



**Citta' di Filottrano**

- Area IV -

Servizi sul Territorio e Sviluppo Economico

**URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA**

Via Roma, 6 - 60024- Filottrano (AN)  
Responsabile Area Ing. Ermanno Frontaloni  
Tel: 071.722.78.223 Fax: 071.722.00.89  
e-mail: urbanistica@comune.filottrano.an.it

# ***NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO QUADRO DEL CENTRO STORICO***

**Testo adeguato al D.P.R. 380/01 con le ultime  
modifiche e variazioni al settembre 2003**

## **Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 - Ambito di validità delle norme

Art. 2 - Elaborati di PIANO

## **Titolo II - DESTINAZIONI D'USO**

Art. 3 - Destinazioni d'uso delle aree e degli edifici

Art. 4 - Aree destinate alla viabilità e parcheggi

Art. 5 - Aree destinate a corti, orti, giardini privati e aree di pertinenza attrezzature

Art. 6 - Aree destinate all'uso pubblico

Art. 7 - Edifici a destinazione residenziale

Art. 8 - Edifici a destinazione extraresidenziale

## **Titolo III - MODALITÀ GENERALI DI INTERVENTO**

Art. 9 - Unità di riferimento per gli interventi di PIANO

Art. 10 - Natura e grado degli interventi

Art. 11 - Restauro e risanamento conservativo integrale

Art. 12 - Restauro e risanamento conservativo parziale

Art. 13 - Ristrutturazione edilizia parziale

Art. 14 - Ristrutturazione edilizia generale

Art. 15 - Ristrutturazione edilizia integrale

Art. 16 - Demolizione

Art. 17 - Demolizione con ricostruzione

Art. 18 - Nuova costruzione

Art. 19 - Riqualficazione

## **Titolo IV - PRESCRIZIONI PARTICOLARI E CRITERI PROGETTUALI**

Art. 20 - Prescrizioni particolari di progetto

Art. 21- Criteri progettuali generalizzati

## **Titolo V - MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Art. 22- Le modalità di attuazione del PIANO

Art. 23- Intervento diretto

Art. 24- Intervento unitario

Art. 25 - Intervento preventivo di iniziativa pubblica e/o privata

Art. 26- Validità del PIANO

## **Titolo VI - DISPOSIZIONI VARIE**

Art. 27- Gli interventi di manutenzione e le opere interne

Art. 28- Norme transitorie

<b>Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>
---

**Art. 1 - Ambito di validità delle norme**

Le aree e gli immobili soggetti alle presenti norme sono tutti quelli compresi all'interno delle perimetrazioni indicate nella Tavole 3 e 4 Stralcio del P.R.G. del Comune di Filottrano, come P.P.C.S.1 (Piano Particolareggiato del Centro Storico) e P.d.R.1 (Piano di Recupero) e le prescrizioni della Provincia di Ancona, fatte proprie dal Consiglio Comunale di Filottrano. Tutti gli interventi su aree, edifici e manufatti ricadenti all'interno del perimetro del Piano Quadro, chiamato nel seguito come PIANO, devono essere conformi alle prescrizioni delle presenti norme e degli elaborati grafici di PIANO. Le tavole di progetto sono disegnate su base ricavata dall'aereofotogrammetrico (scala 1:2.000 originale) su cui è stato trasferito il catastale esistente. In caso di contrasto tra misure reali e misure dedotte dalla mappa catastale, fanno fede le aree e le misure effettivamente rilevate. In caso di non corrispondenza tra tavole a scala diversa fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

**Art. 2 - Elaborati di PIANO**

Il Piano si compone dei seguenti elaborati:

**ELABORATI DI ANALISI**

- Tav. A1 - Classificazione tipologico-funzionale degli edifici
- Tav. A2 - Viabilità, Traffico e spazi per la sosta
- Tav. A3 - Attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico
- Tav. A4 - Stato di fatto delle infrastrutture

**ELABORATI DI PROGETTO**

- Tav. P1 - Stralcio del Piano Regolatore Generale
- Tav. P2 - Destinazione d'uso degli edifici e delle aree di pertinenza
- Tav. P3 - Natura e grado degli interventi
- Tav. P4 - Prescrizioni particolari modalità di attuazione
- Tav. P5 - Assetto funzionale del Piano Quadro
- Tav. P6 - Progetto di massima delle infrastrutture a rete
- Tav. P7 - Aree soggette ad esproprio o a vincolo

<b>Titolo II - DESTINAZIONI D'USO</b>
---------------------------------------

**Art. 3 - Destinazioni d'uso delle aree e degli edifici**

IL PIANO prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- aree destinate alla viabilità e parcheggi,
- aree destinate a corti, orti e giardini privati a servizio di una o più unità edilizie,
- aree di pertinenza delle attrezzature,

- aree destinate all'uso pubblico:
  - a) verde pubblico per parco urbano,
  - b) verde pubblico di vicinato per il gioco;
  - c) spazi pubblici attrezzati
- edifici a destinazione residenziale:
  - a) edilizia privata
  - b) edilizia pubblica
- edifici a destinazione extraresidenziale.

Il PIANO, recepisce la prevalente destinazione residenziale del Centro Storico, esclude la possibilità dell'insediamento di attività industriali o artigianali di produzione non compatibili con la residenzialità e di attività di deposito e conservazione non complementari agli esercizi commerciali e artigianali presenti e ammessi.

Sono consentite tutte quelle attività elencate nella L. R. 33/97 art 25 comma 1, e riportate nelle presenti Norme come Allegato A. Quanto difforme alla data di entrata in vigore del PIANO dovrà uniformarsi alle presenti norme entro il termine di validità dello stesso.

#### **Art. 4 - Aree destinate alla Viabilità e Parcheggi**

Tali aree sono costituite dalla rete viaria esistente e da quella di progetto.

Il PIANO, ai fini del recupero e potenziamento del ruolo del Centro Storico, individua come ipotesi la seguente disciplina del traffico, che dovrà essere definita con specifici atti amministrativi:

- Viabilità senza alcuna limitazione di traffico,
- Viabilità a traffico limitato ai residenti ed agli addetti,
- Viabilità riservata ai residenti,
- Zone a pedonalità assoluta.

Nelle zone a pedonalità assoluta, qualora costituite da vie carrabili, l'accesso con mezzo meccanico dovrà essere regolamentato da permessi speciali. Il PIANO prevede inoltre la costruzione, il mantenimento ed il ripristino di passaggi pedonali d'uso pubblico; per passaggi previsti su aree o fabbricati privati è prevista la servitù di uso pubblico o l'acquisizione. Il PIANO, in relazione alla viabilità proposta ed all'obiettivo del recupero del Centro Storico propone un sistema di parcheggi precisandone:

- la localizzazione,
- gli accessi veicolari,
- la tipologia (P: a cielo libero; G: in contenitori totalmente o parzialmente interrati).

Le modalità d'uso verranno regolamentate da appositi provvedimenti.

#### **Art. 5 - Aree destinate a corti, orti, giardini privati e aree di pertinenza delle attrezzature.**

In tali aree è vietata qualsiasi costruzione, anche a titolo precario, con la sola eccezione di manufatti di arredo esterno quali panche, fontane o simili, per i quali è necessario il rilascio di apposita autorizzazione. Ai proprietari è fatto obbligo di

curare e mantenere in buono stato tali aree, eliminando, anche se non esplicitamente precisato nelle tavole di PIANO, eventuali superfetazioni e/o costruzioni accessorie non decorose. In tali aree è consentita la messa a dimora solamente delle specie botaniche consentite e riportate come allegato alle N.T.A. del Piano Regolatore Generale.

### **Art. 6 - Aree destinate all'uso pubblico**

Nelle aree destinate all'uso pubblico il PIANO in relazione alle utilizzazioni proposte prescrive:

#### **a) VERDE PUBBLICO PER PARCO URBANO**

Tali aree sono destinate alla valorizzazione e al mantenimento degli spazi verdi di interesse urbano, con la previsione di spazi attrezzati per il gioco e il tempo libero, nonché eventuali necessari spazi per le soste. E' consentita la sola installazione a carattere precario di chioschi e ricovero attrezzi ed arredi per il verde, aventi altezza massima di mt. 3,50. L'altezza va calcolata secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio Comunale. La realizzazione di campi da gioco a cielo libero è ammessa purché a livello di esercizio del tempo libero, con esclusione degli impianti sportivi a carattere competitivo. Il progetto delle aree in oggetto, dopo un approfondito studio della situazione esistente (condizioni climatiche, essenze arboree e caratteristiche aeoloiche del suolo), dovrà specificare dettagliatamente gli interventi previsti ed il loro impatto ambientale (percorsi pedonali, punti di sosta, messa a dimora di piante, recinzioni, aree di gioco ecc.)

#### **b) VERDE PUBBLICO DI VICINATO PER IL GIOCO**

Tali aree di ridotta dimensione sono destinate a valorizzare gli spazi verdi di interesse di quartiere e di vicinato, prevedendo spazi attrezzati per il gioco e il tempo libero, nonché eventuali necessari spazi per le soste. E' consentita la sola installazione a carattere precario di chioschi e ricovero attrezzi ed arredi per il verde, aventi altezza massima di mt. 3,50. L'altezza va calcolata secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio Comunale. Il progetto delle aree in oggetto, dopo un approfondito studio della situazione esistente (condizioni climatiche, essenze arboree e caratteristiche geologiche del suolo), dovrà specificare dettagliatamente gli interventi previsti ed il loro impatto ambientale (percorsi pedonali, punti di sosta, messa a dimora di piante, recinzioni, aree di gioco ecc.)

#### **c) SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI**

Tali spazi sono destinati alla creazione di luoghi di incontro e di sosta (piazze) all'interno del tessuto edificato; la relativa sistemazione, che dovrà essere oggetto di specifico progetto esecutivo, potrà prevedere l'articolazione dello spazio a diversi livelli, con gradonate, panche e simili, da utilizzare anche per eventuali manifestazioni all'aperto. In tali spazi non è consentita alcuna costruzione che ecceda gli interventi di sistemazione esterna e di arredo urbano.

## **Art. 7 - Edifici a destinazione residenziale**

### **a) EDILIZIA PRIVATA**

Negli edifici destinati alla residenza sono consentite, oltre alla residenza vera e propria con le relative pertinenze, anche quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa che integrano e completano gli insediamenti abitativi.

Di norma le destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono le seguenti:

- 1) Servizi commerciali e pubblici servizi
- 2) Laboratori artigianali di servizio e di artigianato tipico e tradizionale
- 3) Uffici e studi professionali
- 4) Uffici pubblici o di interesse pubblico

Le destinazioni complementari sono ammesse ai piani terra senza particolari limitazioni dimensionali.

Negli edifici oggetto dei seguenti interventi di ristrutturazione edilizia generale, ristrutturazione edilizia integrale, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, riqualificazione con ristrutturazione edilizia generale ed integrale o demolizione con ricostruzione si dovrà garantire almeno un posto auto pertinenziale (almeno 12 mq di parcheggio) per ogni nuova unità immobiliare prevista comunque ove consentito dalle condizioni di accessibilità dei luoghi, all'interno dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata, si ha l'obbligo del rispetto di tutti gli standards di legge salva la loro monetizzazione con esclusione dei parcheggi pubblici e privati stabiliti dalle leggi vigenti che dovranno comunque essere reperiti.

La destinazione a garage o a posto macchina, nel caso di aree, libere non può essere mutata tranne che non sia reperita una pari superficie con stessa destinazione in altro locale o altra area.

Qualora le destinazioni complementari interessassero i piani superiori, il totale delle stesse deve essere contenuto nel limite del 50% della Superficie Utile complessiva dei piani superiori, ad eccezione sia di attività commerciali, che determinino una unità funzionale con quanto previsto al piano terra, sia per uffici e studi professionali.

Il suddetto limite non si applica su quelle unità di intervento per le quali il PIANO prevede in modo specifico l'ammissibilità di destinazioni extraresidenziali.

Per gli edifici a destinazione residenziale, che presentano particolari caratteristiche, è consentita nella sua totalità una destinazione extraresidenziale qualora vengano adibiti ad attività ricettive (alberghi e pensioni), nel rispetto delle vigenti normative edilizie-sanitarie.

### **b) EDILIZIA PUBBLICA**

Negli edifici destinati alla edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata o agevolata, valgono le norme di cui alla precedente lettera a) con la seguente limitazione:

- Le destinazioni complementari alla funzione residenziale sono ammesse solo ai piani terra e a condizione che venga preliminarmente garantita, ove consentito dalle condizioni accessibilità, la destinazione di un posto auto per ogni unità d'uso

(alloggio), come per l'edilizia privata.

- L'intervento è subordinato all'approvazione di un P. di R. di iniziativa pubblica, il quale potrà modificare le eventuali destinazione d'uso, dopo un'approfondita analisi delle caratteristiche dell'immobile, della situazione socio-abitativa del Centro Storico e delle modificazioni delle esigenze che emergessero.

### **Art. 8 - Edifici a destinazione extraresidenziale**

Negli edifici per il quale il PIANO individua la destinazione extraresidenziale (U = attrezzature amministrative e pubblici esercizi, R = attrezzature religiose, C = attrezzature culturali, sociali, ricreative, S = attrezzature sanitarie e assistenziali, T = attrezzature tecniche distributive, M = manufatti a servizio degli immobili) è previsto il mantenimento delle attrezzature esistenti e l'insediamento di quelle proposte. In tali edifici è consentita la funzione ricettiva (alberghi e pensioni), qualora la struttura architettonica lo consenta, nel rispetto delle vigenti normative edilizio-sanitarie.

In tali edifici è consentita una diversa destinazione purché rimanga nell'ambito di quelle indicate nel presente articolo o ad esse assimilabili, senza che questo comporti variante al PIANO. Qualora la destinazione non venga precisata nelle Tavole di PIANO, è consentita una qualsiasi destinazione prevista dal presente articolo 8. In tali edifici è consentita la destinazione residenziale solo nella misura strettamente funzionale alla tipologia extraresidenziale da insediare (alloggi custodia e/o dirigenza) nella misura massima di 140 mq. di S. U. per ogni unità extraresidenziale prevista da insediare. Qualora il PIANO preveda in modo specifico la ammissibilità della destinazione residenziale, questa è consentita senza alcuna limitazione a condizione che risulti compatibile con la tipologia e le caratteristiche dell'edificio.

## **Titolo III - MODALITÀ GENERALI DI INTERVENTO**

### **Art. 9 - Unità di riferimento per gli interventi di piano**

L'intera area oggetto di PIANO viene regolamentata attraverso:

- a) Destinazioni d'uso e livelli di intervento
- b) Prescrizioni particolari su singoli edifici
- c) Interventi unitari
- d) Interventi preventivi di iniziativa pubblica e/o privata.

L'area edificata è suddivisa in unità minime d'intervento che costituiscono le più piccole unità di riferimento per l'attuazione delle operazioni indicate dal PIANO.

La delimitazione delle unità di riferimento è riportata nelle tavole di PIANO.

### **Art. 10 - Natura e grado degli interventi**

Il PIANO stabilisce per ogni unità edilizia le modalità operative generali per il recupero, in relazione sia alle caratteristiche storico-culturali e ambientali degli edifici che alle condizioni di degrado fisico-strutturale e/o igienico-funzionale.

La natura degli interventi, così come definita **all'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380** ed esemplificata al Titolo II, art. 8 e 9, del Regolamento Edilizio Comunale, viene specificata ed articolata dalle presenti norme in gradi di intervento, in relazione alla particolarità delle situazioni ed alle finalità del recupero. Il PIANO prevede la seguente articolazione delle modalità di intervento:

• Restauro e Risanamento conservativo:
• integrale
• parziale
• Ristrutturazione edilizia:
• parziale
• Generale
• Integrale
•
Ristrutturazione urbanistica:
○ Demolizione
○ demolizione con ricostruzione
○ nuova costruzione
○ Riqualficazione

Le modalità e i contenuti degli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria sono precisati dal PIANO al Titolo V art. 27. Nella tipologia della ristrutturazione urbanistica il PIANO comprende, per comodità di catalogazione, anche interventi che non modificano sostanzialmente il tessuto urbanistico-edilizio esistente. Il PIANO introduce la tipologia della Riqualficazione, per particolari situazioni compromesse dello stato di fatto per le quali è ammessa la globalità degli interventi fino alla demolizione con/senza ricostruzione. In tutti gli ambiti, nel caso non vi siano altre soluzioni tecniche e che l'intervento sia strettamente funzionale all'impianto senza ulteriori compromissioni alla tipologia dell'edificio, sono sempre consentiti interventi di ampliamento e sopraelevazione finalizzati al superamento e/o abbattimento delle barriere architettoniche nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs 490/1999.

### **Art 11 - Restauro e risanamento conservativo integrale**

Tale grado di intervento si applica agli edifici, ai complessi e ai manufatti di rilevante valore storico-artistico e/o documentario ed a quelli che costituiscono emergenze significative del tessuto urbano, prevede la conservazione dell'edificio nei suoi aspetti tipologici, formali e strutturali e la restituzione dello stesso alla configurazione originaria con le tecniche proprie del restauro, basate sulla analisi filologica dell'organismo edilizio. Vanno considerate come parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che, pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario, sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme,

completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo.

Consente:

- a) consolidamento e ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio con il mantenimento dei materiali e sistemi costruttivi originari,
- b) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni e manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini e orti) e quindi da eliminare.
- c) inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico-sanitari, locale caldaia, ascensore) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio,
- d) riordino delle aperture esterne ai fini del ripristino della originaria partitura,
- e) modificazioni dell'impianto distributivo interno compatibili con la tipologia dell'edificio e con la presenza di eventuali elementi decorativi (soffitti, pareti affrescate, ecc.).
- f) tutti gli interventi previsti dall'art. 10 del vigente REC.

#### **Art. 12 - Restauro e risanamento conservativo parziale**

Tale grado di intervento si applica agli edifici di interesse storico-artistico e/o documentario per i quali, pur ritenendo degna di conservazione la struttura tipologica e formale nel suo complesso, non si rileva la necessità della applicazione integrale delle tecniche specifiche del restauro filologico, prevede la conservazione dell'organismo edilizio e il miglioramento della funzionalità dello stesso in relazione a destinazioni d'uso con esso compatibili, sempre nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali significativi, consente:

- a) Consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio senza l'obbligo generalizzato del mantenimento dei materiali e sistemi strutturali originari,
- b) Modificazioni dell'impianto distributivo interno compatibili con la tipologia dell'edificio e con la presenza di elementi decorativi significativi (soffitti, pareti affrescate, ecc.) con eventuale variazione della quota di imposta dei solai anche per uniformare le eventuali diverse quote di imposta, purché ciò non comporti alterazioni delle partiture di facciata (architravi, fasce marcapiano, cornicioni, ecc.),
- c) Inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico-sanitari, locale caldaia, ascensore) sempre nel rispetto degli elementi tipologico formali e strutturali dell'organismo edilizio,
- d) Riordino delle aperture esterne, anche in conseguenza delle modificazioni dell'impianto distributivo interno, senza obbligo del ripristino della originaria partitura.
- e) tutti gli interventi previsti dall'art. 10 del vigente REC.

### **ART. 13 - Ristrutturazione edilizia parziale**

Tale grado di intervento si applica agli edifici di impianto storico di interesse ambientale e/o di valore documentario, prevede la conservazione delle principali caratteristiche tipologiche formali e strutturali dell'edificio. In particolare - compatibilmente con le nuove esigenze d'ordine tecnico e funzionale - debbono essere preservati:

- a) l'ossatura portante perimetrale ed interna,
- b) i nodi scala con relativi androni, qualora formalmente e tipologicamente significativi,
- c) le partiture decorative esterne (ritmo e dimensioni delle aperture, elementi decorativi, ecc.), consente nel rispetto di quanto sopra e per l'adeguamento funzionale ed igienico-sanitario delle singole unità:
  - a) la redistribuzione interna dei locali; qualora ciò comporti la necessità di limitate nuove aperture all'esterno, le stesse saranno ammesse solo se compatibili per numero e dimensioni con le partiture originarie dell'unità,
  - b) il rifacimento delle strutture orizzontali di piano e di copertura nonché la realizzazione di nuovi solai; sono consentite in tal caso variazioni della quota di imposta dei solai) anche per uniformare le eventuali diverse quote di imposta, purché ciò non comporti alterazione delle partiture di facciata (architravi, fasce marcapiano, cornicioni, ecc.).

### **ART. 14 - Ristrutturazione edilizia generale**

Tale grado di intervento si applica agli edifici privi di particolare valore storico per il recupero dei quali siano necessari sostanziali opere modificative sia a livello strutturale che funzionale,

prevede, pur senza arrivare alla demolizione completa con ricostruzione, la totale trasformazione dell'organismo edilizio nei limiti dimensionali (planimetrici ed altimetrici) di cui allo stato di fatto salvo specifiche e diverse previsioni di PIANO; consente:

- a) Rifacimento dell'ossatura portante, sia verticale che orizzontale, anche con variazioni planimetriche ed altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali, fermo restando l'obbligo del mantenimento della struttura perimetrale verticale. Solo eccezionalmente, ove non esista la possibilità tecnica della ristrutturazione di tutte le mura perimetrali, potrà essere autorizzata, su richiesta motivata e documentata, la demolizione di alcuni tratti delle stesse e la loro ricostruzione con materiali di risulta,
- b) Sopraelevazioni e/o ampliamenti nei limiti delle previsioni di PIANO,
- c) Realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali conformi, per dimensioni e numero, alle partiture usuali dell'insieme edilizio cui appartiene la singola unità.

Ove non stabilito in maniera puntuale dai profili regolatori, sono consentiti intereventi di sopraelevazione che non comportino, rispetto all'edificio più basso di quelli contigui all'intervento stesso, una sopraelevazione assoluta massima di cm 80.

Detta opportunità potrà essere praticata solo ed esclusivamente se l'edificio di riferimento e quello oggetto di intervento non abbiano subito interventi di sopraelevazione in data successiva a quella di approvazione del PQCS.

#### **ART. 15 - Ristrutturazione edilizia integrale**

Tale grado di intervento si applica agli edifici privi di particolare valore e in condizioni di degrado tali da poter richiedere la completa sostituzione dell'organismo edilizio, anche con incrementi volumetrici, finalizzata alla ricomposizione del tessuto urbano, prevede la completa sostituzione dell'organismo edilizio, qualora indicato dal PIANO, anche attraverso la demolizione con ricostruzione, senza che ciò comporti modificazioni dell'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito, consente ricostruzioni, sopraelevazioni,, ampliamenti . all'interno dei perimetri regolatori planovolumetrici stabiliti dal PIANO e con l'impiego di materiali, finiture e tecnologie conformi a quelle del contesto edilizio in cui l'edificio è inserito. Ove non stabilito in maniera puntuale dai profili regolatori, sono consentiti interventi di sopraelevazione che non comportino, rispetto all'edificio più basso di quelli contigui all'intervento stesso, una sopraelevazione assoluta massima di cm 80.

Detta opportunità potrà essere praticata solo ed esclusivamente se l'edificio di riferimento e quello oggetto di intervento non abbiano subito interventi di sopraelevazione in data successiva a quella di approvazione del PQCS.

#### **ART. 16 - Demolizione**

Tale grado di intervento si applica sia ad intere unità edilizie costituenti vere e proprie superfetazioni urbanistiche dell'ambiente, sia a parte di organismi edilizi o a manufatti in assoluto contrasto con le caratteristiche ambientali originali, ad eccezione dei manufatti già oggetto, alla data di adozione del PIANO, di condono edilizio, prevede la demolizione totale di edifici costituenti e manufatti per il ripristino di situazioni ambientali originarie e/o il conseguimento degli obiettivi di PIANO in merito all'acquisizione di aree libere, la riapertura di percorsi e il ripristino di visuali. Nel caso di demolizioni parziali (superfetazioni, aggiunte estranee, manufatti non conformi, ecc.) è fatto obbligo ai proprietari di sistemare convenientemente quanto residuo dalla demolizione. I manufatti oggetto di condono edilizio dovranno essere recuperati valendo tutte le prescrizioni generali di cui all'art. 21, consente in alcuni casi l'acquisizione di aree libere di uso pubblico e, nel caso delle demolizioni parziali, il recupero ambientale e formale degli organismi edilizi interessati dalle compromissioni.

#### **Art. 17 - Demolizione con ricostruzione**

Tale grado di intervento si applica nei casi in cui venga ritenuta funzionale al recupero una diversa conformazione planovolumetrica dell'organismo edilizio preesistente, e qualora non esistano motivazioni di carattere tipologico, formale e ambientale che ne impongano la conservazione, e ai manufatti di servizio annessi agli edifici, che vanno

recuperati secondo le caratteristiche complessive dell'edificio principale, prevede la completa sostituzione dell'organismo edilizio preesistente, anche modificando l'assetto urbanistico-edilizio del contesto in cui lo stesso è inserito, consente la ricostruzione o mantenendo i profili dell'immobile demolito o nei limiti della conformazione planovolumetrica stabilita dal piano (eventuale incremento della quota di gronda, ampliamento, altezza massima prestabilita, ecc) e con l'impiego di materiali, finiture e tecnologie conformi a quelle del contesto edilizio.

#### **Art. 18 - Nuova costruzione**

Tale grado di intervento si applica agli edifici o parte di edifici crollati o demoliti la cui ricostruzione risulti funzionale alla completezza del tessuto urbano e, per le nuove costruzioni, nelle situazioni in cui si renda necessaria la realizzazione di nuove strutture, per lo più aventi destinazione di pubblica utilità, prevede:

- a) la ricostruzione degli edifici preesistenti nei limiti della conformazione stabilita dal PIANO sulla base delle caratteristiche dimensionali, documentate o presunte, dell'organismo da ricostruire,
- b) la realizzazione di nuove costruzioni su aree libere o rese libere a seguito di demolizioni, nei limiti dimensionali planovolumetrici stabiliti dal PIANO, o massimo sino all'altezza dell'edificio più vicino
- c) l'utilizzo di norme di materiali, finiture e tecnologie conformi a quelle del contesto edilizio tradizionale, consente, eccezionalmente e per casi particolari, l'adozione di soluzioni tipologiche ed architettoniche diverse da quelle tradizionali purché inserite, al di là delle operazioni mimetiche, nel contesto dei valori formali ed ambientali del tessuto urbano.

#### **Art. 19 - Riqualficazione**

Tale grado di intervento si applica di norma alle compromissioni sostanziali del tessuto edilizio, a quegli interventi che hanno alterato l'immagine urbana con edifici di recente formazione, privi di alcun valore ambientale e alle aree libere di pertinenza degli edifici, compromesse con elementi precari e/o non uniformi alle unità principali, prevede pur nel mantenimento dello "status quo" per gli edifici la generale riqualficazione delle finiture (infissi, sistemi di oscuramento, colorazioni, rivestimenti, ecc.) attraverso la sostituzione o la eliminazione degli elementi maggiormente dissonanti, per le aree libere la sistemazione con interventi di recupero e di valorizzazione, consente:

- a) La ristrutturazione edilizia, parziale e generale, finalizzata ad una riqualficazione complessiva dell'edificio nei confronti del contesto urbano,
- b) La ristrutturazione edilizia integrale nonché la demolizione con ricostruzione previa redazione di Piano di Recupero di iniziativa privata in cui venga stabilita la modalità di attuazione (perimetri regolatori, planimetrici ed altimetrici, tipologie, materiali, ecc.) fermo restando che in nessun caso è ammesso superare la volumetria e i profili esistenti.

c) Il recupero delle aree libere private, con interventi di demolizioni di superfetazioni e sistemazione del terreno con elementi naturali autoctoni e la predisposizione di recinzioni che rispondano a quanto previsto all'ari. 21.

#### **TITOLO IV - PRESCRIZIONI PARTICOLARI E CRITERI PROGETTUALI**

##### **Art. 20 - Prescrizioni particolari di progetto**

In aggiunta e ad integrazione delle modalità generali di intervento di cui al Titolo III il PIANO, per ogni unità edilizia, precisa prescrizioni particolari, se necessarie, relative ad operazioni di dettaglio o per l'unità edilizia nel suo complesso o per tutta una serie di elementi costitutivi dell'unità edilizia stessa. Tali prescrizioni, articolate in un insieme di operazioni che sono da applicare sia ai singoli elementi (coperture, paramenti di facciata, partiture decorative, aggetti, protezioni, aperture, infissi, collegamenti esterni, canalizzazioni esterne, superfetazioni, barriere), sia all'intera unità edilizia sono di norma riportate nella Tav. 4, come obblighi di interventi sia localizzati che generalizzati.

Di norma la prescrizione relativa all'ampliamento indica il profilo prescrittivo per l'intervento futuro. L'altezza del nuovo corpo dovrà essere tale che l'ampliamento diventi elemento volumetrico unico con il resto dell'edificio; comunque l'altezza non potrà superare quella dell'edificio esistente che viene ampliato. L'intervento completato dovrà avere copertura unitaria realizzata secondo quanto previsto dalle prescrizioni generali di cui all'art.21. Per l'uso dei materiali e degli elementi di finitura dovranno essere rispettate tutte le indicazioni di cui all'art.21. La sopraelevazione indica la possibilità e non l'obbligo di effettuare l'intervento nei limiti stabiliti dal PIANO, sia come incremento della quota di gronda sino al limite di quella vicina più bassa, sia come incremento di un piano. Negli edifici per i quali è previsto il grado di intervento "Riqualificazione" viene genericamente indicata la operazione "riqualificare" da ritenere estesa a tutti gli elementi di finitura revisionabili per il conseguimento delle finalità del grado di intervento. La conservazione o il ripristino della muratura in cotto faccia a vista è sempre consentita, anche se non espressamente prevista come prescrizione particolare, purché non si tratti di edifici per i quali il paramento di facciata (intonaco, pietra o altro) costituisca componente essenziale delle caratteristiche tipologiche-formali e costruttive dell'edificio, fino alla redazione del "Piano del colore". E' facoltà del responsabile dell'ufficio derogare motivatamente da detto comma qualora il contesto ambientale consenta l'inserimento del paramento a faccia vista in sostituzione di quello ad intonaco, demandando l'adeguamento dei lavori autorizzati alla definizione conclusiva al piano del colore.

Ancorché non precisate dal PIANO, valgono comunque per gli elementi costitutivi le prescrizioni risultanti dall'applicazione dei criteri progettuali generalizzati di cui al successivo articolo.

## **Art. 21 - Criteri progettuali generalizzati**

IL PIANO individua alcuni criteri progettuali generalizzati e comuni a tutto il patrimonio edilizio esistente. Per ogni elemento significativo dell'organismo edilizio i criteri progettuali forniscono le modalità prescrittive di intervento, fatto salvo quanto diversamente specificato negli elaborati grafici di progetto.

### a) MURATURE E PARAMENTI ESTERNI E' fatto obbligo di:

- restaurare e ripristinare la muratura originaria a mattoni a faccia a vista con le relative partiture decorative, con esclusione di quelle più recenti e non inseribili nel sistema architettonico e tipologico dell'edificio;
- utilizzare, per il rifacimento totale o parziale delle murature perimetrali, materiale di risulta da demolizione di manufatti in mattoni pieni del luogo;
- eseguire la stuccatura dei giunti a raso utilizzando malta di calce e sabbia;
- tinteggiare le superfici intonacate con tinte di composizione e colorazione conformi a quelle tradizionali del Centro Storico, fino all'attuazione di quanto stabilito all'art. 20 comma 6. Successivamente all'entrata in vigore del "Piano del colore" la definizione delle modalità di tinteggiare le superfici intonacate sarà obbligatoriamente definita dalla normativa del "Piano del colore".

In casi particolari è consentito:

- utilizzare, negli interventi di ristrutturazione edilizia integrale e in quelli di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione per i quali non risulti possibile reperire sufficiente materiale di risulta, mattoni di nuova produzione purché, di dimensioni, tonalità e grado di finitura analoghi a quelli delle murature tradizionali;
- mantenere l'intonaco qualora la demolizione dello stesso risulti irrealistica per estensione della zona interessata e/o per il cattivo stato delle murature sottostanti.

In tal caso, nelle operazioni di recupero, vanno messi in evidenza, ripristinando la faccia a vista, eventuali elementi architettonici, quali fasce marcapiano, cornici, archi, lesene e simili.

In ogni caso non è ammesso:

- realizzare murature a faccia a vista con materiali diversi dal mattone in cotto (quali blocchi di cemento, tufo e simili), l'uso di rivestimenti di facciata con listelli in laterizio, gres o altri materiali, fatto salvo l'impiego della pietra naturale normalmente usata in loco per eventuali zoccolature e partiture decorative;
- l'intonaco con materiali plastici e/o con finiture diverse da quelle tradizionali (a spruzzo, graffiato, bucciato e simile).

### b) COPERTURE E MANTI DI COPERTURA

E' fatto obbligo di:

- restaurare e ripristinare il manto in coppi di laterizio con l'uso di elementi di risulta;
- adottare, nel caso della ricostruzione delle falde di copertura, pendenze non inferiori al 30% e non superiori al 35%, salvo particolari esigenze di raccordo con le falde di unità adiacenti;
- realizzare i canali di gronda e i pluviali in rame;

- installare una unica antenna di ricezione televisiva per ogni fabbricato.
- la realizzazione della falda-parapetto per i terrazzi realizzati in copertura pressoché a filo delle murature perimetrali e costituenti alterazione della originaria conformazione del fabbricato; tale prescrizione è finalizzata alla ricostituzione o costruzione della falda di copertura per una profondità dal filo delle murature perimetrali di almeno ml. 1,50, con il mantenimento del terrazzo per la parte incassata nella falda di copertura.

In casi particolari è consentito:

- l'uso, nei rifacimenti integrali dei manti di copertura, di coppi di nuova produzione purché di dimensioni, tonalità e grado di finitura analoghi a quelli delle coperture tradizionali;
- l'installazione, per particolari esigenze di illuminazione e ventilazione del sottotetto, di lucernari complanari alle falde, della dimensione massima di 1,5 mq. ciascuno e per una superficie complessiva non superiore al 7% del sottotetto di pertinenza,
- la formazione, per nuove costruzioni, riqualificazioni, demolizioni con ricostruzione, negli interventi oggetto di Piano di Recupero e **negli interventi di ristrutturazione edilizia generale ed integrale nei fabbricati senza particolare valore storico-artistico o documentario e senza emergenze significative del tessuto urbano e purché non rientranti in un contesto tutelato o di valore storico artistico**, di terrazza incassata nelle falde di copertura purché arretrate di almeno mt. 2.20 dal filo esterno delle murature perimetrali e di una superficie non superiore al 20% della superficie di proiezione della copertura, con un massimo di dimensione per terrazza di 10 mq.

In ogni caso non è ammesso:

- l'uso, per la realizzazione del manto di copertura, di qualsiasi altro materiale che non sia il coppo tradizionale in laterizio, di tonalità analoga a quella predominante nel centro storico, salvo l'impiego di materiali speciali (lastre in rame, piombo e simili) per casi particolari (coperture di cupole e altre superfici curve),- l'inserimento o la persistenza in copertura di canne fumarie a vista; queste vanno inserite all'interno di camini da realizzare con tipologie e tecnologie tradizionali.
- **la installazione sulle terrazze di copertura di strutture prefabbricate e di tendaggi anche se provvisorie.**

### c) APERTURE

E' fatto obbligo di:

- restaurare e ripristinare i vani originali e le relative finiture (quali cornici, architravi, davanzali, ecc.), utilizzando per queste materiali e tecnologie analoghi a quelle tradizionali.

In casi particolari è consentito:

- realizzare, ove ammesso dalla normativa del grado di intervento, nuove aperture o comporre le esistenti; le nuove aperture debbono comunque uniformarsi (per posizione, numero e dimensione) alla partitura originaria dell'edificio;

- realizzare, nelle nuove costruzioni ammesse, aperture diverse per partitura e dimensioni da quelle tradizionali, purché le stesse costituiscano parte integrante di soluzioni architettoniche qualificate.

In ogni caso non è ammesso:

- realizzare aperture di dimensioni e partiture totalmente estranee alle tipologie tradizionali ricorrenti, fatto salvo, quanto consentito, nel caso particolare di nuove costruzioni di cui al precedente punto.

#### d) BALCONI

e' fatto obbligo di evitare la realizzazione di nuovi balconi in tutti gli interventi.

In casi particolari è consentito:

- mantenere quelli esistenti quando non diversamente specificato dalle prescrizioni particolari,
- realizzare affacci con la creazione di porte finestre e sporti con ringhiera, contenuti nelle dimensioni massime di ml. 1,20 di lunghezza e ml. 0,60 di sporgenza.

In **ogni caso** non è ammesso:

- realizzare balconi con soluzioni e dimensioni diverse da quanto sopra consentito in casi particolari.

#### e) INFISSI

E' fatto obbligo di:

- utilizzare infissi in legno analoghi a quelli tradizionali per tipologia, colorazione e ferramenta;
- mantenere, previo restauro e ripristino, i portoni in legno esistenti. Qualora ciò non sia possibile per l'elevato degrado, gli stessi vanno ricostruiti in legno con disegno analogo a quello preesistente o a quelli tradizionali;
- realizzare in legno, a due o più ante, con disegno analogo alle tipologie ricorrenti, i portoni per le nuove aperture consentite (ingressi a garages, depositi ecc.).

E' consentito:

- utilizzare profilati metallici di adeguata colorazione **da concordare preventivamente per i materiali e colorazioni con lo S.U.E.P.** per infissi di aperture ai piani terra per vetrine e/o ingressi di attività commerciali; **quanto sopra si estende anche ai portoni dei garage ed ai portoncini delle abitazioni ed alle finestre e finestroni nei casi di nuove costruzioni, riqualificazioni, demolizioni con ricostruzione, negli interventi oggetto di Piano di Recupero, negli interventi di ristrutturazione edilizia generale ed integrale nei fabbricati senza particolare valore storico-artistico o documentario e senza emergenze significative del tessuto urbano e purchè non rientranti in un contesto tutelato o di valore storico-artistico**
- utilizzare portoni del tipo basculante per le aperture dei garages, purché in legno o rivestiti in doghe di legno.

In ogni caso non è ammesso:  
l'uso di infissi in plastica;  
l'uso di infissi in alluminio al naturale o anodizzato.

#### f) SISTEMI DI OSCURAMENTO, VANI CONTATORI E CHIUSURE DI SICUREZZA

E' fatto obbligo di:

- usare persiane in legno verniciato analoghe a quelle tradizionali per tipologia, colorazione e ferramenta;
- utilizzare sportelloni in legno riducibili per la chiusura di vetrine;
- usare inferriate in ferro di disegno analogo a quelle tradizionali,
- **realizzare le chiusure dei vani contenitori per contatori di acqua e gas con l'utilizzo di sportelli metallici rivestiti a vista in cotto o in intonaco omogeneo con la facciata compatibilmente con le esigenze tecniche e di sicurezza poste dall'ente erogatore.**

E' consentito:

- utilizzare, per la chiusura di sicurezza delle vetrine, cancelletti riducibili o serrande avvolgibili a maglia in ferro verniciato.
- **utilizzare persiane realizzate con le caratteristiche tipologiche tradizionali ma in profilato metallico di adeguata colorazione da concordare preventivamente con lo S.U.E.P. nei soli interventi di manutenzione straordinaria o di riqualificazione di edifici senza particolare valore storico-artistico o documentario e senza emergenze significative del tessuto urbano.**

In ogni caso non è ammesso:

- usare serrande avvolgibili (tapparelle) di qualsiasi materiale;
- usare serrande di sicurezza in lamiera, cancelletti ed inferriate in alluminio naturale o anodizzato,
- realizzare le chiusure dei vani contenitori per contatori di acqua e gas in elementi metallici o plastici ad eccezione di quelli di adeguata colorazione (grigio ferro, marrone scuro, nero) per vani contenitori non affacciati su pubbliche vie o su spazi pubblici (parcheggi, parchi, ecc.).

#### g) CALDAIE, APPARECCHI ESTERNI PER CONDIZIONAMENTO E CLIMATIZZAZIONE

E' fatto obbligo di:

- **evitare il posizionamento su pareti o balconi o aggetti con affaccio su pubbliche vie o su spazi pubblici o comunque in posizione visibile da vie o spazi pubblici o aperti al pubblico uso.**

**E' consentita l'installazione delle apparecchiature in apposite nicchie ricavate nelle murature perimetrali chiuse con idonee griglie in rame o ferro battuto a maglie strette o con murature forate omogenee rispetto al paramento esistente.**

## h) RETI DI DISTRIBUZIONE

E' fatto obbligo di:

- di inserire nelle pareti, con adeguate canalizzazioni, tutte le reti di distribuzione qualora ciò sia consentito dalle norme di sicurezza vigenti,
- di rimuovere, sempre nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza, gli elementi esistenti sulle facciate degli immobili oggetto di restauro e risanamento conservativo.

In casi particolari è consentito:

- di installare esternamente le tubazioni, ottemperando alle vigenti norme di sicurezza, preferibilmente su pareti non prospicienti vie e spazi pubblici. Qualora ciò non sia possibile, per motivi di interesse generale, occorre favorire l'installazione che tenga conto delle caratteristiche architettoniche delle facciate. Eventuale colorazione delle tubazioni dovrà essere realizzata con colori conformi a quelle del Centro Storico, che comunque dovranno essere specificate attraverso le normative dell'eventuale "Piano del colore".

## i) ARREDO URBANO

i.1) Pavimentazioni stradali.

Per le pavimentazioni stradali di tutte le strade e piazze, carrabili e non, interne alla perimetrazione del Centro Storico, salvo quelle che possono essere previste a traffico non limitato, è fatto obbligo di impiegare esclusivamente selciato (preferibilmente con pietra naturale del tipo tradizionale e locale) ed in casi particolari anche mattoni e mattoni e selciato; pertanto si dovrà provvedere alla graduale eliminazione delle pavimentazioni realizzate con materiali non conformi, quali cemento, asfalto, ghiaia.

## i.2) INSEGNE E TARGHE

Di norma è fatto obbligo di realizzare le insegne, all'interno del vano vetrina; in casi particolari è consentito installare insegne a parete purché **di modeste dimensioni** e complanari al fronte e realizzate con lettere staccate **in metallo con colorazione adeguata al centro storico; l'insegna potrà essere eventualmente retroilluminata con luce ad elevata resa cromatica nei casi di installazione su fabbricati senza particolare valore storico-artistico o documentario e senza emergenze significative del tessuto urbano e purchè non rientri in un contesto tutelato o di valore storico-artistico.** In nessun caso, salvo determinati esercizi d'uso e/o interesse pubblico, è ammessa la realizzazione di insegne a bandiera.

**Le targhe (indicatrici o professionali) dovranno essere installate entro il vano vetrina o portone; nei casi non ci sia tale possibilità potranno essere installate sulle facciate dei fabbricati e dovranno risultare complanari al fronte e realizzate in ottone o rame o su supporto in plexiglass trasparente distanziato con rivetti in ottone. Dette targhe non potranno avere alcun tipo di illuminazione o colorazione senza approvazione. Le nuove targhe dovranno uniformarsi a quelle esistenti sul fronte nel caso queste siano conformi alle presenti norme.**

**L' installazione di ogni tipo di insegna o targa è subordinata alla presentazione allo S.U.E.P. di apposita richiesta di permesso.**

### *i.3) Spazi liberi privati*

Di norma è fatto obbligo mantenere in ordine tutti gli spazi privati, in particolare quelli retrostanti le abitazioni, evitando la presenza di manufatti precari, superfetazioni, ecc. ad eccezione di gazebo in legno, amovibili e provvisori, con copertura a teli.

### *i.4) RECINZIONI*

Tutte le recinzioni dovranno essere coerenti con il contesto e realizzate con materiale tradizionale del luogo e forme che dovranno rifarsi ai tipi più ricorrenti ed adeguati. La realizzazione delle recinzioni è soggetta ad autorizzazione.

### *i.5) VASI E FIORIERE A VISTA*

Eventuali vasi e fioriere a vista dovranno essere realizzati in muratura, a faccia a vista, con mattoni vecchi o di tipo invecchiato, oppure con l'utilizzo di pietra naturale del tipo tradizionale e locale oppure in vasi di terracotta. Sono da evitare fioriere realizzate con materiale metallico, e ligneo, di qualsiasi tipo e genere.

### *i.6) ANTENNE TV E PARABOLE PER RICEZIONE SATELLITARE*

**E' fatto obbligo di:**

- **evitare il posizionamento su pareti o balconi o aggetti con affaccio su pubbliche vie o su spazi pubblici;**
- **uniformarsi per l'installazione di qualsiasi tipo di antenna all'art. 66 del Regolamento Edilizio Comunale.**

EMENDAMENTO:

-Eventuali interventi sull'immobile costituito dal mercato coperto di via Nazario Sauro e la relativa area di sedime, dovranno essere preceduti da un piano di recupero con intervento preventivo di iniziativa privata.

## **Titolo V - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE**

### **Art. 22 - Modalità di attuazione del PIANO**

Il PIANO si attua con le seguenti modalità:

Di norma:

a) intervento diretto

In casi particolari:

b) intervento unitario

c) intervento preventivo di iniziativa pubblica e/o privata.

Le modalità di attuazione di cui alle lettere b) e c) risultano evidenziate nella Tavola 4 di PIANO con apposita simbologia.

### **Art. 23 - Intervento diretto**

Ove negli elaborati grafici di PIANO non siano precisati specifici limiti d'intervento, il PIANO si attua per intervento diretto sulla singola unita edilizia (fabbricato) e relative pertinenze, coincidente generalmente con una o più particelle catastali. Il progetto, da redigere in forma esecutiva con le modalità appresso specificate, deve essere esteso all'intera unita edilizia (fabbricato) e ciò anche se la richiesta di autorizzazione o concessione riguarda una sola porzione dell'unità edilizia, ad eccezione di tutti gli interventi interni che non comportano modifiche dei prospetti e degli elementi strutturali dell'intero edificio. Il progetto deve prevedere la completa sistemazione del fabbricato, secondo le prescrizioni di PIANO ed essere sottoscritto per accettazione da tutti i proprietari. La autorizzazione o concessione può essere rilasciata anche ai singoli proprietari di unità d'uso (alloggi), purché le opere da eseguire siano realizzabili indipendentemente dalla sistemazione generale del fabbricato e non pregiudichino la stessa con interventi parziali. Sia che la richiesta di autorizzazione o concessione riguardi l'intero fabbricato, che una o più unità d'uso, il rilascio della stessa è condizionato all'impegno, con atto d'obbligo corredato di adeguate garanzie, di tutti i proprietari del fabbricato ad eseguire in tempi prefissati, e comunque entro il termine di validità del PIANO, la totalità degli interventi previsti dal PIANO, ivi compresi quelli relativi alla cessione di aree o alla costituzione di servitù.

Qualora uno o più proprietari di un fabbricato intendessero eseguire le opere e non trovassero l'accordo con gli altri proprietari, gli stessi possono chiedere l'intervento dell'Amministrazione; questa inviterà tutti i proprietari a presentare, entro un congruo termine, progetto esecutivo.

In caso di inerzia, l'Amministrazione autorizzerà i richiedenti a presentare un progetto esecutivo limitato agli interventi da realizzare nelle proprie unità d'uso e nelle parti condominiali dell'edificio; il permesso di costruire verrà rilasciata ai richiedenti, alle condizioni di cui al quarto comma del presente articolo, e il progetto esecutivo verrà notificato a tutti gli altri proprietari con l'obbligo di uniformarsi nelle successive richieste permesso di costruire. Nel caso di interventi su unità d'uso (alloggi) articolate su più di una unità edilizia (fabbricato), il progetto deve essere esteso a tutte le unita edilizie interessate. E' pertanto ammesso, nel rispetto delle prescrizioni di PIANO, l'accorpamento di più unità edilizie, o porzioni di esse contermini, per la creazione di nuove unità d'uso. Il progetto da redigere in forma esecutiva, oltre a quant'altro previsto dal Regolamento Edilizio Comunale, dovrà contenere i seguenti elaborati:

#### a) Stato di fatto

- Stralcio del PIANO in scala 1:500 della zona di intervento;
- Rilievo in scala 1:50 del fabbricato e delle relative aree di pertinenza, esteso alle sagome dei fabbricati circostanti e completo di particolari in scala non inferiore a 1:20 degli eventuali elementi decorativi presenti;

- Documentazione fotografica in originale del fabbricato e dell'area di pertinenza o dell'intera area libera (foto di formato cm. 13 x 18 in numero sufficiente ad illustrare tutte le caratteristiche dello stato di fatto) e documentazione degli eventuali elementi di valore storico-artistico e/o documentario presenti all'interno (atrii, scale, decorazioni ecc.);

- Tabella dati sulla consistenza dimensionale (superfici e volumi), sulle destinazioni d'uso dei locali e sul numero degli occupanti.

#### b) Progetto

- Elaborati grafici di progetto (piante di tutti i piani, compresa la copertura, prospetti di tutte le fronti comprese quelle interne ed almeno due sezioni significative) in scala 1:50, e particolari costruttivi, in scala non inferiore a 1:20, dei principali elementi significativi del progetto,

- Sistemazione dell'intero lotto, indicando eventuali movimenti di terra, le opere di sostegno, ecc.

- Per gli interventi sugli edifici soggetti al grado di intervento "Riqualificazione", qualora gli stessi non eccedano la ristrutturazione edilizia, parziale e generale, è consentito limitare alla scala 1:100 le elaborazioni grafiche dello stato di fatto e del progetto, solo per gli edifici indicati come edifici di impianto unico di recente costruzione nella classificazione tipologico-funzionale degli edifici.

### **Art. 24- Intervento unitario**

Il PIANO, al fine di garantire in particolari situazioni il coordinamento delle singole operazioni di recupero o di nuova edificazione, individua unità minime di intervento comprendenti più unità edilizie o aree libere di particolare interesse. In tale caso, il PIANO si attua con le modalità dell'intervento diretto di cui all'articolo precedente assumendo come unità minima l'insieme dei fabbricati e le eventuali aree compresi nell'intervento unitario individuato. L'autorizzazione del progetto generale esteso all'intera unità, e sottoscritto dai proprietari, viene rilasciata dal responsabile del servizio urbanistica una volta acquisito il parere degli enti competenti (Commissione edilizia, Asl ecc) ,consente il rilascio delle autorizzazioni o concessioni anche per l'attuazione parziale del progetto generale approvato. Qualora non ci sia la sottoscrizione del progetto generale da parte di tutti i proprietari, è sufficiente che i titolari di almeno il 51% della proprietà (definita in base alla Superficie Utile, per quanto riguarda gli spazi edificati, e alla superficie fondiaria, per gli spazi liberi) presentino il progetto generale, dopo aver dimostrato la non disponibilità al progetto generale da parte della restante proprietà.

Fino all'approvazione di tale progetto possono essere autorizzate, per gli edifici esistenti, le sole opere di manutenzione straordinaria nei limiti e con le modalità di cui al successivo art. 27. L'Amministrazione Comunale, attraverso deliberazione consiliare senza che ciò comporti variante al PIANO, potrà imporre ulteriori interventi unitari, in aggiunta a quelli previsti dal PIANO, per edifici, complessi o aree nei quali ritenga necessaria una progettazione unitaria per la corretta attuazione del PIANO.

### **Art. 25 - Intervento preventivo di iniziativa pubblica e/o privata**

L'intervento preventivo di iniziativa pubblica, individuato di norma per il recupero di intere zone con l'obiettivo di potenziare e riqualificare la dotazione di attrezzature e servizi (ivi compresa l'edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata e agevolata) è equiparato al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica di cui all'art. 28 della legge 457/78 ed i relativi criteri di formazione. L'Amministrazione Comunale procederà, entro cinque anni dall'entrata in vigore del PIANO, alla redazione ed approvazione dei progetti del Piano di Recupero. Qualora l'Amministrazione Comunale non desse esecutività entro il tempo stabilito a quanto previsto per le aree soggette a Piano di recupero, i privati possono presentare un Piano di Recupero di iniziativa privata. Tali progetti, da approvare con le modalità previste all'art. 30 della L.R. 34/92, specificano le previsioni di PIANO e definiscono le modalità operative e temporali di attuazione degli interventi, nel rispetto dei criteri generali già stabiliti dallo stesso PIANO.

Qualora i progetti non contengano varianti alle previsioni di PIANO conseguenti all'approfondimento delle analisi dello stato di fatto e delle finalità dell'intervento, l'approvazione dei progetti non costituiscono variante al PIANO. Oltre al rispetto delle eventuali prescrizioni particolari, che non sono vincolanti, indicate nelle tavole del presente PIANO è consentito l'accorpamento delle volumetrie, con un eventuale incremento massimo del 20 % del volume complessivo insediato nel momento dell'approvazione del presente PIANO. Il Piano di Recupero, in aggiunta a quanto previsto dall'art. 34 L.R.34/92 citata, dovrà contenere gli elaborati dello stato di fatto precisati al precedente art. 24 ivi compreso il rilievo dell'area e dei fabbricati in scala, in tal caso, non inferiore a 1:100, nonché gli elaborati di progetto, in scala anch'essi non inferiore a 1:100. Gli interventi previsti dal Piano di Recupero, una volta approvato, si attuano con le modalità dell'intervento diretto di cui all'art. 23 delle presenti norme. L'intervento preventivo di iniziativa privata, individuato di norma per il recupero di alcune zone con l'obiettivo particolare di consentire la realizzazione di unità abitative ed anche dei servizi strettamente necessari è equiparato al Piano di Recupero di Iniziativa Privata di cui all'art. 30 della legge 457/78 ed i relativi criteri di formazione. I privati interessati dall'intervento preventivo dovranno portare all'approvazione, entro il periodo di validità del PIANO, il progetto del Piano di Recupero. Tale progetto, da approvare con le modalità previste all'art. 30 della L.R. 34/92, specifica le previsioni di PIANO e definisce le modalità operative e temporali di attuazione degli interventi, nel rispetto dei criteri generali già stabiliti dallo stesso PIANO. Oltre al rispetto delle eventuali prescrizioni particolari, che non sono vincolanti, indicate nelle tavole del presente piano è consentito l'accorpamento delle volumetrie, con un eventuale incremento massimo del 20% del volume complessivo insediato nel momento dell'approvazione del presente piano.

Il Piano di Recupero, in aggiunta a quanto previsto dall'art. 34 L.R.34/92 citata, dovrà contenere gli elaborati dello stato di fatto precisati al precedente art. 24 ivi compreso il rilievo dell'area e dei fabbricati in scala, in tal caso, non inferiore a 1:100,

nonché gli elaborati di progetto, in scala anch'essi non inferiore a 1:100. Gli interventi previsti dal Piano di Recupero, una volta approvato, si attuano con le modalità dell'intervento diretto di cui all'art. 23 delle presenti norme. Fino all'approvazione dei Piani di Recupero sia Pubblici che Privati nelle aree e negli immobili compresi nell'ambito del PIANO non possono essere rilasciate concessioni, potranno tuttavia essere autorizzate opere di manutenzione nei limiti e con le modalità di cui al successivo art.27. L'Amministrazione Comunale potrà imporre, nel periodo di validità del PIANO, la delimitazione di ulteriori zone soggette a Piano di Recupero Pubblico e/o Privato, qualora ravvisi la necessità per il miglior conseguimento degli obiettivi del PIANO. Tale nuova delimitazione non costituisce variante al PIANO. E' consentita la monetizzazione degli standards da effettuarsi con le procedure e modalità stabilite dalla legge dove se ne ravvisino le condizioni.

In particolare e' sempre consentita la monetizzazione dei parcheggi per nuovi esercizi commerciali di vicinato **o per attività artigianali tipiche e di qualità** e per la residenza purché non comportino la soppressione di posti auto **pertinenziali ad unità immobiliari** esistenti **alla data della presente normativa**. E' consentita la monetizzazione dei parcheggi laddove non vi sia effettiva possibilità di accesso con autovetture **neanche a seguito di eventuali ristrutturazioni o interventi sull'immobile**.

#### **Art. 26 - Validità del PIANO**

Il PIANO ha validità massima di dieci anni dalla data di approvazione. La delibera di definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale precisa il tempo entro il quale, nel limite massimo di cui sopra, il PIANO dovrà essere attuato e i termini entro cui dovranno essere compiute le relative espropriazioni.

### ***TITOLO VI - DISPOSIZIONI VARIE***

#### **Art. 27 Gli interventi di manutenzione e le opere interne**

Ad integrazione e specificazione di quanto previsto dalla vigente normativa in merito agli interventi di manutenzione ed alle opere interne, il PIANO stabilisce le seguenti norme:

**Gli interventi di manutenzione ordinaria, così come definiti dell' art. 3 del D.P.R. 380/01 e specificati nel Regolamento Edilizio, sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività limitatamente agli immobili vincolati con D.L. 490/99 previa autorizzazione della competente Soprintendenza.**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, debbono comunque rispettare tutte le prescrizioni di PIANO; non sono pertanto ammessi interventi che consolidano situazioni assoggettate a modifiche, rendendo quindi più onerose le successive opere di adeguamento alle prescrizioni di PIANO.

Negli edifici o manufatti soggetti alla demolizione possono essere autorizzati esclusivamente lavori di pronto intervento ai fini dell'incolumità pubblica.

**Le opere di manutenzione straordinaria, così come definiti dell' art. 3 del D.P.R. 380/01 e specificati nel Regolamento Edilizio, sono tutte assoggettate a denuncia di inizio attività; nel caso di immobili vincolati con D.L. 490/99 occorrerà la preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza.**

### **Art. 28 Norme Transitorie**

In attesa di una disciplina complessiva sulla riorganizzazione dei parcheggi nei centri urbani classificati come zona A, da effettuarsi alla luce della L.R.26/99 e del D.Lgs 1444/68 e dalle norme in corso di emanazione, limitatamente all'insediamento dei pubblici esercizi per la somministrazione di cibi, bevande ed alimenti e' consentito ricomprendere nelle dotazioni di parcheggio pertinenziale, le aree destinate a parcheggio pubblico distanti dall' accesso al nuovo esercizio massimo ml. 50.

### **ALLEGATO A)**

**"Elenco delle attività ammissibili "** (L.R. 33/97 art. 25 comma 1)

- Abbigliamento esclusivamente su misura, figurinisti e modellisti, pellicciai esclusivamente su misura, sartoria su misura, calzolerie esclusivamente su misura, modista, Cuoi e Tappezzeria, fabbricanti oggetti in pergamena, pellettieri artistici, fabbricanti di guanti, su misura o creati a mano (con esclusione di guanti per uso industriale), sellai, bastai, Decorazioni, addobbatori, Riproduzione disegni e grafica, scenografi, litografi, acquafortisti, xilografi, Legno, stipettai, intagliatori, intarsiatori, traforasti, laccatori e decoratori, scultori, doratori, lavorazione tipica e artistica del legno, bottai, ebanisti d'arte, Metalli comuni, fonditori di oggetti d'arte, peltrai, lavorazione a mano del ferro battuto, ramai e calderai (lavorazione a mano), modellisti meccanici, sbalzatori, armaioli, Metalli pregiati, pietre dure e lavorazioni affini, sbalzatori ed incisori di metalli preziosi, lavorazione e incisione su corallo, avorio, conchiglie madreperla, incisori di metalli e pietre dure, orafi e argentieri, scultori d'arte, cesellatori, Restauro, copisti di galleria, lavorazione a mano di fisarmoniche e concertine, accordatori, fabbricanti di ottoni, di strumenti a fiato, liutai, organai, fabbricazione di voci per fisarmoniche, Tessitura ricamo ed affini, arazzieri, disegnatori tessili, tessitori a mano, ricamatrici a mano, tessitori a mano di tappeti, merlettaie a mano, lavorazione a maglia ed uncino su misura, lavorazione in pannolenci, coltronieri, Vetro, Ceramica, Pietra ed affini, fabbricanti in terrecotte artistiche, ceramista d'arte, figurinai in ceramica, scultori in marmo o altre pietre, figurinai in argilla gesso e carta pesta, decoratori in vetro, maiolieri (artistici), mosaico artistico, lavorazione a mano di paglia vimini e giungo, rilegatura artistica di libri, **tutte le attività artigianali tipiche e di qualità.**