zone F1-3) delle N.T.A. del vigente P.R.G..

#### *9.13 aree a verde di rispetto ambientale*

Per le destinazioni d'uso e i tipi di opere delle presenti aree, valgono quanto previsto all'art. 20 (zone EI-7) delle N.T.A. del vigente P.R.G..

### **Art. 10 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO**

Le eventuali variazioni di destinazioni d'uso, ogni qualvolta risultino compatibili con la disciplina stabilita dal presente P.P.E., sono soggetti a semplice autorizzazione del Dirigente anche se comporta la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e quindi non soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui alla L. 10/77.

## **TITOLO III**

### **INTERVENTI EDILIZI**

#### **Art. 11 GENERALITA'**

Gli interventi edilizi per le aree edificate e non edificate comprese all'interno del perimetro del Centro Storico, sono indicati nella tavole di progetto elencate al precedente art. 3 delle presenti norme.

Gli interventi edilizi sono altresì regolati dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Gli interventi edilizi nelle aree edificate e non edificate, che siano eventualmente sottoposti a progetto unitario, e per le quali le tavole di progetto non indichino gli interventi edilizi ammessi, saranno stabiliti dal progetto planivolumetrico unitario stesso in conformità alle presenti norme.

#### **Art. 12 SCOPI DEGLI INTERVENTI**

Il Piano Particolareggiato Esecutivo prevede a:

1. tutelare e ripristinare i valori storico-artistici e storico-ambientali dei manufatti ad essi correlati e degli edifici compresi entro il territorio del centro storico come definito all'art.1;
2. razionalizzare e definire le funzioni per le aree e gli edifici del centro storico e per le aree limitrofe promovendo: lo sviluppo dell'uso sociale dello spazio aperto con particolare riguardo alle esigenze delle abitazioni e delle attrezzature di interesse generale; l'elaborazione di progetti che prevedano la valorizzazione degli spazi aperti e degli edifici del centro storico.

#### **Art. 13 TIPI DI INTERVENTO**

Il Piano Particolareggiato prevede, per ogni variazione degli elementi architettonici e strutturali o di finitura degli edifici esistenti, i seguenti tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione
- nuova costruzione
- demolizione con ricostruzione
- demolizione senza ricostruzione
- adeguamento ambientale e funzionale

I tipi di intervento si applicano distintamente:

- allo spazio interno degli edifici, nonché alla loro copertura;

- alle facciate degli edifici; qualora le tavole di Piano Particolareggiato non indichino il tipo di intervento per una facciata di un edificio, si intende esteso a tale facciata il tipo di intervento previsto per lo spazio interno dell'edificio;
- agli spazi ineditati la cui destinazione di uso sia "area di pertinenza degli edifici privati" o "area di pertinenza degli edifici per servizi pubblici o di pubblico interesse"; qualora le tavole di Piano Particolareggiato non indichino il tipo di intervento per uno di tali spazi ineditati, si intende esteso ad esso il tipo di intervento previsto per lo spazio interno dell'edificio cui appartiene.

Nessun tipo di intervento edilizio può comportare aumenti di volume rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del Piano Particolareggiato ad eccezione dei tipi di intervento di "nuova costruzione" e degli aumenti di volume risultanti da eventuali prescrizioni planivolumetriche contenute nelle tavole di Piano Particolareggiato.

Nelle aree qualificate come aree di pertinenza degli edifici privati, è possibile l'utilizzazione a scopo ricreativo-culturale purché finalizzate all'uso pubblico e/o associazionistico, previa stipula di apposita Convenzione con il Comune che disciplini l'uso e le modalità gestionali. Su tali aree inoltre, è consentita l'installazione di piccoli manufatti temporanei e amovibili secondo le vigenti norme Regolamentari di settore (Dehors).

Il Piano Particolareggiato fornisce altresì prescrizioni particolari sulle modalità di intervento relative al paramento delle facciate con il Piano-Programma del Colore di cui al precedente art. 3.

Relativamente alle facciate, le prescrizioni contenute nelle tavole di progetto si applicano sia ai casi di intervento edilizio relativi ad interi edifici sia, ove possibile, ai casi di intervento di manutenzione ordinaria e dagli interventi che prevedono, in accordo con le prescrizioni delle altre tavole di progetto e con le altre norme del presente Titolo, la sostituzione del paramento.

Le operazioni di ripristino di intonaci e murature prescritte dalle tavole di progetto dovranno essere effettuate con tecniche e materiali dello stesso tipo impiegato nel paramento da ripristinare se non diversamente prescritto dal Piano del Colore.

Per la specificità delle operazioni di ripristino e recupero delle facciate, per quanto non previsto nel presente articolo, si rimanda alle prescrizioni del Piano del Colore.

#### **Art. 14 MANUTENZIONE ORDINARIA**

Per manutenzione ordinaria si intendono interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

#### **Art. 15 MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria relativi ad edifici e loro parti soggetti a "restauro e risanamento conservativo" debbono rispettare quanto prescritto al successivo art. 16 (restauro e risanamento conservativo)

Le parti strutturali eventualmente demolite, dovranno essere ricostruite con tecniche e materiali tradizionali (v. Abaco); in particolare dovranno essere escluse opere in cemento armato o altri elementi di tipo prefabbricato, ad eccezione di edifici che, già dalla loro origine presentino tale caratteristiche costruttive;

## **Art 16 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

### *16.1 norme generali*

Per restauro e risanamento conservativo, si intendono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono, il consolidamento, il ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

### *16.2 restauro*

Per restauro si intende un intervento che mira a mantenere l'integrità materiale del bene e ad assicurare la conservazione e protezione dei suoi valori culturali, in particolare esso sarà rivolto a :

- a) riqualificare e/o risanare edifici e loro parti e aree libere conservando la configurazione e la struttura attuali;
- b) ripristinare gli elementi di valore storico e artistico che risultino alterati, danneggiati o deteriorati.

Le opere di restauro dovranno essere congruenti con i risultati di studi e di indagini fondate su rilievi critici, che dovranno corredare obbligatoriamente i progetti degli interventi.

Le aree soggette a restauro non potranno subire alcuna trasformazione né nella disposizione degli impianti arborei, né nell'andamento planimetrico ed altimetrico delle terrazze, dei muri di contenimento e di sostegno.

Negli edifici soggetti a restauro, tutte le caratteristiche strutturali, tipologiche, morfologiche e d'uso dei materiali dovranno essere conservate integralmente o, qualora alterate o manomesse, ripristinate secondo criteri scientifici.

È pertanto esclusa qualsiasi aggiunta di volume mentre è prescritta la demolizione di quelle eventuali parti aggiunte che risultino prive di valore storico - artistico o ambientale, e che siano in chiaro contrasto con l'organismo da restaurare.

Le opere eventualmente occorrenti per una adeguata rispondenza alle funzioni previste dal Piano (quali ad esempio, impianti igienico-sanitari; riscaldamento o condizionamento;

elettrici o telefonici; infissi; pareti divisorie; comunicazioni verticali), sono ammesse solo se, nel rispetto delle condizioni sopra indicate.

Le facciate sottoposte a restauro sono soggette alle medesime prescrizioni relative agli edifici.

### *16.3 risanamento conservativo*

Negli edifici in cui sono previsti interventi di risanamento conservativo, non possono essere modificati: la posizione dei muri portanti e delle scale, le quote dei pavimenti, gli elementi di valore storico-artistico che risultino dalle analisi e dai rilievi prescritti per l'intervento (quali pavimenti, plafoni, decorazioni, affreschi, infissi, elementi decorativi di facciata, ecc.).

Le opere eventualmente occorrenti per una adeguata rispondenza alle funzioni previste dal Piano (quali ad esempio: impianti igienico-sanitari, di riscaldamento, o condizionamento, elettrici, telefonici, infissi, pareti divisorie, comunicazioni verticali) sono ammessi se rispettano le condizioni sopra indicate.

Le facciate in cui sono ammesse opere di risanamento conservativo, sono soggette alle medesime prescrizioni e pertanto, in generale, sono da conservare.

L'Amministrazione Comunale può subordinare l'esecuzione di interventi di risanamento conservativo di una facciata all'approvazione di un progetto unitario che comprenda anche le facciate degli edifici adiacenti, costituente "progetto guida" che regoli gli eventuali interventi successivi.

Qualora i privati non si adeguino alla richiesta dell'Amministrazione Comunale, quest'ultima può predisporre un progetto di recupero che, adottato dal Consiglio Comunale, diviene progetto edilizio esecutivo del Piano Particolareggiato.

## **Art. 17 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione delle strutture interne dell'edificio rimanendo invariate la sagoma, la volumetria e l'area di sedime.

Sono fatte salve le sole innovazioni necessarie all'adeguamento della normativa antisismica.

Le parti strutturali eventualmente demolite, dovranno essere ricostruite con tecniche e materiali tradizionali (v. Abaco); in particolare dovranno essere escluse opere in cemento armato o altri elementi di tipo prefabbricato, ad eccezione di edifici che, già dalla loro origine presentino tale caratteristiche costruttive;

In particolare, gli interventi di ristrutturazione edilizia possono introdurre qualsiasi modificazione alla situazione esistente purché:

1. vengano conservati e valorizzati gli elementi di valore storico-artistico, linguistico-architettonico e tipologico che risultino dalle analisi e dai rilievi richiesti per l'intervento;
2. il volume edilizio esistente non venga alterato salvo che per l'eliminazione di parti non recuperabili (abbaini, corpi aggiunti per la creazione di servizi igienici i depositi, ecc.) o superfetazioni in genere anche se amministrativamente regolarizzate;
3. le strutture portanti verticali principali, che costituiscono il carattere tipologico dell'edificio, non vengano demolite, ad eccezione di eventuali rifacimenti (nella stessa posizione) resi necessari ai fini della sicurezza statica.

Le modifiche apportate dovranno inoltre essere in armonia con i caratteri ambientali e paesistici in cui si inseriscono.

#### **Art. 18 NUOVA COSTRUZIONE**

Le aree soggette a nuova costruzione, ove previste, devono essere edificate secondo le indicazioni planivolumetriche contenute nelle tavole di Piano Particolareggiato. Spetta all'Amministrazione Comunale determinare, in coerenza con le presenti norme, gli allineamenti e le quote di gronda e di copertura.

#### **Art. 19 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE.**

Gli edifici o parti di essi soggetti a interventi di demolizione con ricostruzione potranno essere demoliti e ricostruiti mantenendo il volume edilizio preesistente, salvo eventuali prescrizioni planivolumetriche contenute nelle tavole di Piano Particolareggiato e/o nei progetti planivolumetrici unitari qualora ne ricorrano le condizioni di cui al successivo art. 24.

#### **Art. 20 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.**

Gli elementi soggetti a demolizione senza ricostruzione sono indicati nelle tavole di progetto.

Negli edifici ove è prevista la demolizione senza ricostruzione sono consentite le sole opere di manutenzione, indispensabili per la continuazione dell'uso attuale fino all'atto della demolizione.

#### **Art. 21 ADEGUAMENTO AMBIENTALE E FUNZIONALE**

Sono soggetti ad adeguamento ambientale e funzionale gli edifici che risultano in contrasto ambientale per configurazione e materiali o anche in contrasto funzionale per volume ma per i quali, a causa della loro recente costruzione, non è conveniente prevedere la demolizione.



In tali edifici, in assenza di specifici progetti di adeguamento che li riconducano ad un limite planivolumetrico accettabile con le caratteristiche generali del centro storico, sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria, nonché quelle modificazioni esterne che ne migliorino l'inserimento ambientale; sono inoltre consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ivi compresa la variazione del numero delle unità immobiliari ed i mutamenti di destinazione d'uso, previo Piano di Recupero. Il solo frazionamento delle unità immobiliari esistenti, senza variazione di destinazione, è consentito con intervento edilizio diretto.

## **Art. 22 IMPIEGO DEI MATERIALI**

Dove non si applicano le prescrizioni relative alla conservazione e al ripristino dei valori artistici ed architettonici contenute nei precedenti articoli, il criterio generale da osservare negli interventi è quello del rispetto dei valori ambientali.

Pertanto, gli interventi sulle facciate, coperture e spazi di uso comune (quali androni, scale, ecc.) dovranno rispondere, alle seguenti prescrizioni:

1. le dimensioni e le proporzioni delle aperture di facciata (porte, vetrine, finestre ecc.) dovranno essere in armonia con quelle ricorrenti in edifici analoghi del centro storico; (v. abaco)
2. i materiali di finitura delle facciate - ivi compresi quelli dei bancali, delle spalle e degli architravi delle aperture, dovranno essere costituite da intonaco o da mattoni a faccia vista a seconda della propria origine costruttiva;
3. gli infissi dovranno essere realizzati in legno od in ferro;
4. i colori degli intonaci e degli infissi, dei pluviali e delle grondaie, dovranno essere scelti fra quelli di uso tradizionale; (v. Piano del Colore)
5. il manto delle coperture a falde dovrà essere realizzato in coppi di laterizio di colore e caratteristiche analoghe a quelle di uso tradizionale e per quanto possibile di recupero;
6. negli spazi interni di uso comune non potranno essere usati rivestimenti in ceramica o laterizio smaltato.

Oltre alle prescrizioni di cui ai precedenti commi, valgono le norme stabilite dal Piano-Programma del Colore approvato con atto C.C. n°2 del 09/01/02; tali prescrizioni sono applicabili per tutti i tipi di intervento.

## **Art. 23 INTERVENTI SULLE FACCIATE**

Sulle facciate degli edifici, comprese all'interno del perimetro del centro storico, per le quali non sono previste specifiche norme (v. tavv. tipi di interventi: facciate) vale la normativa prevista per l'interno dell'edificio (v. tavv. tipi di intervento).

Per tali facciate, non dovrà comunque essere alterato l'impianto originario degli elementi architettonici quali cornicioni, marcapiani, lesene, paraste nonché la giacitura delle bucatore e delle aperture in genere qualora questi, presentino caratteristiche di pregio architettonico-ambientale.

## TITOLO IV

### STRUMENTI DI ATTUAZIONE

#### Art. 24 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Il Piano Particolareggiato si attua per mezzo dei seguenti strumenti:

1. progetti edilizi relativi ad interventi che interessano singole parti di un'area ineditata o singole parti di un edificio e della sua area di pertinenza;
2. progetti edilizi relativi ad interventi che interessano interi edifici, e le relative aree di pertinenza;
3. progetti planivolumetrici unitari; qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario, gli interventi che comprendono complessi di edifici e di aree inedificate che richiedono una programmazione urbanistico- edilizia unitaria o che prevedano la realizzazione di opere pubbliche e di pubblico interesse o di miglioramento delle condizioni igieniche, edilizie, funzionali ed ambientali, o interventi di demolizione con ricostruzione o nuova costruzione, i progetti dovranno essere sviluppati in modo unitario in conformità alle prescrizioni delle presenti norme.

I progetti edilizi dovranno comunque essere estesi all'intero edificio nei seguenti casi:

- interventi di restauro conservativo;
- interventi di nuova costruzione;
- interventi di demolizione con ricostruzione;

Tutti gli interventi edilizi si attuano previa acquisizione dei relativi titoli abilitativi previsti dalla vigente normativa in materia; tali disposizioni si intendono integralmente recepite seppure non specificatamente riportate nelle presenti N.T.A., salvo i contenuti più restrittivi stabiliti dal Piano Particolareggiato. Non sono autorizzabili mediante SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) gli interventi rivolti alle aree private sia pertinenziali che destinate alla utilizzazione pubblica, nonché agli edifici ubicati negli Ambiti d'intervento nn. I, II, III, IV e V, sottoposti a restauro e risanamento conservativo (sia in pianta che in facciata), nuova costruzione/sopraelevazione e demolizione con ricostruzione comportante modifica di sagoma e volume.

#### Art. 25 CONTENUTO DEI PROGETTI EDILIZI

Oltre a quanto previsto dal Regolamento Edilizio vigente, i progetti edilizi devono essere conformi alle prescrizioni come di seguito specificato:

devono indicare la destinazione d'uso di ogni locale e/o complesso autonomo di locali, con la specificazione, ove si tratti di esercizi per il commercio al dettaglio e per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, delle tabelle merceologiche (relativamente al commercio al dettaglio) e dei tipi di esercizi (relativamente alla somministrazione di alimenti e bevande) al quale il locale (o i locali) sono idonei in base alle norme vigenti.

I progetti edilizi relativi ad interventi di restauro, devono essere redatti in scala 1/50 con particolari in scala 1/20 e vanno completati da studi e indagini critiche fondate su rilievi accurati da cui appaiono chiaramente i caratteri strutturali, tipologici, artistici e storici degli elementi su cui si intende intervenire e del loro contesto ambientale e funzionale, da una relazione scientifica sui metodi di ricerca e di progettazione adottati, da una documentazione fotografica completa degli interni e degli esterni.

I progetti edilizi relativi ad interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione devono essere redatti in scala 1/50 con particolari in scala 1/20 e vanno completati da rilievi dettagliati della situazione esistente e del suo contesto, da fotomontaggi o plastici delle opere progettate e della documentazione fotografica di tutti gli elementi che si intendono modificare.

I progetti edilizi relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria vanno redatti alla scala 1/100 con particolari 1/20 qualora vi siano elementi di pregio, e vanno completati da semplici rilievi dello stato di fatto.

In tutti i progetti dovranno essere chiaramente indicate tutte le modificazioni che si intende apportare alla situazione esistente, pertanto sui disegni dello stato di fatto dovranno essere indicati tutti gli elementi di cui si è prevista la demolizione o la sostituzione; nei disegni di progetto dovranno essere indicati tutti gli elementi di nuova costruzione o sostituiti ad elementi preesistenti.

## **Art. 26 PROGETTI PLANIVOLUMETRICI UNITARI**

I progetti planivolumetrici unitari dovranno comprendere l'intero edificio o complesso di edifici secondo le delimitazioni delle tavole di progetto.

I progetti planivolumetrici unitari dovranno sviluppare alla scala 1/200 le indicazioni progettuali, dovranno essere conformi alle prescrizioni generali e a quelle relative alle singole aree contenute nelle presenti norme e dovranno comprendere tutti gli elementi necessari a documentare lo stato di fatto e le previsioni di progetto.

In ogni caso essi devono comprendere i seguenti documenti:

a) rilievo dello stato di fatto costituito da:

- rilievo topografico quotato con un numero di quote planimetriche e altimetriche in grado di descrivere ogni variazione planimetrica e altimetrica;
- planimetrie di ogni piano e della copertura, mediante rilievo diretto, complete di quote planimetriche e indicazioni della destinazione d'uso di ogni locale;
- sezioni quotate in numero sufficiente per dare una descrizione completa della struttura interna di ogni edificio;
- prospetti quotati di tutte le fronti interne ed esterne;
- fotografie di tutte le fronti e d'insieme, nonché delle parti interne con valore architettonico, ambientale, tipologico, ecc.;
- plastico eventualmente esteso alle adiacenze;
- viste assonometriche e prospettiche elaborate anche con sistema grafico informatizzato;
- su una separata serie di disegni relativi allo stato di fatto devono essere indicati con apposita grafia tutti gli elementi (coperture, finestre, muri, solai, scale, ecc.) da modificare;

- previsioni di progetto costituite dallo stesso tipo di elaborati descritto ai punti precedenti per il rilievo dello stato di fatto.

Negli elaborati relativi sia al rilievo dello stato di fatto che al progetto dovranno essere indicati:

- i materiali di ogni struttura verticale e orizzontale e delle coperture;
- i materiali degli infissi esterni e di rivestimento nelle pareti esterne;
- gli apparecchi igienico-sanitari e le caldaie installati;
- relazione illustrativa che definisca:
  - a) per lo stato di fatto: gli aspetti demografici (numero dei nuclei familiari e composizione di ciascuno per età e condizioni socio-professionali dei componenti); dati catastali relativi ad ogni unità immobiliare; entità della superficie di piano suddivisa per unità immobiliare, per edificio e per destinazione d'uso;
  - b) per il progetto: criteri e finalità generali; proposte per una realizzazione per tempi e per fasi; valutazione del numero di famiglie e di persone insediabili a progetto realizzato; entità della superficie di piano suddivisa per edificio e per destinazione d'uso; stima dei costi di realizzazione delle opere.

I progetti planivolumetrici unitari verranno approvati dal Consiglio Comunale unitamente ad una convenzione, previamente sottoscritta dai proprietari interessati, che determini tra l'altro la suddivisione in sub-aree soggette a distinti progetti edilizi, la successione di realizzazione dei diversi progetti edilizi, i tempi per la ultimazione delle opere previste in ciascun progetto edilizio, le eventuali cessioni gratuite di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le congrue garanzie finanziarie relative ai diversi aspetti della convenzione.

## **Art. 27 SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO**

La sistemazione degli spazi pubblici e di uso pubblico (strade veicolari, parcheggi, strade e sentieri pedonali, piazze, giardini pubblici) avverrà secondo un progetto comunale di arredo urbano, che conterrà i seguenti elementi:

- sistemazione delle pavimentazioni, in accordo ai caratteri ambientali del sito, alle preesistenze, ai materiali in uso;
- sistemazione delle zoccolature, fino ad altezze opportune, di edifici, terrazzamenti, muri e inferriate prospettanti su spazi pubblici;
- drenaggio delle acque pluviali;
- posizione e tipo degli idranti;
- posizione e tipo di sedili, panchine, fontane e altri elementi fissi dell'arredo urbano;
- posizione e tipo delle cabine telefoniche pubbliche;
- posizione e tipo delle apparecchiature per l'illuminazione pubblica;
- posizione e norme per le insegne e la segnaletica stradale;
- delimitazione degli spazi per la sosta dei veicoli e disposizioni per il loro uso.

## **Art. 28 APPOSIZIONE DI TARGHE, INSEGNE E BACHECHE**

Per la messa in opera di targhe, insegne e bacheche, valgono le prescrizioni stabilite negli specifici Piani di Settore e relativi Regolamenti Comunali di Attuazione.

Per l'apposizione di frecce e preinsegne, valgono gli schemi stabiliti dal P.G.I.P. (Piano Generale degli Impianti Pubblicitari) approvato con delibera C.C. n°184 del 28/11/2001. Relativamente alle parti strutturali, dovranno essere utilizzati materiali metallici opportunamente verniciati. Per quanto applicabili, valgono inoltre, le prescrizioni stabilite agli artt. 54, 55, 56 e 57 di cui alla delibera C.C. n°277 del 30/11/1988.