

Comune di Novafeltria  
Provincia di Pesaro-Urbino

PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DI RECUPERO DEL CENTRO DI MINIERA

**NOVEMBRE 2008**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Comune di Novafeltria  
Provincia di Pesaro-Urbino

PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DI RECUPERO DEL CENTRO DI MINIERA

Committente  
Amministrazione Comunale di Novafeltria  
P.zza Vittorio Emanuele n. 1  
61015 Novafeltria - PU

Progettista incaricato  
ARCH. GIANLUCA GELMINI  
via Case Nuove 13,  
24039 Sotto il Monte (Bg),  
Tel. 035 791000 - Fax 035 19962918

Collaboratori  
Claudia Pippo  
Andrea Pressiani

## INDICE

- ART. 1 APPLICAZIONE E CONTENUTO DEL PIANO
- ART. 2 MODIFICABILITÀ DELLE PRESCRIZIONI
- ART. 3 EFFICACIA NORMATIVA E CONTENUTI DEGLI ELABORATI DI PIANO
- ART. 4 PRESCRIZIONI GENERALI
- ART. 5 ELEMENTI VINCOLANTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
- ART. 6 CATEGORIE DEI GRADI D'INTERVENTO
- ART. 7 NORME RELATIVE ALLA COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA
- ART. 8 DESTINAZIONI D'USO GENERALI
- ART. 9 DESTINAZIONI D'USO PARTICOLARI
- ART. 10 NORME IGIENICO SANITARIE
- ART. 11 PORTICATI E PERCORSI PEDONALI PUBBLICI O ASSERVITI AD USO PUBBLICO
- ART. 12 TRAFFICO E SOSTA
- ART. 13 VALORE E DURATA DEL PPR
- ART. 14 DUBBI INTERPRETATIVI
- ART. 15 MONETIZZAZIONE
- ART. 16 COMPITI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER L'ATTUAZIONE DEL PPR
- ART. 17 RAPPORTI CON IL PRG
- ART. 18 SOGGETTI ATTUATORI DEL PIANO
- ART. 19 INTERVENTO COMUNALE SOSTITUTIVO
- ART. 20 COMPARTI EDIFICATORI
- ART. 21 DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DIA
- ART. 22 PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

## ART.1 - APPLICAZIONE E CONTENUTO DEL PIANO

1.1 Il presente PPR viene assoggettato alla disciplina espressamente volta a tutelare le caratteristiche storico – testimoniali del nucleo antico di Miniera.

Il PPR del nucleo di Miniera, espresso attraverso le presenti norme e gli elaborati grafici descritti all'art.3, interessa tutte le aree e gli edifici della zona storica perimetrata e contrassegnata con la lettera A nella tavola n.

A01(stralcio PRG) disciplinandone tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.

1.2 Il presente PPR si attua secondo le norme della legge urbanistica n.1150 del 17.08.1942 e successive modificazioni ed integrazioni, della L. n° 457 del 5/8/1978 ; secondo le norme della vigente legislazione regionale, secondo le norme specifiche del P.R.G. vigente, in particolare degli art. 6, art.18 e art.32, nonché delle N.T.A. del presente Piano Particolareggiato.

1.3 L'approvazione del presente PPR equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste, come disposto dall'art.16 comma 9 della L. 1150/42

1.4 Il presente PPR è costituito da:

- Relazione
- Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A)
- Elaborati grafici:

|          |  |
|----------|--|
| <b>A</b> | <b>Cartografia generale</b>  |
| A01      | Stralcio del PRG vigente (con individuazione della zona oggetto del PPR) |
| A02      | Estratto planimetria catastale   |
| A03      | Planimetria dello stato di fatto   |
| A04      | Planimetria generale del progetto di PPR                                 |

|              |  |
|--------------|--|
| <b>B</b>     | <b>Progetti guida edificato esistente</b>          |
| B01          | Planimetria generale d'inquadramento               |
| B02-03-04-05 | Comparto 10 unità minime a, b, c, d                |
| B06-07-08-09 | Comparto 10 unità minime e, f, g, h , i, l, m, n   |
| B10-11       | Comparto 10 unità minime o, p                      |
| B12-13-14-15 | Comparto 11 unità minime a, b, c                   |
| B16-17       | Comparto 12  |
| B18-19       | Comparto 13 unità minime a, b                      |
| B20-21       | Comparto 14 unità minime a, b, c, d, e, f          |
| B22-23-24-25 | Comparto 15 unità minime a, b, c, d, e, f, g, h, i |
| B26-27       | Comparto 16 unità minime a, b, c                   |
| B28-29-30-31 | Comparto 18 unità minime a, b, c, d, e, f          |
| B32-33       | Comparto 19 unità minime a, b, c, d                |

B34-35 Comparto 20 unità minime a, b, c  
B36-37 Comparto 21  
B38-39 Comparto 17 unità minime a, b

**C** **Progetti guida edificato di progetto**  
C01 Planimetria generale d'inquadramento  
C02-03 Comparto 24 unità minime a  
C04 Comparto 25 unità minime a  
C05 Comparto 30, 31, 32, 33, 34  
C06 Comparto 36, 37

**D** **Abaco degli elementi architettonici**  
D01 Quadro generale  
D02-07 Paramenti murari  
D08-13 Finestre  
D14-18 Porte e portoni  
D19 Porticati  
D20-22 Parapetti e recinzioni  
D23 Cornicioni di gronda  
D24 Coperture

**E** **Piano di lottizzazione (PL) – Comparti n. 26.1 26.2**  
E01 Planimetria d'inquadramento  
E02 Estratto catastale  
E03 Planimetria stato di fatto  
E04 Planivolumetrico  
E05 Planimetria di progetto  
E06 Profili altimetrici  
E07 Regime giuridico delle aree  
E08 Standard  
E09 Progetto di massima opere di urbanizzazione: rete acque bianche e nere  
E10 Progetto di massima opere di urbanizzazione: rete illuminazione pubblica  
E11 Progetto di massima opere di urbanizzazione: rete acquedotto e gasdotto  
E12 Edificio Tipo  
E13 Opere di urbanizzazione particolari costruttivi  
E14 Opere di urbanizzazione particolari costruttivi

## **ART. 2 - MODIFICABILITÀ DELLE PRESCRIZIONI**

Sono ammessi discostamenti da quanto prescritto dagli elaborati di piano, dalle norme di seguito riportate e dai relativi allegati quando:

- sia necessario adattare le prescrizioni alle misurazioni reali dei lotti d'intervento;
- l'emanazione di norme nazionali e regionali ne impediscano l'applicazione;
- la presenza di servitù e vincoli, al momento sconosciuti, pregiudichino l'attuazione di alcune scelte del piano

## **ART. 3 - EFFICACIA NORMATIVA E CONTENUTI DEGLI ELABORATI DI PIANO**

*Tav. A01 Stralcio del PRG vigente (con individuazione della zona oggetto del PPR)*

Riporta le indicazioni di PRG vigente sia per la zona oggetto di PPR che per le congrue zone adiacenti, rendendo evidenti le interrelazioni pianificatorie e precisa il perimetro della zona oggetto di PPR.

*Tav. A02 Estratto planimetria catastale*

Riporta i dati catastali delle aree comprese nel PPR. L'elaborato ha funzione informativa e documentale.

*Tav. A03 Planimetria dello stato di fatto*

Riporta i risultati del rilievo plano-altimetrico dell'area interessata dal PPR inquadrato in un più ampio contesto rilevato dalla cartografia aerofotogrammetrica. L'elaborato ha funzione informativa e documentale dei caratteri fisici, ambientali e paesistici dell'area e del suo contesto. Il presente elaborato costituisce la base topografica di riferimento del progetto di PPR.

*Tav. A04 Planimetria generale del progetto di PPR*

Riporta tutte le indicazioni di piano, le perimetrazioni dei comparti, le unità minime e i gradi d'intervento relativi l'edificato. Definisce le parti soggette a ristrutturazione urbanistica necessarie per dare un organico assetto all'area interessata dal PPR ed evidenzia i lotti di pertinenza pubblici, privati e privato ad uso pubblico, le aree adibite verde pubblico e privato, le infrastrutture della mobilità veicolare, pedonale e ciclabile. Individua le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 9 delle NTA del PRG vigente che al termine dell'intervento dovranno rimanere di proprietà pubblica o di proprietà privata e quelle che si qualificheranno come private asservite all'uso pubblico.

*Tavv. B01 Progetti guida edificato esistente – planimetria d'inquadramento*

L'elaborato riporta la mappatura dei comparti per i quali è stato predisposto un apposito elaborato progettuale.

*Tavv. B02-39 Progetti guida edificato esistente*

Gli elaborati forniscono le prescrizioni e gli indirizzi per la precisazione dei caratteri architettonici degli edifici esistenti. Tali elaborati hanno valore normativo e contengono anche le prescrizioni relative agli allineamenti plano-altimetrici nonché quelle relative ai gradi d'intervento.

*Tavv. C01-06 Progetti guida edificato di progetto*

Gli elaborati forniscono le prescrizioni e gli indirizzi per la precisazione dei caratteri architettonici degli edifici di nuova edificazione. Tali elaborati hanno valore normativo e contengono anche le prescrizioni relative agli allineamenti piano-altimetrici nonché quelle relative ai gradi d'intervento.

*Tavv. D01-24 Abaco degli elementi architettonici*

Gli elaborati forniscono informazioni in merito alle caratteristiche formali, dimensionali e materiali degli elementi architettonici relativi agli edifici inclusi nella perimetrazione del PPR.

*Tavv. E01-13 Piano di lottizzazione (PL)*

Gli elaborati hanno valore normativo e forniscono le prescrizioni e gli indirizzi per la precisazione dei caratteri architettonici degli edifici di nuova edificazione compresi nell'area sottoposta a piano di lottizzazione, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le aree da adibire a percorsi ciclopedonali e verde privato asservite a uso pubblico. Gli elaborati hanno altresì funzione di riferimento per la progettazione e-secutiva delle reti. Tale progettazione, sentiti gli enti eroganti dei servizi, potrà apportare modifiche e variazioni a quanto indicato dal progetto di massima al fine di precisare e migliorare l'efficienza dell'intero sistema, senza che ciò costituisca variante al PRG

## **ART. 4 - PRESCRIZIONI GENERALI**

Le prescrizioni di seguito riportate si applicano in via generale a tutti i tipi di intervento previsti dal presente PPR

### 4.1 Prescrizioni di Piano

In generale, gli indici e i parametri Edilizi e Urbanistici, sono quelli prescritti dal P.R.G. vigente, *Art.10 e Art.11 del Titolo I, Capo III*; e quelli contenuti nel *Titolo III* (indici e parametri edilizi e urbanistici) del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

### 4.2 Allineamenti obbligatori

Individuati nelle tavv. dalla n. B02 alla B39, dalla C02 alla C06 relative i progetti guida degli edifici, e nelle tavv. dalla E03 alla E06 relative al PL, si distinguono in "allineamenti degli edifici", "allineamenti degli sporti" e "allineamenti altimetrici" e si applicano secondo la modalità illustrate.

### 4.3 Altezze degli edifici

L'altezza attuale degli edifici si intende confermata, è ammesso l'aumento dell'altezza solo in quegli edifici indicati nelle tavv. dalla n. B02 alla B46 relative i progetti guida con la voce "Aggiunte volumetriche ammesse". In merito alle altezze degli edifici, si rimanda confermando, le prescrizioni contenute nel *Titolo III* (indici e parametri edilizi e urbanistici) del vigente REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE, nonché nella L. n. 64 del 2 febbraio 1974 e nella L.R. 33/84

#### 4.4 Normativa per le costruzioni in zone sismiche

Gli interventi di nuova edificazione e/o interventi sull'edificato esistente sono soggetti alla normativa sismica di seguito riportata:

LEGGE 2 FEBBRAIO 1974, N. 64

Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche

DECRETO MINISTERIALE 3 MARZO 1975, N. 40

Disposizioni concernenti l'applicazione delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche

CIRCOLARE MINISTERO LL.PP.n.21745 (30.07.1981)

Legge 14 maggio 1981, n. 219 - art. 10. Istruzioni relative alla normativa tecnica per la riparazione ed il rafforzamento degli edifici in muratura danneggiati dal sisma.

LEGGE REGIONALE 3 NOVEMBRE 1984, N. 33.

Norme per le costruzioni in zone sismiche nella Regione Marche.

Modificata dalla L.R. 27 marzo 1987, n. 18. Pubblicata nel B.U. n. 104 del 5 novembre 1984 e nella G.U. n. 352 del 1984

DECRETO MINISTERO LL.PP. 24 GENNAIO 1986

Norme tecniche relative alle costruzioni antisismiche. (G.U. 12-5-1986, n. 108)

MINISTERO LL. PP. Decreto Ministeriale 16 gennaio 1996(G.U. 5-2-1996, N. 29)

MINISTERO LL.PP. Circolare 10 aprile 1997, n. 65/AA.GG. (G.U. n. 97 del 28.04.97)

DECRETO LEGGE 30 GENNAIO 1998, N. 6

Coordinato con la Legge di conversione 30 Marzo 1998, n. 61 - Ulteriori interventi urgenti in favore delle zone terremotate delle regioni Marche e Umbria e di altre zone colpite da eventi calamitosi.

LEGGE 30 MARZO 1998, N. 61

Conversione in Legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 gennaio 1998, n. 6, recante ulteriori interventi urgenti in favore delle zone terremotate delle regioni Marche e Umbria e di altre zone colpite da eventi calamitosi.

DECRETO MINISTERO DELLE FINANZE 28 SETTEMBRE 1998, N.499

Regolamento recante norme di attuazione dell'articolo 12 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di agevolazioni per i territori di Umbria e Marche colpiti da eventi sismici e per le zone ad elevato rischio sismico.

ORDINANZA N. 2947 MINISTERO DELL'INTERNO 24 FEBBRAIO 1999

Ulteriori disposizioni per i danni conseguenti la crisi sismica iniziata il 26 settembre 1997 nel territorio delle regioni Umbria e Marche

ORDINANZA N. 2991 PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 31 MAGGIO 1999

Ulteriori disposizioni per i danni conseguenti la crisi sismica iniziata il 26 settembre 1997 nel territorio delle regioni Umbria e Marche ed altre misure urgenti di protezione civile.

#### 4.5 Unità minime d'intervento

Le unità minime d'intervento individuano l'estensione minima di territorio, edifici e spazi aperti da sottoporre ad unico intervento secondo i tempi e le modalità previste nelle presenti Norme e negli elaborati grafici di progetto, il cui dimensionamento tiene conto delle esigenze di unitarietà della progettazione e della realizzazione dell'intervento sotto il profilo strutturale, tecnico - economico, architettonico e urbanistico. Le stesse risultano perimetrate nella Tav. A04 "Planimetria di progetto".

Modalità di attuazione:

- a) Le unità minime di intervento debbono essere assunte come unità minime di pianificazione attuativa.
- b) Negli altri casi, quando all'interno di un'unità ricadono più edifici, complessi edilizi o unità immobiliari per i quali siano previsti interventi appartenenti a categorie diverse, l'unità stessa deve essere, ove possibile, assunta come unità minima d'intervento. Nei casi di dimostrata impossibilità di un intervento unitario interessante i suddetti diversi immobili (o parti autonome degli stessi, il cui recupero risulti previsto mediante interventi appartenenti a diverse categorie) l'unità stessa deve essere assunta come unità di coordinamento, in questi specifici casi l'Ufficio Tecnico Comunale potrà concedere la realizzazione, anche per lotti, previa assunzione, mediante atto unilaterale, dell'obbligo di completare l'intero intervento previsto dal progetto.

#### 4.6 Diritti e prescrizioni di intervento

Tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, dovranno realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive del PPR. Tali prescrizioni e direttive sono espresse negli elaborati grafici, nelle relative tabelle allegate, nella presente Normativa e sono finalizzate al conseguimento degli obiettivi del Piano. **Ogni intervento, per essere autorizzato, dovrà rispettare le destinazioni d'uso, i gradi d'intervento e le tipologie edilizie precisati per ciascuna operazione di Piano così come individuati planimetricamente dal Piano stesso, nonché le eventuali prescrizioni specifiche contenute nelle Tavole relative ai progetti guida.**

Le categorie dei gradi di intervento definiti al successivo Art.6, sono direttive che stabiliscono le possibilità di intervento per ogni singola unità minima alle quali attenersi strettamente.

Nei casi di ristrutturazioni che pervengono a rimodellazioni volumetriche, alternative alle preesistenti, dovranno essere proposte soluzioni progettuali moderne ma congrue con l'esistente e funzionalmente valide, che nel rispetto del volume complessivo, potranno prevedere, laddove previsto nei progetti guida, modifiche dei profili e del rapporto di copertura preesistente.

Le norme relative alla composizione architettonica, definite nel successivo art. 7, sono direttive di carattere particolare, di tipo prescrittivo che integrano le indicazioni previste dal grado di intervento generale sull'edificio.

Le destinazioni d'uso sono direttive che contengono sia elementi prescrittivi che indicativi, definite nel successivo articolo Art. 8

#### 4.7 Cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria

Per la cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria si fa riferimento alle prescrizioni di cui all'art. 13 delle NTA del vigente PRG.

## **ART. 5 - ELEMENTI VINCOLANTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Le previsioni del PPR hanno valore vincolante in riferimento a:

- a. Individuazione delle dotazioni funzionali pubbliche e delle aree ad esse pertinenti;
- b. Individuazione dei percorsi stradali e pedonali;
- c. Individuazione dei perimetri di ambito, unità minime di intervento e dei criteri di intervento sugli edifici esistenti e sulle aree non edificate;
- d. Individuazione delle volumetrie edilizie, degli allineamenti degli edifici, della conformazione altimetrica, delle costruzioni e delle quantità minime di standard per urbanizzazioni;

Le prescrizioni al punto a, b, c sono individuate cartograficamente, nella Tav. A04 "Planimetria di progetto"

Le prescrizioni al punto d sono contenute nelle tavv. dalla n. B02 alla B39, dalla C02 alla C06 relative i progetti guida degli edifici, e nelle tavv. dalla E03 alla E06 relative al PL, dove sono individuate tutte le componenti urbane del progetto quali fili fissi, area di massima occupazione fuori terra, superficie filtrante minima, aree di cessione e/o asservimento ad uso pubblico, altezze dell'edificio espresse sia in numero di piani che con eventuali allineamenti di gronda obbligatori, schema generale delle partizioni e destinazioni d'uso espresse in termini di minima attribuzione per la specifica destinazione d'uso, tecnica costruttiva, materiali e finiture.

## **ART. 6 - CATEGORIE DEI GRADI D'INTERVENTO**

### 6.1 Attribuzione delle categorie d'intervento

In seguito ad un'attenta indagine, sono state definite le categorie d'intervento prescrittive con l'obiettivo di riproporre o mantenere - dove possibile - materiali e tipologie caratteristici della tradizione locale. Il tessuto edilizio risulta, in prevalenza, in discreto stato di manutenzione.

Si deve però rilevare che, in taluni casi, interventi inappropriati e/o avulsi dal contesto in cui sono stati realizzati, hanno pesantemente alterato l'originalità della struttura tipo-morfologica. La Tav. n. A04 "Planimetria di progetto" unitamente alle Tavv. B02-39 e alle Tavv. C02-06 relative ai "Progetti guida" sono da considerarsi normativa del PPR a cui attenersi strettamente.

Di seguito sono classificati i sette gradi d'intervento ammissibili in conformità con quanto prescritto nell'art. 3 D.P.R. 380/01

### 6.2 RC - Restauro e Risanamento Conservativo

Riguarda le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscerne la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e ne permetta il recupero completo, unità edilizie fatiscenti e quelle che hanno subito modifiche improprie a seguito d'interventi recenti (rivestimenti e inserti nei fronti, aperture di balconi, ecc.) delle quali si vuole ripristinare l'aspetto originario in coerenza con gli edifici circostanti secondo le prescrizioni specifiche contenute nelle Tavv. B02-39 dei "Progetti guida edificato esistente". Non sono ammessi interventi non conformi a quelli espressamente previsti dalla presente categoria e definiti di seguito.

La classe dell'intervento contempla:

- a. la valorizzazione degli aspetti architettonici originari, mediante:
  - restauro di fronti esterni o interni; di questi ultimi sono consentite parziali modifiche che non devono alterare l'unitarietà del prospetto e compromettere gli elementi di valore stilistico e ambientale;

- restauro degli ambienti interni di documentata importanza;
  - salvaguardia di collegamenti verticali e orizzontali collettivi originali e tipologicamente rilevanti quali androni, blocchi-scala, portici;
  - ripristino e mantenimento della forma, della dimensione e dei rapporti delle aree scoperte di pertinenza che non risultino profondamente trasformate;
  - ripristino degli elementi costitutivi il tipo-edilizio quali partiture, finestre, ubicazione degli elementi principali e caratteristici dell'apparato decorativo, con rimozione degli elementi impropri recenti (rivestimenti, ecc.);
  - non sono ammessi nuovi balconi, pensiline e volumi aggettanti, e la valorizzazione e il consolidamento di quelli esistenti se non facenti parte dell'apparato decorativo storico.
- b. il consolidamento e il rinnovamento strutturale di parti dell'edificio con tutela e senza modifica di carattere, posizione, e quote dei seguenti elementi strutturali originali:
- solai e volte con particolare riguardo per i solai lignei;
  - scale;
  - tetto con salvaguardia e ripristino del manto di copertura originario;
- c. l'eventuale eliminazione delle parti incongrue aggiunte all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo (superfettazioni);
- d. l'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti

### 6.3 **MO** - Manutenzione Ordinaria

Riguarda le unità edilizie, in buono o mediocre stato di conservazione, che, pur in carenza di elementi architettonici e artistici di pregio, presentano valore ambientale in quanto costituiscono testimonianza dei caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia diffusa della città. Per gli edifici destinati alla residenza, tali opere sono sostanzialmente intese a ripristinare o a rifare parti non significative del fabbricato, venute a mancare o che risultino fatiscenti o degradate. In generale le opere di manutenzione ordinaria non devono né modificare le caratteristiche originarie dell'immobile né alterarne la struttura o modificarne la disposizione dei locali, ma debbono limitarsi a ripristinare o sostituirne gli elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

La classe dell'intervento contempla:

- a. la riparazione e il rifacimento di tinteggiature e intonaci interni;
- b. la riparazione e la sostituzione di pavimenti interni, di soffitti non portanti e di rivestimenti interni;
- c. la manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda; impermeabilizzazione dei tetti piani);
- d. la riparazione o sostituzione delle gronde e dei pluviali con materiali e tipologie definiti nell'abaco degli elementi architettonici;
- e. la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- f. la ripulitura delle facciate;
- g. l'esecuzione dei rappezzati e ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
- h. la ritinteggiatura, il ripristino e il rifacimento delle facciate **senza modifica di materiali impiegati**, colori, partiture, sagomature, fasce marcapiano, ecc.;
- i. la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti (idraulico, sanitario, elettrico, del gas, di riscaldamento o di raffreddamento, di ascensori ecc.);
- j. la costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi murari;
- k. la riparazione delle recinzioni.

#### 6.4 **MS** - Manutenzione Straordinaria

Sono classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria in particolare quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovo e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni quali muri di sostegno, architravi e solette, e, in generale, strutture verticali e orizzontali, l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono costituire, un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme. In particolare detti interventi non devono comportare modifiche alla sagoma dell'edificio, alla pendenza delle falde del tetto, alla conformazione dei porticati e dei loggiati, alla posizione delle aperture verso l'esterno. Fanno eccezione le opere necessarie per adeguamento igienico, tecnologico e funzionale delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, che non devono in ogni caso aumentare il volume, la superficie utile ed il numero delle unità immobiliari stesse.

#### 6.5 **RSE** - Ristrutturazione Edilizia

L'intervento di ristrutturazione edilizia è rivolto a trasformare in tutto o in parte un organismo edilizio attraverso un insieme sistematico di opere. Tali interventi comprendono, il ripristino e la sostituzione di elementi del fabbricato, il consolidamento strutturale, l'inserimento in quest'ultimo di accessori e impianti tecnologici richiesti dalle esigenze del suo uso, l'eliminazione o la modifica di manufatti estranei anche in conseguenza dell'intervento stesso.

#### 6.6 **RSU** - Ristrutturazione Urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. L'intervento consente la demolizione degli edifici accessori attuali con successiva riedificazione di nuovi organismi edilizi. Per le indicazioni progettuali si fa riferimento alle relative schede di progetto, in particolar modo nel nucleo di Miniera, si fa riferimento al Piano di Lottizzazione.

#### 6.7 **DR** - Demolizione, recupero e risanamento delle aree libere

L'intervento di demolizione, recupero e risanamento delle aree libere (DR) ha per oggetto la demolizione senza ricostruzione di elementi (superfeticazioni del corpo di fabbrica originario o sue addizioni incompatibili con l'impianto dell'insediamento circostante ed altri elementi estranei) e sistemazioni ambientalmente più congrue della conseguente area di risulta.

La classe dell'intervento contempla:

- a. la demolizione dei corpi edilizi incongrui e l'esecuzione di opere esterne;
- b. l'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

In determinati casi individuati nella Tav. A04 e più precisamente nelle Tavv. B02-39 e nelle Tavv. C02-06 dei progetti guida è possibile il recupero della superficie lorda demolita tramite una nuova edificazione, attenendosi alle destinazioni d'uso definite dal PPR, e alle prescrizioni specifiche contenute nei progetti guida dei singoli edifici.

#### 6.8 **NE** - Nuova edificazione

Il PPR prevede la realizzazione di nuove edificazioni a completamento del tessuto urbano.

La classe dell'intervento contempla:

a. la costruzione ex novo di edifici a carattere prevalentemente residenziale comprese le necessarie pertinenze e opere di urbanizzazione. Si rimanda in ogni caso alle relative tavole di approfondimento (Tavv. B02-39, Tavv. C02-06, Tavv. E04-06)

#### 6.9 Modifica delle categorie d'intervento

Qualora, alla luce degli approfondimenti effettuati ai fini della redazione dei vari elaborati del progetto esecutivo di un intervento, si verifichi che l'edificio presenta caratteristiche tali da rientrare in una categoria di intervento differente da quella per esso individuata nella Tav. n. A04 "Planimetria di progetto" del presente PPR, l'Ufficio Tecnico Comunale, sentiti gli esperti in materia di paesaggio, potrà decretare un provvedimento difforme da quello stabilito nelle presenti NTA e stabilire il nuovo grado di intervento, oltre che la variazione delle prescrizioni specifiche contenute nei progetti guida.

Il recupero di costruzioni, definite nella tav. n. A03 (destinazioni d'uso esistente), accessorie alle attività principali o alla residenza (capanni e ricoveri esistenti, box), per destinazioni d'uso diverse da quelle originarie non è ammissibile.

#### 6.10 Norme tipo-morfologiche

Gli interventi ricadenti nella zona del centro storico si devono attenere alle seguenti norme tipo-morfologiche:

- a. tipologia della copertura: a una o più falde inclinate;
- b. elementi della copertura: devono essere mantenute le altezze in gronda e in colmo, le pendenze delle coperture degli edifici esistenti e comunque la pendenza non dovrà essere superiore al 35%;
- c. allineamenti di facciata e fili di gronda: sono obbligatori il mantenimento degli allineamenti degli edifici e la salvaguardia della continuità delle facciate e dei fili di gronda, degli accessi e dei percorsi sottopassanti porticati esistenti;
- d. gli interventi di restauro conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, comportanti mutamenti di destinazione d'uso, devono essere corredati da studi, analisi e rilevazioni volti a documentare lo stato di fatto, gli usi e la qualità edilizia dei fabbricati e in particolare, individuare le componenti architettoniche che devono essere salvaguardate;
- e. nel caso si renda necessario tamponare porticati e fienili dovrà essere previsto il mantenimento delle partizioni architettoniche e in generale delle caratteristiche originarie dell'edificio, usando tamponamenti leggeri quali legno e vetro;
- f. gli elementi preesistenti che per forma, o materiali o particolare lavorazione, caratterizzano gli edifici, devono essere mantenuti e reimpiegati in loco.

I materiali da usare sono meglio specificati all'art. 7 delle presenti Norme e comunque riportati nella serie di tavole n. D01-24 relativa agli abachi degli elementi architettonici e materiali.

#### 6.11 Pannelli solari termici e fotovoltaici

I pannelli solari termici e fotovoltaici dovranno essere posizionati preferibilmente in giardini o corti interne di pertinenza al fabbricato servito in modo tale che gli stessi siano poco visibili da vie o spazi pubblici, posizionandoli di preferenza in prossimità di muri di cinta ed integrandosi comunque armonicamente con le sistemazioni esterne. I pannelli solari potranno essere posti anche sulla copertura dei fabbricati. Tale possibilità è consentita solo per le zone non vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Per le zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la possibilità di posizionare i pannelli disciplinati dal presente articolo sulla copertura dei fabbricati è consentita solo nel caso in

cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili da coni ottici significativi, vie, spazi pubblici o di pubblico uso. Il posizionamento sulla copertura dei pannelli solari è consentita solo se questi risultino integrati nello stesso manto di copertura, seguendo la pendenza della stessa e previa attenta valutazione ambientale appurata tramite un'approfondita documentazione grafica e fotografica che dimostri l'armonico inserimento nel contesto ambientale ed architettonico, e comunque esclusivamente previa autorizzazione dell' U.T.C.

I serbatoi di accumulo necessari per gli impianti solari termici dovranno essere posizionati preferibilmente all'interno dei fabbricati. Il loro posizionamento sul tetto dello stesso è consentito solo per i manufatti non ricadenti nelle zone vincolate dal D.Lgs. 42/2004, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137. L'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici di cui al presente articolo, è soggetta a comunicazione con allegato l'atto di assenso di tutti i condomini qualora i pannelli solari vengano posizionati su tetti di proprietà non esclusiva. Le opere di cui al presente articolo sono subordinate alla preventiva acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica di cui agli articoli 146 e 159 del D.Lgs. 42/2004 se interessano fabbricati o aree assoggettate a tale Codice oppure da autorizzazione dell'Amministrazione Comunale per le zone destinate dal vigente P.R.G. quali zone "A". L'autorizzazione da parte dell'amministrazione comunale sarà rilasciata previo parere favorevole emesso dall'UTC. E' vietata in ogni caso l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici su fabbricati soggetti a vincolo ai sensi della normativa vigente in materia di beni culturali e del paesaggio (ex L. 1089/39).

## **ART. 7 - NORME RELATIVE ALLA COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA**

Per la definizione dei caratteri architettonici degli edifici residenziali si farà riferimento alle Tavv. B02-39, Tavv. C02-06 relative ai "progetti guida degli edifici", alle Tavv. E04-06, relative al PL, e alle seguenti prescrizioni generali.

Le indicazioni contenute nel presente titolo si applicano a tutti gli interventi sugli edifici ricadenti nel perimetro del PPR. In sede di progetto dovranno essere chiaramente identificati i vari tipi di materiali da utilizzare ed i relativi colori. Per l'approvazione definitiva le tinte proposte dovranno essere adeguatamente campionate sul posto al fine di accertare l'idonea tonalità e scelte in accordo con l'UTC.

Materiali diversi da quelli indicati saranno consentiti esclusivamente previa campionatura sul posto e supervisione dell'UTC, purché scelti in coerenza con i materiali esistenti.

### **7.1 Aperture**

Le aperture presenti in un manufatto architettonico devono essere mantenute tali per forma e dimensione. Qual'ora il progetto guida su un determinato edificio preveda la realizzazione di nuove aperture, queste dovranno essere create rispettando le prescrizioni dimensionali, materiali e formali contenute nella tavola medesima. Per quanto riguarda il disegno in dettaglio dei singoli elementi e il materiale ci si dovrà attenere alle tipologie contenute nell'abaco.

## 7.2 Infissi

Gli elementi originali degli infissi esistenti (scuri, persiane, sportelli, controspartelli, porte, portoncini d'ingresso e portoni), devono essere mantenuti in condizioni decorose con idonea manutenzione.

Qualora si presenti la necessità di sostituzione, parziale o totale, dovranno essere sostituiti, mantenendo i caratteri salienti dell'elemento originale.

Il materiale impiegato per gli infissi esterni dovrà in ogni caso essere unicamente il legno naturale con due possibili trattamenti superficiali:

- a. legno naturale trattato con protettivo acrilico.
- b. Laccatura colorata in smalto opaco all'acqua, previa campionatura sul posto al fine di accertare l'idonea tonalità in accordo con l'UTC.

Sono assolutamente vietati materiali estranei alle tipologie originali come: alluminio preverniciato o anodizzato, p.v.c. Per quanto riguarda il disegno dei singoli elementi e materiali ci si dovrà attenere alle tipologie contenute nell'abaco.

## 7.3 Abbaini e lucernari

E' obbligatoria la conservazione ed il restauro degli abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario e coevi con i medesimi. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

7.3.1 - La costruzione di nuovi lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e purché realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.

7.3.2 - La costruzione di nuovi abbaini è vietata fatta eccezione per il comparto n.13 in cui il progetto dovrà attenersi strettamente alle prescrizioni della tavola dei progetti guida Tavv. B18-19.

7.3.3 - Ove nel sottotetto non siano presenti locali adibiti ad abitazione permanente, al fine di garantirne comunque la ventilazione del piano sottotetto, è ammessa la realizzazione, per ogni unità immobiliare, di un lucernario in filo di falda di superficie non superiore a mq. 0,80.

7.3.4 - Non è ammessa la costruzione di lucernari emergenti dalla falda del tetto, qualsiasi sia la loro tipologia.

## 7.4 Elementi decorativi (cornici delle aperture)

Architravi, spalle, davanzali e soglie delle aperture, devono essere realizzati con materiali propri del posto e secondo le tradizioni. I materiali consentiti sono: pietra locale, cemento decorativo a vista o martellinato. Per quanto riguarda il disegno dei singoli elementi ci si dovrà attenere alle tipologie contenute nell'abaco.

## 7.5 Paramenti murari

Per il rivestimento delle facciate, in caso di rifacimento, andranno utilizzati intonaci ai silicati nei colori delle terre naturali o intonaci tradizionali di calce idraulica e sabbia opportunamente vagliata e con curva granulometrica controllata. E' tassativamente escluso l'utilizzo di intonaci e di colori plastici. È vietato tinteggiare o simulare con materiali prefabbricati mattoni a vista, terrecotte, pietre naturali. La colorazione di una sola facciata appartenente a più proprietari dovrà essere obbligatoriamente eseguita uniformemente e nello stesso tempo. Per quanto riguarda la tipologia dei singoli paramenti ci si dovrà attenere alle tipologie contenute nell'abaco.

#### 7.6 Parapetti e balaustre

I parapetti di balconi, loggiati e ballatoi, le recinzioni e/o eventuali griglie antintrusione saranno realizzate unicamente in ferro con le seguenti finiture:

- a. zincatura
- b. verniciatura ferro micacea colore grigio scuro o nero

Per quanto riguarda il disegno dei singoli elementi ci si dovrà attenere alle tipologie contenute nell'abaco.

#### 7.7 Pavimentazione e rivestimenti

Le pavimentazioni dei cortili e dei percorsi privati, dovranno essere in materiale drenante con eventuali passatoie in lastre di pietra naturale, pavimentazione di ghiaia a vista o granigliato non levigato. Di norma le aree private scoperte dovranno essere sistemate a prato (tranne dove espressamente previsto nelle tavv. dalla n. B02 alla B39, dalla C02 alla C06 relative i progetti guida degli edifici, e nelle tavv. dalla E03 alla E06 relative al PL) con piantumazioni di essenze compatibili con la natura del terreno e di provenienza autoctona.

#### 7.8 Cornicioni

I cornicioni soggetti a rifacimento totale o parziale, non dovranno essere eseguiti con il portare a sbalzo il solaio dell'ultimo piano in tutto il suo spessore, ma con la corretta giustapposizione di elementi creanti l'oggetto che in ogni caso non dovrà essere maggiore di cm 45,00 compreso il canale di gronda. Per quanto riguarda la tipologia dei singoli elementi ci si dovrà attenere alle tipologie contenute nell'abaco.

#### 7.9 Coperture

Per gli edifici esistenti, dove previsto il rifacimento totale o parziale della copertura, si prescrive il mantenimento del tetto a falde inclinate. Il manto di copertura dei tetti deve essere costituito da tegole marsigliesi o tegole a canale (coppi) di laterizio. Sono esclusi tutti gli altri tipi di copertura. Per quanto riguarda il disegno dei singoli elementi ci si dovrà attenere alle tipologie contenute nell'abaco.

#### 7.10 Lattoneria

I canali di gronda e i pluviali di discesa, se sostituiti, dovranno essere in lamiera zincata, o in lamiera di rame-zinco. È esclusa la plastica o altri materiali non espressamente prescritti nelle presenti NTA. Per quanto riguarda il disegno dei singoli elementi ci si dovrà attenere alle tipologie contenute nell'abaco.

#### 7.11 Canne fumarie e comignoli in falda

Laddove siano necessari interventi di riparazione o rifacimento, si dovrà operare in sintonia con le caratteristiche degli elementi preesistenti, al fine di conservare le caratteristiche tipologico-costruttive tradizionali delle forme e delle tecniche costruttive preesistenti. Nel caso di nuovo posizionamento, è consigliabile la collocazione ad una distanza, dal filo di gronda, non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto; nel caso di nuovo posizionamento di più comignoli, è consigliabile il loro raggruppamento; Non è ammessa la costruzione di canne fumarie con cassonetto in muratura in aderenza a facciate.

I materiali ammessi sono:

- canne e comignoli di nuova realizzazione saranno costituiti da tubature a vista in lamiera di rame-zinco
- per camini esistenti in muratura: mattoni di recupero per gli elementi da lasciare a faccia-vista, mattoni di nuova fabbricazione per gli elementi da intonacare.

- coppi di recupero per il coronamento di comignoli e canne fumarie esistenti in muratura.
- non è ammesso l'uso di tipologie di comignoli, canne fumarie, torrini esalatori, e materiali differenti da quelli suddetti.

Il rifacimento, è consentito solo in presenza di materiali incongrui (elementi prefabbricati in cemento o acciaio) da sostituire con i materiali sopradescritti.

#### 7.12 Antenne e impianti tecnologici

Non è ammessa l'istallazione di antenne su balconi, logge e terrazze delle unità abitative, ma solo su tetti degli edifici. Si prescrive l'istallazione di antenne centralizzate per edifici composti da più unità abitative. In sede di sistemazione complessiva dell'edificio, gli impianti di ricezione TV e similari dovranno essere centralizzati con la posa di una sola antenna per edificio. Gli impianti tecnologici di riscaldamento, siano essi ripristinati o di nuova edificazione, rientrano tra le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro, a condizione che non alterino i caratteri peculiari dell'edificio e purché, le canne fumarie ed i comignoli rispondano ai requisiti previsti nelle NTA di PPR. Alla stessa condizione potrà essere autorizzata l'installazione di ascensori, anche se comportanti leggere modifiche delle linee esterne ed interne dei profili dei fabbricati, purché i volumi tecnici siano contenuti entro l'inclinata del tetto e/o l'intervento sia compatibile con i valori storico-ambientali preesistenti. Non è consentita l'applicazione di antenne televisive quando in contrasto con i valori estetici ed ambientali.

#### 7.13 Impianti

Dove è possibile, si dovranno creare apposite scanalature interne alle murature o condotti interrati, lungo gli allineamenti stradali e/o perimetrali agli edifici, atti ad accogliere la rete di distribuzione principale degli impianti di illuminazione pubblica, delle reti comunali in genere, e delle derivazioni alle utenze private. Sarà inoltre necessaria l'eliminazione di ganci e supporti esterni non più utilizzati.

#### 7.14 Targhe e insegne

Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, dovranno essere uniformate per ogni singolo edificio (misura, colore, ecc.) collocate ordinatamente ed esteticamente in luogo idoneo, senza nascondere o danneggiare gli elementi architettonici dell'edificio stesso. Le insegne dei pubblici esercizi dovranno essere contenute nel serramento di vetrina e dovranno essere uniformate per ogni singolo edificio. Non è consentita l'applicazione di insegne luminose quando in contrasto con i valori ambientali, né insegne al neon e ad intermittenza. Le insegne a bandiera non sono consentite, tranne quelle di limitate dimensioni di tipo unificato e simbolico (quali quelle per farmacia, telefoni pubblici, tabaccai).

## **ART. 8 - DESTINAZIONI D'USO GENERALI**

### 8.1 Residenziale

In generale, salvo diverse indicazioni di Piano, gli edifici saranno destinati prevalentemente ad abitazione. Negli edifici a destinazione residenziale, oltre ai locali di servizio ed accessori propri dello stesso, sono ammesse attività di tipo: artigianale, per attrezzature e servizi, purché non risultino nocive ed in contrasto con la preminente funzione residenziale, nonché negozi.

### 8.2 Commerciale e artigianale

Negli edifici o parti di edifici destinati a negozi e/o con destinazione commerciale ed artigianale, sono consentite le attuali e/o previste varie attività di esercizio commerciale, nonché quelle attività di servizio assimilabili a "funzioni di negozio"(retri, magazzini, alcune attività artigianali di servizio ed extra commerciali quali: agenzie di viaggio, esposizioni, mostre).

### 8.3 Modifica delle destinazioni d'uso

Fermo restando quanto previsto dall'art.32 delle N.T.A. del P.R.G. (zona omogenea A – centro storico), ogni mutamento di destinazione d'uso deve essere autorizzato dall'UTC, dopo verifica della compatibilità col PPR, previa eventuale corresponsione degli oneri dovuti.

## **ART. 9 - DESTINAZIONI D'USO PARTICOLARI**

### 9.1 Locali seminterrati e interrati

E' consentito l'utilizzo di locali sotterranei esistenti, avendo riguardo ai loro requisiti igienici e sanitari e compatibilmente con le destinazioni d'uso indicate dal PPR.

E' consentito il recupero anche dei vani che presentano riporti interni di materiale aggiunto o terra, riconducendo il livello di pavimento a quello preesistente.

E' comunque vietata la realizzazione di nuovi locali sotto i cortili e gli spazi a verde e in generale, locali interrati, fatta eccezione per le autorimesse e i locali per il ricovero delle attrezzature secondo le prescrizioni presenti nelle tavole relative alle indicazioni generali di piano e ai singoli progetti guida.

### 9.2 Autorimesse

Le autorimesse esistenti, possono essere mantenute nella misura di quanto previsto nella Tav. n. A04 "planimetria di progetto", con l'obbligo di intervenire secondo il grado d'intervento previsto.

E' ammessa la realizzazione delle sole autorimesse interrate previste dal PPR purché vengano mantenute al di sopra di esse uno spessore minimo di terreno di 50 cm.

Le nuove autorimesse dovranno risultare interrate in conformità ai limiti dimensionali indicati nella L. 122/89 (legge Tognoli) e successive modifiche e integrazioni, e realizzate sfruttando il naturale declivio del terreno.

Le autorimesse interrate, dovranno comunque rispondere ai seguenti requisiti:

- non comportare, una volta ultimate, variazioni nel soprassuolo;
- non alterare il contesto idrogeologico;

- garantire la permeabilità del suolo nella misura del 30% della Sf;
- mantenere o ricostituire le essenze d'alto fusto;
- realizzare gli accessi in modo tale da non turbare l'ambiente;

La formazione di nuove autorimesse o accessi carrai non espressamente previsti dal Piano, è comunque subordinata alla possibilità di realizzare opere non in contrasto con l'ambiente e la continuità del tessuto urbano.

### 9.3 Parcheggi

Per la realizzazione di parcheggi a raso di pertinenza e non, si rimanda in generale alla legge 122/89, e in specifico al contenuto dell'Art.61, TITOLO XII del REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE vigente.

### 9.4 Capanni esistenti

Il presente PPR prevede la sola demolizione dei capanni esistenti e di tutte le costruzioni a carattere provvisorio, come indicato nelle tav. A03-Planimetria dello stato di fatto e tav. A04-Planimetria generale del progetto di PPR. Tale demolizione si lega alla possibilità di ricostruire dei nuovi ricoveri incassati nel terreno come previsto nella tav. n. A04 e nelle tavv. dalla n. B02 alla B39, dalla C02 alla C06 relative i progetti guida degli edifici, e nelle tavv. dalla E03 alla E06 relative al PL.

### 9.5 Orti e giardini privati

Al fine di salvaguardare il carattere proprio del nucleo e degli spazi attigui sono ammesse unicamente le opere edilizie contenute nella tav. A04.

La realizzazione o sostituzione di recinzioni o parapetti deve essere conforme per materiali e tipologia alle prescrizioni contenute nelle tavole relative all'abaco degli elementi architettonici (recinzioni). All'abbattimento di una pianta deve corrispondere un immediato ripristino con essenze autoctone. Sulle aree destinate ad "Orto" è ammessa la realizzazione di serre per un rapporto di copertura massimo di 1/5 dell'area medesima purché realizzate in materiale leggero e smontabile.

### 9.6 Spazi comuni

Gli interventi effettuati dal privato o dall'Amministrazione Comunale devono seguire queste indicazioni:

- gli spazi pertinenziali, in particolare le corti centrali, devono essere lastricati con materiali drenanti, in ogni caso le tipologie saranno scelte tra quelle proposte nell'abaco degli elementi.
- le aree comuni dovranno essere progettate in maniera unitaria.

### 9.7 Arredo urbano

Per quanto riguarda la posa di elementi di arredo urbano, essi si dovranno uniformare a quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale vigente. Sono proibite le pubblicità stradali, con la sola esclusione delle insegne delle attività commerciali e ricettive regolamentate dall'art. 7.14 del presente PPR.

La forma, le dimensioni, l'aspetto estetico della pubblicità e della segnaletica stradale dovranno essere di volta in volta concordate con l'UTC, in relazione all'ambiente nel quale devono essere collocate. Per la segnaletica stradale dovranno essere usati cartelli di dimensione ridotta, collocati in punti tale da non turbare i valori ambientali.

#### 9.8 Aree verdi pubbliche o private ad uso pubblico

L'ambiente naturale deve essere mantenuto in buone condizioni, valorizzando tutti i percorsi esistenti sul territorio e promuovendone di nuovi.

#### 9.9 Aree per servizi ed attrezzature collettive

Il PPR riconosce e precisa le aree destinate ad attrezzature collettive esistenti nel vigente PRG. Le destinazioni relative a tali zone, indicate con simbolo specifico negli elaborati grafici, sono considerate vincolanti. Queste aree sono destinate ad attrezzature civili e religiose di interesse comune. Nello specifico è ammessa la realizzazione di attrezzature a raso non coperte destinate ad attività sportive e tempo libero.

### **ART. 10 - NORME IGIENICO SANITARIE**

In merito alle norme igieniche degli edifici, si rimanda, alle prescrizioni contenute nel TITOLO XV (requisiti generali degli edifici) del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

#### 10.1 Manutenzione servizi igienici

A prescindere dalle unità minime d'intervento è ammessa:

- a. la manutenzione ordinaria purché non interessi elementi architettonici e decorativi.
- b. la manutenzione straordinaria, quando riguardi il rinnovo e/o la sostituzione di singole parti strutturali dell'edificio ai fini del consolidamento statico, in edifici in buone condizioni o completamente recuperati a seguito dell'attuazione del presente Piano.
- c. l'adeguamento di servizi igienici e la realizzazione degli stessi ove mancanti, nelle singole unità immobiliari. Tale adeguamento, non è ammesso per le unità immobiliari comprese in operazioni di Piano che abbiano diverse esplicite prescrizioni specifiche o interventi di preminente e rilevante interesse pubblico. Qualora l'intervento di adeguamento avvenga in edificio carente o privo di servizi igienici, dovrà essere presentato uno schema distributivo con la localizzazione di massima della posizione delle colonne di scarico che dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari interessati. Tale schema di localizzazione dei servizi igienici mancanti servirà da riferimento per la realizzazione coordinata dei singoli servizi igienici, che potranno essere effettuati anche in epoche diverse. Gli interventi di cui al presente articolo non devono configurarsi come ristrutturazione integrale dell'alloggio né essere difformi dalle previsioni di PPR.

#### 10.2 Servizi igienici

Ogni abitazione dovrà essere dotata di servizi igienico-sanitari con le principali caratteristiche prescritte dal vigente Regolamento Edilizio. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la realizzazione di bagni ciechi dotati di impianto per la ventilazione forzata.

#### 10.3 Scarichi di bagni e cucine

Gli scarichi dei bagni e delle cucine devono essere interni alla muratura e contenuti in apposite condotte. È assolutamente vietato usare il tubo pluviale come scarico igienico.

#### 10.4 Impermeabilità e isolamento dell'umidità

In ogni locale abitabile le condizioni di umidità, per capillarità o per condensa, dovranno essere eliminate attraverso apposite soluzioni tecniche.

#### 10.5 Aperture e requisiti aero-illuminanti

Ogni locale con permanenza stabile di persone deve essere munito di idonee aperture verso l'esterno garantendo il ricircolo dell'aria secondo quanto prescritto dal vigente Regolamento Edilizio.

#### 10.6 Cortili, vicoli, passaggi pedonali, piazzette

Cortili, vicoli, passaggi pedonali, piazzette sia privati che pubblici, dovranno essere adeguatamente pavimentati secondo le indicazioni di Piano e tenuti sgombri da manufatti estranei e materiali accantonati.

### **ART. 11 - PORTICATI E PERCORSI PEDONALI PUBBLICI O ASSERVITI AD USO PUBBLICO**

Contestualmente alla realizzazione degli interventi definiti nella tav.A04 (Planimetria generale del progetto di PPR), si prevede la cessione delle aree da destinare a percorsi pedonali di progetto. Tali percorsi interni di penetrazione, così come quelli che mettono in comunicazione la sede stradale con gli spazi interni, sono considerati come facenti parte del sistema viario del nucleo storico. Essi dovranno essere sistemati convenientemente, illuminati e pavimentati con materiali che dovranno uniformarsi alle caratteristiche ambientali, indicate nelle tavole di Piano.

Nella sistemazione dei fabbricati privati, interessati dai percorsi pedonali previsti dal piano, è obbligatoria la formazione dei passaggi aperti al pubblico transito. Le dimensioni di tali porticati previsti dal piano sono indicative e vanno definite in sede di progetto. Il tracciato dei percorsi pedonali di penetrazione è indicativo e la sua esatta definizione e dimensione sarà effettuata in sede di progetto esecutivo. La gestione dei percorsi pedonali e degli eventuali spazi di uso pubblico connessi, può essere affidata ai proprietari mediante apposita convenzione.

### **ART. 12 - TRAFFICO E SOSTA**

I progetti di ristrutturazione urbanistica previsti dal Piano e quelli di regolamentazione del traffico, tendono alla formazione di nuove aree pedonali sicure e dovranno essere concordati in fase di progetto esecutivo con l'Ufficio competente. Per la progettazione è fatto obbligo attenersi strettamente alle prescrizioni stabilite sia nelle presenti NTA, sia nella tav. n. A04 "planimetria di progetto", sia ancora nelle tavv. dalla E03 alla E06 relative al PL del presente PPR.

#### **ART. 13 - DURATA DEL PPR**

**La durata del presente PPR è fissata nel termine di 10 anni.** Trascorso tale periodo senza che le opere siano completamente realizzate, rimarranno in vigore a tempo indeterminato gli allineamenti e le prescrizioni urbanistico edilizie ed in generale le norme relative agli edifici e agli spazi contenute nelle tavv. dalla n. B02 alla B39, dalla C02 alla C06 relative i progetti guida degli edifici, e nelle tavv. dalla E03 alla E06 relative al PL.

#### **ART. 14 - DUBBI INTERPRETATIVI**

In caso di mancata corrispondenza o dubbi interpretativi tra le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati cartografici del presente PPR, prevale la norma scritta. In caso di mancata corrispondenza o dubbi interpretativi tra elaborati cartografici, prevale l'elaborato alla scala di maggiore dettaglio.

#### **ART. 15 - MONETIZZAZIONE URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

La disposizione in argomento, si applica al piano di lottizzazione e alle nuove edificazioni contenute nel PPR, e attribuisce al Comune la facoltà di convenire con il lottizzante, in sostituzione della cessione e approntamento di aree per l'urbanizzazione secondaria, il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree ed opere stesse, in tutti quei casi in cui la cessione delle aree sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni secondo quanto stabilito dal consiglio comunale.

#### **ART. 16 - COMPITI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER L'ATTUAZIONE DEL PPR**

L'Amministrazione Comunale, per la realizzazione degli scopi del Piano ed il raggiungimento della sua ottimale attuazione dovrà:

- a. curare l'istruttoria di tutti i progetti pubblici e privati, anche di massima, per opere da effettuarsi nell'ambito del Piano che richiedono permessi comunali.
- b. ogni richiesta d'intervento sarà subordinata alla presentazione dei materiali come previsto dall'art. 7 e parallelamente alla effettuazione di sopralluoghi da parte degli uffici comunali preposti al fine di verificare l'effettivo stato di fatto.
- c. raccogliere gli elementi statistici per l'aggiornamento periodico delle situazioni sociali, economiche ed edilizie del Centro Storico in generale e gli elementi desunti dall'istruttoria dei vari interventi, nonché svolgere verifiche sulle condizioni ambientali del Centro Storico.

- d. curare la formazione di un archivio dei rilievi e dei progetti per ogni edificio del Centro Storico, nonché recepire il repertorio dei vincoli dettati dalle indicazioni di Piano del Parco dello zolfo delle Marche del 2005, svolto per la Soprintendenza di Ancona.

#### **ART. 17 RAPPORTI CON IL PRG**

Per quanto non espressamente normato dal presente PPR valgono le prescrizioni degli elaborati del PRG e le relative Norme Tecniche di Attuazione.

#### **ART. 18 SOGGETTI ATTUATORI DEL PIANO**

I vari interventi riguardanti il recupero edilizio e urbanistico degli immobili compresi nel presente piano sono attuati:

- a. dai proprietari singoli o riuniti in consorzio
- b. dal comune con acquisizione anche mediante esproprio

#### **ART. 19 INTERVENTO COMUNALE SOSTITUTIVO**

In caso di inerzia dei proprietari delle operazioni comprese nelle unità minime di intervento, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale sostituirsi agli stessi per l'esecuzione delle opere previste dal Piano ai sensi dell'art. 28 della Legge 5.8.78 n. 457, e più in generale dal D.L. del 27 dicembre 2002, n. 302 (Modifiche ed integrazioni al d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, recante testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

#### **ART. 20 - COMPARTI EDIFICATORI**

Il Consiglio Comunale con proprie deliberazioni, potrà individuare i comparti sui quali intervenire con le procedure stabilite dall'Art.23 della legge 17.8.42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni. Tali comparti dovranno coincidere con le unità minime di intervento.

## ART. 21 - DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DIA

Tutti i progetti, sia di iniziativa privata che pubblica, ivi compresi quelli del Comune, dovranno essere corredati dai seguenti elaborati, oltre a quelli ritenuti necessari dall'UTC:

- a. planimetria di riferimento urbanistico in scala 1:1000/1:2000 con l'individuazione dell'edificio e con i nomi delle principali vie o piazze limitrofe.
- b. documentazione fotografica dello stato di fatto che consenta di rilevare:
  - l'ambiente in cui l'edificio è inserito, con particolare riguardo agli edifici adiacenti
  - l'architettura dell'edificio
  - i particolari significativi di carattere architettonico-decorativo e ambientale
- c. rilievo quotato dello stato di fatto dell'edificio in scala 1:50/1:100 esteso alle aree di pertinenza e comprendente:
  - piante di tutti i piani comprese quelle delle coperture e di eventuali piani interrati;
  - alzati (fronti e sezioni) in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio, comprese sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali in scala non inferiore a 1:200, con l'indicazione sulle stesse tavole di rilievo dei materiali con cui sono realizzate le murature, i solai, le volte, le coperture e le pavimentazioni dei cortili e delle aree libere nonché il tipo delle alberature esistenti;
- d. indagine geologica con relazione tecnica
- e. tabelle con:
  - calcolo dei volumi fuori terra
  - numero di alloggi, uffici, negozi, laboratori e magazzini esistenti;
  - gradi di occupazione e titolo di godimento;
  - individuazione planimetrica delle diverse proprietà
- f. progetto esecutivo in scala 1:50/1:100 con piante, prospetti e sezioni quotati e con l'indicazione grafica differenziata delle demolizioni e delle nuove opere, con indicazione dei materiali e dei colori previsti a descrizione delle finiture interne ed esterne.
- g. visualizzazione comparativa tra le indicazioni progettuali contenute nel progetto guida corrispondente e il progetto presentato
- h. foto-inserimento del progetto presentato
- i. relazione in cui si precisano i criteri seguiti nella progettazione con particolare riferimento agli interventi di restauro consolidamento, risanamento, ristrutturazione e nuovo impianto.

Nel caso di intervento di restauro o di particolare interesse potrà essere richiesta la seguente ulteriore documentazione:

- j. rilievo stratigrafico storico-cronologico delle varie strutture dal sotterraneo alla copertura in scala 1:50 anche attraverso uno specifico sondaggio onde evidenziare attraverso una lettura filologica i vari processi di trasformazione che l'edificio ha subito, i materiali costruttivi delle varie strutture, il tipo e l'epoca della loro lavorazione con rilievi e descrizioni delle finiture interne ed esterne significativi (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti, ecc.);
- k. relazione statica sulle strutture portanti esistenti e sulle proposte di intervento specie nell'ipotesi di sostituzione di parti strutturali. Nel caso di semplice richiesta di autorizzazione (manutenzione, tinteggiatura, insegne, tende solari, segnaletica, ecc.) sarà sufficiente di norma la presentazione degli elaborati di cui ai punti a.b.c.f.g.h.i

Non saranno esaminati i progetti mancanti degli elaborati elencati. Un duplicato degli elaborati di cui ai punti b, c, d, j, k, dovranno essere forniti per il deposito presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico per il centro storico.

#### **ART. 22 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE**

I programmi pluriennali di attuazione previsti dalla legge 28.1.77 n.10 e dalle leggi regionali applicative determineranno modalità, criteri e tempi di esecuzione degli interventi di recupero, definendo altresì gli interventi non subordinati.