

Comune di Recanati
(Provincia di Macerata)

PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO

(Legge 17 agosto 1942, n. 1150)
(Legge Regionale 5 agosto 1992, n. 34)

Norme Tecniche d'Attuazione

**Comune di Recanati - Settore Urbanistica e LL.PP.
Servizio Urbanistica – Edilizia**

Progettazione:

Ufficio di Piano – Settore Urbanistica e LL.PP.

**Dott. Ing. Maurizio Moretti
Geom. Alfredo Campagnoli
Geom. Michela Vitali
Geom. Pierpaolo Micheloni
Geom. Vincenzo Biagiola
Geom. Sandro Regini**

INDICE

Art. 01 - Applicazione del Piano particolareggiato	3
Art. 02 - Finalità delle norme	3
Art. 03 - Delimitazione del Piano Particolareggiato.....	3
Art. 04 - Elaborati di Piano	3
Art. 05 - Zone di contorno.....	4
Art. 06 - Delimitazione dei comparti	4
Art. 07 - Edifici esistenti ed aree destinate alla edificazione	4
Art. 08 - Corrispondenza alle norme generali di PRG.....	4
Art. 09 - Zone a verde pubblico.....	4
Art. 10 - Zone per attrezzature urbane.....	5
Art. 11 - Prescrizioni relative agli elementi architettonici ed all'uso dei materiali	5
Art. 12 - Caratteristiche di abitabilità	6
Art. 13 - Modalità d'intervento	7
Art. 14 - Interventi al suolo	8
Art. 15 - Manutenzione ordinaria -	9
Art. 16 - Manutenzione straordinaria	10
Art. 17 - Risanamento igienico.....	11
Art. 18 - Risanamento statico	11
Art. 19 - Installazione di impianti tecnologici (manutenzione straordinaria)	12
Art. 20 - Demolizione senza ricostruzione	12
Art. 21 - Restauro a vincolo assoluto	12
Art. 22 - Restauro conservativo.....	12
Art. 23 - Risanamento conservativo	13
Art. 24 - Ristrutturazione edilizia	15
Art. 25 - Ripristino tipologico	16
Art. 26 - Demolizione con ricostruzione secondo parametri planivolumetrici	16
Art. 27 - Classificazione degli edifici e tipologie edilizie.....	17
Art. 28 - Destinazioni d'uso compatibili	17
Art. 29 - Categoria A - Edilizia specialistica nodale	18
Art. 30 - Categoria B - Edilizia specialistica articolata.....	18
Art. 31 - Categoria C - Grande edificio a corte interna	19
Art. 32 Categoria D, d - Grandi edifici in linea a corte esterna	20
Art. 33 - Categoria E, e, @ - Edificio semplice in linea	20
Art. 34 - Categoria F, f, f. - Casa a schiera	21
Art. 35 - Categoria G, g - Atipici	22
Art. 36 - Categoria h - Corpi secondari	22
Art. 37 - Categoria i - Edificio che ha perso i caratteri tipologici, ma mantiene elementi	23
Art. 38 - Categoria l	23
Art. 39 Categoria m - Edificio completamente rifatto dal piano stradale o costituito su ex orti	23
Art. 40 Categoria n - Edifici architettonicamente in contrasto con l'ambiente	24
Art. 41 Categoria o - Edifici pianivolumetricamente in totale contrasto con l'ambiente	24
Art. 42 - Categoria p - Edificio in rovina	25
Art. 43 - Edifici in pessime condizioni statiche e/o di manutenzione o architettoniche	25
Art. 44 - Coperture in precario	25
Art. 45 - Coperture in piano da coprire a falde con coppi	25
Art. 46 - Ultimo piano in totale contrasto con l'ambiente.....	25
Art. 47 - Ultimo piano in parziale contrasto con l'ambiente	26
Art. 48 - Aree inedificate	26
Art. 49 Modalità di presentazione dei progetti di intervento nel PPCS.....	26
Art. 50 - Comparti d'intervento edilizio diretto	27
Art. 51 - Comparti di intervento urbanistico preventivo.....	27
Art. 52 - Edifici unifamiliari.....	27
Art. 53 - Variazioni di destinazione d'uso	28

Art. 1 - Applicazione del Piano particolareggiato

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico, di seguito denominato PPCS, redatto sensi degli articoli 13, 14 e 30 della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n. 1150 nonché degli art. li 4, 30, 31, 32 e 34 della Legge Regionale 5 Agosto 1992 n. 34 e successive modificazioni ed integrazioni, si applica nell'ambito della delimitazione riportata nelle tavole di progetto.

Art. 2 - Finalità delle norme

Le presenti norme, unitamente alle tavole di progetto, attuano e precisano nell'ambito del territorio delimitato nelle tavole stesse le previsioni del Piano Regolatore Generale, di seguito denominato PRG, approvato in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale, di seguito denominato PPAR, con Delibera della Giunta Regionale n. 924 del 14.04.1997.

I modi e i tempi di attuazione delle previsioni del PPCS verranno inoltre definiti dal Programma Pluriennale di Attuazione, di cui al titolo VI della Legge Regionale 5 Agosto 1992 n. 34, di seguito denominato PPA.

Art. 3 - Delimitazione del Piano Particolareggiato

Il PPCS comprende le aree delimitate nelle Tav. D3 e D7 del PRG approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 924 del 14.04.1997, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche n. 32 del 29.05.1997.

La delimitazione del Centro Storico comprende un'area di 30 Ha.

Art. 4 - Elaborati di Piano

Fanno parte integrante delle presenti norme i seguenti elaborati del PPCS.:

- TAV. 1 - TERRITORIO E VIABILITA' (scala 1:25.000)
- TAV. 2 - STRUMENTI URBANISTICI (scala 1:5.000)
- TAV. 3 - CATASTO PONTIFICIO 1817 (scala 1:2.000)
- TAV. 4 - RECANATI NELLA PRIMA META' DELL'800 (scala 1:2.000)
- TAV. 5 - CATASTO DI PRIMO IMPIANTO DEL 1873 (scala 1:1:1.000)
- TAV. 6 - CATASTO DEL 1873 AGGIORNATO (scala 1:1.000)
- TAV. 7 - TRASFORMAZIONI URBANISTICHE DEL SECOLO XIX (scala 1:1.000)
- TAV. 8 - TRASFORMAZIONI URBANISTICHE DEL SECOLO XX (scala 1:1.000)
- TAV. 9 - QUALITA' ARCHITETTONICHE (scala 1:1.000)
- TAV. 10 - IMMOBILI VINCOLATI - D.L.vo 29.10.1999 n. 490 (scala 1:5.000)
- TAV. 11 - CONDIZIONI GENERALI STATICHE E DI MANUTENZIONE (scala 1:1.000)
- TAV. 12 - VIABILITA' E PEDONALIZZAZIONE (scala 1: 2.000)
- TAV. 13 - RELAZIONE STORICO URBANISTICA
- TAV. 14 - ELENCHI CATASTALI
- TAV. 15 -NORME DI ATTUAZIONE
- TAV. 16 -CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E MODALITA' DI INTERVENTO
(n.ro 10 volumi scala 1:500)
 - A - Catastale 1976
 - B - Catasto del 1873 e trasformazioni urbanistiche
 - C - Coperture e volumi in contrasto con l'ambiente

- D - Classificazione degli edifici
- E - Tipologie edilizie
- F - Unità di intervento
- G - Attrezzature
- H - Prospetti

Art. 5 - Zone di contorno

In conformità al penultimo comma dell'art. 13 della legge 17 Agosto 1942 n. 1150 ed alle prescrizioni impartite dalla Delibera di Giunta Regionale n. 924 del 14.04.1997, di approvazione del PRG, sono state definite alcune aree di contorno alla zona destinata ad intervento di PPCS denominate "Centro Città" entro le quali sono previste opere pubbliche che integrano e soddisfano la quota di standard per il centro storico da attuarsi mediante specifico strumento urbanistico attuativo.

Art. 6 - Delimitazione dei comparti

All'interno della delimitazione del PPCS è stata indicata la delimitazione dei comparti di attuazione per i quali è previsto l'intervento diretto o l'intervento preventivo, in attuazione di quanto previsto dall'art. 23 della Legge 17 Agosto. 1942 n. 1150 e dall'art. 32 della L.R. 5 Agosto 1992 n. 34.

Art. 7 – Edifici esistenti ed aree destinate alla edificazione

Per le aree libere del Centro Storico, escluse quelle di cui agli art.li 9 e 10 delle presenti norme è inibita la costruzione di nuovi edifici anche a titolo precario. E' vietata inoltre ogni sopraelevazione o alterazione dei profili altimetrici esistenti compresi quelli relativi all'inserimento di vani scala o ascensori, fatte salve le disposizioni contenute nella legge 9 gennaio 1989 n. 13 che detta disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati. E' altresì vietato l'abbattimento degli edifici esistenti se non per i casi previsti dalla presente normativa e dalle tavole di piano.

Art. 8 - Corrispondenza alle norme generali di PRG.

Per quanto non contemplato dalle presenti norme valgono le Norme Tecniche di Attuazione del PRG., le disposizioni del Regolamento Edilizio Tipo Regionale, di seguito denominato RET, ed ogni altra Legge o Regolamento vigente in materia di edilizia, viabilità, igiene e sanità pubblica, tutela ambientale, paesaggistica ed architettonica. In particolare per quelle aree o edifici, come individuati nelle tavole di progetto, in cui gli interventi e le destinazioni non trovino definizione e prescrizioni nelle presenti norme, valgono le Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Art. 9 - Zone a verde pubblico

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani e dei parchi di quartiere.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini.

Tali costruzioni possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di sistemare a parco, conservando il verde eventualmente esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno però essere di uso pubblico.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto, sulla superficie di intervento, applicando i seguenti indici:

- a) UF - Indice di utilizzazione fondiaria - 0,01 mq./mq.
- b) H - Altezza massima - ml. 4,50
- c) DF - Distacco tra gli edifici non inferiore a ml. 10.

Art. 10 - Zone per attrezzature urbane

Le zone per attrezzature urbane sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale.

- Zone per attrezzature comuni.

Sono destinate all'istruzione, alle chiese, ai centri civici, sociali, culturali, sanitari, amministrativi ed altri pubblici servizi.

- Zone sportive.

Sono destinate al gioco, allo sport e al tempo libero e vale a dire agli impianti ricreativi e sportivi e culturali.

Saranno utilizzati edifici già esistenti mentre nelle zone di contorno si opererà mediante strumenti urbanistici attuativi applicando i seguenti indici:

- aree per l'istruzione:.....H max 10 ml. IF = 3 mc/mq
- aree per attrezzature civili e religiose:.....H max 10 ml. IF = 3 mc/mq
- aree per le attrezzature sportive ed il gioco:.....H max 12 ml. IF = 2 mc/mq
- aree per il verde pubblico:.....H max 4,5 ml IF = 0,01 mc/mq

Art. 11 - Prescrizioni relative agli elementi architettonici ed all'uso dei materiali

I dettagli costruttivi afferenti i restauri, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni (strutture murarie, vestimenti, coperture, opere in metallo, ecc.) devono essere unificati costituendo gli elementi di armonizzazione delle singole unità costituenti il piano particolareggiato. Sono ammessi i seguenti materiali:

- paramento esterno della muratura completamente in mattoni stuccati e lasciati in vista o intonaco tradizionale tinteggiato con colori tenui.

- serramenti esterni possono essere lasciati a colore naturale o tinteggiati, devono essere comunque sempre in legno, ferro o alluminio preverniciato e sono prescritti infissi esterni a persiana; è tassativamente vietato l'uso di alluminio anodizzato.

- le coperture sono prescritte in cotto a coppi, nel caso di semplice manutenzione o di demolizione e ricostruzione vanno riutilizzati i coppi vecchi.

- eventuali opere in legno esterno debbono essere trattate con vertice trasparente da esterno o con verniciatura a tinte chiare.

Insegne:

- le insegne da sostituire o di esercizi di nuovo impianto non devono essere di materiale plastico né poste a bandiera, ma di metallo o legno e in adesione alla facciata dell'edificio senza superare di molto le dimensioni dell'apertura in cui sono applicate. L'illuminazione dovrebbe quanto più possibile evitare il neon retroilluminante in trasparenza o scatolare, indirizzarsi verso la luce di lampade inserite in ampole di vetro chiaro con supporto in ferro battuto, in modo che l'insegna non sia necessariamente autoilluminante, ma essa stessa illuminata indirettamente.

Antenne:

- gli impianti per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari (antenne paraboliche) dovranno avvalersi normalmente di antenne collettive e devono prevedere l'installazione o l'utilizzazione di reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità delle trasmissioni ricevute;
- le richiamate antenne dovranno essere installate, per quanto possibile, in posizioni non visibili ed utilizzando supporti e coloriture adeguate all'ambiente circostante;
- le antenne di ricezione radiotelevisiva dovranno essere, per quanto possibile, centralizzate per singolo edificio;
- è comunque vietato installare antenne trasmettenti paraboliche o di radiotelefonica mobile su edifici ed aree soggetti ai vincoli di cui al D.L.vo 29 Ottobre 1999, n. 490

Per quanto riguarda le opere di sistemazione esterna le recinzioni possono essere eseguite in cotto, cancellate in ferro e/o rete metallica di idonea coloritura.

Le aree libere devono essere sistemate prevalentemente a prato escludendo le aiuole cordonate.

L'impiego uniforme dei materiali deve riguardare anche le opere accessorie quali muri di sostegno stradali, o di scarpa o controripa, cabine elettriche, ponti, cabine per acquedotti, per cui i materiali devono essere in cotto.

Inoltre devono essere evitati gli scassi e gli spianamenti al fine di ridurre al minimo l'alterazione dello stato dei luoghi.

Art. 12 - Caratteristiche di abitabilità

Nel recupero degli edifici devono essere rispettate per quanto possibile le seguenti condizioni. L'illuminazione dei locali deve essere adeguata agli impegni visivi richiesti, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche degli immobili.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta, possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

- a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- b) i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- d) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
- e) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- f) gli spazi di cottura;
- g) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

La eventuale introduzione di parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne, dei solai e del tetto, nei limiti previsti dalle presenti norme, devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e la compatibilità con le caratteristiche architettoniche dell'immobile .

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere superfici inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti già esistenti, in immobili sottoposti ad opere di ristrutturazione edilizia, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche dell'immobile.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Gli interventi di recupero devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aereazione adeguata alla sua destinazione.

L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

Possono fruire di aerazione artificiale i locali già individuati al comma 2 del presente articolo

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di tre piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.

L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di 2,70 metri.

La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finito non deve comunque essere inferiore a 2,20 metri.

L'altezza media può essere ridotta a metri 2,40 nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale.

Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente quando lo stesso è soggetto alle limitazioni previste dalle presenti norme ai fini della tutela dei valori storico-architettonici, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai e quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,20 metri; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie minima abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti, e mq. 10, per ciascuno dei successivi.

Per gli alloggi monostanza, per una persona, deve essere assicurata una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq. 38, se per due persone.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

Sono comunque fatte salve eventuali superfici inferiori preesistenti agli interventi di recupero, fatta eccezione per la ristrutturazione edilizia, il ripristino tipologico e la demolizione con ricostruzione.

Art. 13 - Modalità d'intervento

Nel Centro Storico l'intervento si attua per comparti d'iniziativa pubblica e per concessione privata.

I comparti d'iniziativa pubblica comprendono contenitori di proprietà comunali da adibire ad attrezzature di uso pubblico ed, in parte, a residenza e potranno essere individuati in sede di PPA. L'intervento privato si attua secondo le disposizioni del RET nel rispetto delle unità di intervento previste nelle tavole di piano:

Le modalità d'intervento ammesse sono le seguenti:

- 1) Intervento al suolo
- 2) Manutenzione ordinaria
- 3) Manutenzione straordinaria
- 4) Risanamento igienico
- 5) Risanamento statico
- 6) Installazione di impianti tecnologici
- 7) Demolizione senza ricostruzione
- 8) Restauro a vincolo assoluto
- 9) Restauro conservativo
- 10) Risanamento conservativo
- 11) Ristrutturazione edilizia
- 12) Ripristino tipologico
- 13) Demolizione e ricostruzione secondo parametri planovolumetrici predefiniti

Gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento igienico, risanamento statico e installazione di impianti tecnologici, saranno eseguiti con le cautele del restauro per gli edifici di valore particolare (**A B C D E F**); con le prescrizioni del risanamento conservativo per gli edifici di valore ambientale (**d e f g**); con i criteri della ristrutturazione edilizia per gli edifici di scarso valore strutturale(€ f).

Per i restanti edifici, gli interventi devono tendere all'inserimento nell'ambiente.

Art. 14 - Interventi al suolo

- a) smaltimento delle acque in superficiali;
- b) consolidamento dei terreni;
- c) opere di viabilità (strade, parcheggi, percorsi pedonali, ecc.)
- d) linee aeree (elettrorodotti, linee telefoniche e gasdotti);
- e) condotti (acquedotti e gasdotti, fognature).

a) - Smaltimento delle acque superficiali

Tutte le proprietà, oltre alla manutenzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere esistenti sul fondo atte allo scopo sono tenute a provvedere con nuovi opportuni manufatti allo smaltimento delle acque di superficie. Il Sindaco, nel caso di prolungata e palese incuria delle proprietà, ingiungerà l'esecuzione di nuove opere e la manutenzione di quelle esistenti entro adeguato termine di tempo, trascorso inutilmente il quale, il Comune stesso, provvederà d'ufficio addebitandone le spese alle proprietà interessate.

b) - Consolidamento dei terreni

Oltre ai provvedimenti di cui al paragrafo precedente le proprietà interessate da smottamenti od altri fenomeni del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità o quando tali fenomeni costituiscano elementi di nuovo degradamento dell'ambiente, sono egualmente tenute a provvedere al consolidamento con opportune opere per le quali il progetto dovrà essere corredato da una relazione geologica a firma di un tecnico abilitato per legge.

Nei casi di frane su strade od altri spazi pubblici, provenienti da suoli privati per i quali sia accertata la incuria della proprietà agli effetti della stabilità, il Comune, anche se deve intervenire

immediatamente in ordine ad esigenze pubbliche a rimuovere i materiali sul suolo pubblico potrà rivalersi, addebitandone la spesa alla proprietà interessata.

c) - Opere di viabilità

Le strade esistenti rivestono un primario interesse ambientale e storico di grande evidenza nell'ambiente. Ciò premesso i tracciati, gli elementi di arredo e di contenimento, le siepi, le alberature, le indicazioni stradali, ecc., quando costituiscono elemento caratteristico, debbono essere rigorosamente mantenuti.

d) - Linee aeree (elettrorodotti - linee telefoniche - gasdotti)

Saranno concesse, previa presentazione di un progetto, dove risultino i modi e le forme dell'inserimento ambientale e solo dopo aver accertato la impossibilità di una loro messa in opera in condotti interrati.

e) - Conduiture

Per tutte le condutture dovranno evitarsi tracciati con scavi a cielo aperto, o comunque superficiali, attraverso terreni destinati a verde.

Particolari accorgimenti, atti ad evitare conseguenti movimenti franosi nei suoli instabili o al limite della stabilità, dovranno essere posti in atto nell'esecuzione e precisati nel progetto delle condutture interessate.

Qualora durante i lavori di scavo venissero intercettati manufatti sotterranei, anche in disuso ed abbandonati, il ritrovamento dovrà essere tempestivamente comunicato ai competenti Servizi Comunali per gli accertamenti ed eventuali provvedimenti di competenza.

Art. 15 - Manutenzione ordinaria -

La manutenzione ordinaria esclude qualsiasi cambiamento della destinazione d'uso del fabbricato e qualsiasi intervento esterno o interno che possa considerarsi di tale importanza da costituire modifica (anche rimanendo invariati il volume e la superficie utile) al fabbricato. Non è ammesso alcun aumento della superficie utile e del volume esistente. Resta ferma, per gli interventi di manutenzione ordinaria e per quelli qualificabili come opere interne, la necessità di autorizzazione edilizia in conformità a quanto stabilito nell'articolo 5, comma 1, lettera b) e comma 2 del RET.

La manutenzione ordinaria si attua per tutti gli edifici ad eccezione delle superfetazioni.

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria dovranno essere comunque attuati nel rispetto della valenza architettonica e ambientale del singolo edificio e dell'intero centro storico con le prescrizioni di cui al precedente art. 11 e riguardano tra l'altro:

a) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino e anche la sostituzione integrale, purché con uguale materiale e senza modificare la volumetria delle coperture;

b) la riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi sia interni sia esterni;

c) il rifacimento di intonaci, tinteggi, rivestimenti, pavimenti, infissi, all'interno delle unità immobiliari anche con caratteristiche diverse dalle precedenti oppure all'esterno delle unità immobiliari con le stesse caratteristiche dei precedenti, purché il rifacimento non interessi elementi e rifiniture di pregio storico-architettonico;

d) la riparazione o sostituzione di canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;

e) la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e impermeabilizzazione;

- f) la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
- g) il restauro o il rifacimento di pozzi o cisterne all'interno delle proprietà private;
- h) la riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per i servizi igienici e tecnologici;
- i) ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso del fabbricato purché non interessino elementi e rifiniture di pregio storico-architettonico;

Art. 16 - Manutenzione straordinaria

La manutenzione straordinaria riguarda opere e modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché alla realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici.

Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione, ai sensi del comma 1, debbono mantenere, ricostituite nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.

Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.

I servizi igienico sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.

In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere comunque attuati nel rispetto della valenza architettonica e ambientale del singolo edificio e dell'intero centro storico con le prescrizioni di cui al precedente art. 11, e riguardano, tra l'altro:

- a) il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
- b) il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo);
- c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, di nessun pregio, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
- d) la demolizione di volte di nessun pregio e rifacimento in loro vece di solai senza modifiche della quota di calpestio;
- e) la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti di nessun pregio, con o senza modifiche di materiali;
- f) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi di nessun pregio, con o senza modifiche di materiali;
- g) l'inserimento ex-novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
- h) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
- i) il rifacimento del manto del tetto con l'esclusivo utilizzo di coppi;
- l) rifacimento parziale o totale degli elementi architettonici esterni, quali intonaci, inferriate, davanzali, cornici, cornicioni, zoccolature, infissi pavimenti, manto di copertura ecc. con materiali della stessa natura e forma; il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi

rivestimenti e tinteggi esterni, di nessun pregio, con caratteristiche diverse ma con l'utilizzo di tecniche e materiali della tradizione locale;

m) la sostituzione di infissi esterni, di nessun pregio, con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi, con l'assoluto divieto di utilizzo di serramenti in alluminio anodizzato;

n) l'inserimento di vespai, di isolamenti termo-acustici e di altre impermeabilizzazioni;

o) le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;

p) la sostituzione totale e la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti.

q) eliminazione delle superfetazioni;

r) costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di muri di cinta cancellata, recinzioni prospicienti spazi di uso pubblico;

s) scavi, rinterri, muri di sostegno e rilevati in genere, fognature, acquedotti

t) abbattimenti di alberi in parchi e giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale;

u) apertura e modifica di accessi privati sui fronti stradali o su aree pubbliche;

v) ricostruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli o affissi pubblicitari od indicatori, lumi, memorie, monumenti.

z) installazione di condutture elettriche, telefoniche, di gas, ecc. sia da parte di privati che di società concessionaria, nei luoghi pubblici e privati e negli esterni di edifici esistenti.

Non sono comunque ammessi:

a) modifiche di destinazione d'uso,

b) aumento di superficie utile.

Art. 17 - Risanamento igienico

Il risanamento igienico è assimilabile alla manutenzione straordinaria nei limiti dei seguenti interventi:

a) eliminazione dei servizi igienici aerei (superfetazioni), scarichi esterni, pollai, ripostigli nelle corti, ecc.;

b) destinazione di uno o più locali, compresi nell'edificio ai servizi igienici: l'inserimento non deve compromettere la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti le coperture ed i muri perimetrali esistenti;

e) possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed areati artificialmente:

d) possibilità di inserire servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione naturale;

e) possibilità (per migliorare il rapporto superficie finestrata/superficie vano) di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne o sul retro (su. orti o cortili interni) che non abbiano definiti caratteri architettonici.

Art. 18 - Risanamento statico

Il risanamento statico è assimilabile alla manutenzione straordinaria nei limiti dei seguenti interventi:

a) consolidamento, con parziale sostituzione, nel caso non sia recuperabile, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali;

h) consolidamento con totale sostituzione, nel caso di strutture di nessun valore, dei muri divisorii non portanti;

c) consolidamento e risanamento delle murature portanti sia interne che esterne. Nel caso di edifici, anche se di particolare valore storico, (visualizzati alla tavola G) è possibile ricostruire con gli stessi materiali (come era e dove era) parti di facciate in pessime condizioni statiche.

Art. 19 - Installazione di impianti tecnologici (manutenzione straordinaria)

- E' possibile destinare locali, o parte di essi, ad impianti tecnologici mancanti l'inserimento non deve compromettere la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti le coperture ed i muri perimetrali esistenti.
- E' possibile inserire caldaie, montacarichi, ascensori, ecc.

Art. 20 - Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi riguardano le demolizioni delle superfetazioni e di quei corpi di fabbrica del tutto incompatibili con la struttura dell'insediamento storico la cui demolizione concorre al risanamento igienico, funzionale e formale dei volumi e delle aree.

L'area libera risultante non va lastricata, ma adibita a verde.

Art. 21 - Restauro a vincolo assoluto

Riguarda gli edifici e le strutture murarie vincolate o meno ai sensi del D.L.vo 29.10.1999 n. 490 e deve tendere alla conservazione integrale ed al ripristino dei valori originari.

Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Inoltre la destinazione d'uso per la peculiarità spaziale degli edifici di categoria **A** deve essere uguale ed omogenea.

Dovranno essere eliminate le superfici ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestono interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Art. 22 - Restauro conservativo

Riguarda edifici e strutture murarie vincolati o meno ai sensi del D.L.vo 29.10.1999 n. 490 da conservare integralmente, compatibilmente con gli standards igienici attuali.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originari, con una destinazione d'uso compatibile con gli ambienti e la destinazione degli stessi.

Tali interventi consistono in un insieme sistematico di opere che possono coinvolgere tutte le componenti dell'organismo edilizio (formali, strutturali, distributive, tecnologiche), sempre però nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso.

Gli interventi di restauro conservativo, riguardano, tra l'altro, le seguenti opere:

- a) consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai di piano e copertura, balconi); vanno considerate come parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che pur risultando conseguenti ad alte ragioni 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;
- b) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o 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, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;

d) riordino delle aperture, anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno.

La modifica della destinazione d'uso è consentita, purché ammessa dalle presenti norme di attuazione e compatibile con il carattere storico-artistico dell'edificio e la sua struttura e tipologia originaria.

Gli interventi di restauro conservativo dovranno altresì conformarsi alle seguenti prescrizioni:

a) dovranno essere eliminate le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestono interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

b) conservazione delle facciate esterne ed interne dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);

c) conservazione dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di volta e di pregevoli solai in legno);

d) conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;

e) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legata alla morfologia fondamentale dell'edificio;

f) conservazione e, ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici;

g) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

h) possibilità di utilizzare un'altezza minima di vani abitabili pari a ml. 2,40, in caso non sia raggiungibile tale altezza minima stabilita, dovrà essere escluso l'uso abitativo dei locali in questione;

i) Possibilità di usare soffitte e sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;

l) Possibilità di aprire un unico lucernario per falda di dimensioni non superiori a 0,80 mq.;

m) è prescritta la conservazione integrale delle aree destinate ad orti, giardini, sistemazione a verde, con il mantenimento delle essenze arboree esistenti e della pavimentazione tradizionale;

n) sono possibili: i consolidamenti, con parziale sostituzione nel caso non siano recuperabili, senza modificare la posizione o la quota (come sono, dove sono), degli elementi strutturali nel caso di volte o di travi di particolare valore:

- delle murature portanti sia interne che esterne;
- dei solai e delle volte;
- delle scale;
- del tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

o) non sono concessi:

- le alterazioni delle coperture e dei profili;
- i terrazzi incassati nei tetti;
- i compensi di volume;
- l'alterazione delle partiture della facciata;
- l'occupazione in superficie (anche se con costruzioni smontabili) degli spazi liberi dei cortili e giardini
- l'occupazione in sottosuolo dei cortili e giardini e di ogni altro spazio aperto non scantinato;
- l'asfaltatura e bitumatura di pavimentazioni attualmente in pietra acciottolato o mattoni

Art. 23 - Risanamento conservativo

Gli interventi di risanamento conservativo riguardano quegli edifici da assoggettare alla conservazione degli elementi strutturali e distributivi.

Questi edifici pur non essendo di particolare valore sono significativi dal punto tipologico e concorrono alla formazione dell'ambiente.

Tali interventi consistono in un insieme sistematico di opere che possono coinvolgere tutte le componenti dell'organismo edilizio (formali, strutturali, distributive, tecnologiche), sempre però nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso.

Gli interventi di risanamento conservativo riguardano, tra l'altro, le seguenti opere:

- a) consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai di piano e copertura, balconi); 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;
- b) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o 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, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;
- d) riordino delle aperture, anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno.

La modifica della destinazione d'uso è consentita, purché ammessa dalle vigenti norme di attuazione e compatibile con il carattere storico-artistico dell'edificio e la sua struttura e tipologia originaria.

Gli interventi di risanamento conservativo dovranno altresì conformarsi alle seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);
- h) conservazione dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale. (quest'ultimo nel caso di volte e di pregevoli solai in legno);
- c) conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione degli accessi agli edifici;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40, in caso non sia raggiungibile tale altezza minima neppure applicando la norma di cui alla seguente lettera p) sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile in questione;
- h) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- i) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- l) possibilità di utilizzare soffitti o sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- m) possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne (su orti o cortili interni) che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- n) possibilità di aprire un lucernario per falda di dimensioni non superiori a mq. 0,8;
- o) è prescritta la conservazione integrale delle aree destinate ad orti, giardini, sistemazione a verde, con il mantenimento delle essenze arboree esistenti e delle pavimentazioni tradizionali;
- p) è possibile traslare di 30 cm. max solai di nessun pregio;
- q) sono possibili: consolidamenti, con parziali sostituzioni, nel caso non siano recuperabili senza modificare la posizione o la quota, degli elementi strutturali (come sono, dove sono) e cioè:
 - delle murature portanti sia interne che esterne;
 - dei solai a travi di notevoli dimensioni e delle volte; - delle scale;

- del tetto, con ripristino del manto di copertura originario.
- r) non sono concessi:
- le alterazioni delle coperture e dei profili;
 - i compensi di volume;
 - l'alterazione delle partiture della facciata principale; - l'occupazione in superficie (anche se con costruzioni smontabili) degli spazi liberi dei cortili e dei giardini;
 - l'occupazione in sottosuolo dei cortili e giardini e di ogni altro spazio coperto non cantinato.
- s) è possibile realizzare un terrazzo incassato per falda delle dimensioni massime di ml. 1,50 x 3,50 (misurate sul taglio della copertura) e posizionato ad almeno ml. 1,50 dai muri perimetrali, in modo tale che non sia visibile da pubblica via.
- t) sono tassativamente vietati i balconi aggettanti.

Art. 24 – Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardano le unità edilizie che, pur presentando particolari caratteristiche storico ambientali nei prospetti e nella copertura, hanno completamente perso internamente i caratteri tipologici originari o, pur non avendo subito trasformazioni interne, sono di valore irrilevante.

Tale ristrutturazione si attua attraverso interventi atti a riordinare i collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, nonché i servizi.

Per i prospetti, di particolare valore o di valore ambientale, valgono i principi del restauro e del risanamento conservativo.

Per gli edifici completamente rifatti o costruiti su ex orti è tassativa la eliminazione degli infissi in alluminio anodizzato e di tutti quei materiali di rivestimento o intonaco in palese contrasto con l'ambiente.

Le opere di modifica e sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi o impianti non sono condizionati né alla destinazione né alla tipologia originariamente proprie dell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, nei limiti di cui al presente articolo, possono riguardare, tra l'altro, le seguenti opere:

- a) rifacimento dell'ossatura portante sia orizzontale che verticale con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
- b) demolizione di coperture, solai, volte, scale, muri portanti, fondazioni;
- c) demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche dei sistemi statici o con spostamenti;
- d) demolizione e ricostruzione dei solai, delle scale e della copertura, anche con modifiche di quote;
- e) costruzione di nuovi solai, scale, coperture, volte, muri portanti, fondazioni;
- f) riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno altresì conformarsi alle seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo superstite, evitando di integrare quello mancante;
- b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie, verticali e orizzontali (queste ultime nel caso di volte e di pregevoli solai in legno);
- c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali e orizzontali, nel caso di vani scala di particolare valore, di androni o di soffitti in legno di fattura pregevole;
- d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale, se necessario eliminando quelle di più recente costruzione;

- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche ecc, nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- f) possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate che non abbiano definiti caratteri architettonici e che non insistano sulla pubblica via;
- g) Possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario.
- h) Possibilità di traslazione dei solai privi di caratteri architettonici, nella misura non eccedente i 30 cm. o di rifare i solai di nessun valore;
- i) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitativi pari a ml. 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- l) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestono interesse o contrastino con la comprensione dell'edificio;
- m) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, questione;
- n) possibilità di allargare il vano scala sino ad un max di m. 1,20;
- o) possibilità di aprire un lucernario per falda di misura non superiore a mq. 0,80;
- p) è possibile realizzare un terrazzo incassato per falda delle dimensioni massime di ml. 1,50 x 3,50 (misurate sul taglio della copertura) e posizionato ad almeno ml. 1,50 dai muri perimetrali, in modo tale che non sia visibile da pubblica via.
- q) sono tassativamente vietati i balconi aggettanti.

Art. 25 - Ripristino tipologico

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie completamente fatiscenti e parzialmente demolite, di cui sia possibile reperire adeguata documentazione, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico.

I materiali da usarsi per gli esterni devono essere mattoni da paramento e coppi ed infissi in legno.

Sono tassativamente vietati i balconi aggettanti.

Il dimensionamento delle porte esterne e delle finestre deve essere omogeneo alle aperture presenti negli edifici circostanti tipologicamente omogenei.

Art. 26 - Demolizione con ricostruzione secondo parametri planivolumetrici

Riguarda gli edifici di epoca recente per i quali non è giustificabile l'obbligo di conservazione ed inoltre si presentano con una volumetria abnorme occupando a volte gli ex orti di pertinenza.

Le autorizzazioni a demolire l'edificio saranno concesse soltanto unicamente al rilascio della concessione per l'edificio da ricostruire.

Nella ricostruzione la cubatura sarà minore o pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni e delle sopraelevazioni da demolire.

Nella costruzione è obbligatorio l'uso:

- a) di falde continue con l'uso di coppi;
- b) paramento esterno simile a quello degli edifici circostanti;
- c) dimensionamento delle porte esterne deve essere omogeneo alle aperture presenti negli edifici circostanti tipologicamente omogenei;
- d) di infissi esterni in legno o metallo e sportelloni a persiana.

E' vietato l'uso:

- e) di coperture in piano;
- f) di balconi aggettanti;
- g) infissi esterni in alluminio anodizzato
- h) paramenti esterni che non si inseriscono nel contesto urbano.

Art. 27 - Classificazione degli edifici e tipologie edilizie

Alcuni edifici del Centro Storico si presentano con le caratteristiche tipologiche originarie integre; altri sono stati irrimediabilmente manomessi; alcuni sono stati completamente rifatti o costruiti su ex-orti ineditati.

Gli edifici tipologicamente integri o solo parzialmente modificati sono sostanzialmente di due classi:

- 1) Edilizia specialistica;
- 2) Edilizia residenziale di base.

Abbiamo quindi le seguenti categorie, ad ognuna delle quali fa riferimento una modalità di intervento ed un complesso di destinazioni d'uso compatibili con l'edificio in particolare e con il Centro Storico in generale:

- 1) Edilizia specialistica
 - A - Edilizia specialistica nodale;
 - B - Edilizia specialistica articolata;
- 2) Edilizia residenziale di base che internamente ha mantenuto la tipologia originaria
 - C - Grande edificio a corte interna;
 - D - Grande edificio in linea;
 - E - Edificio semplice in linea;
 - F - Edificio a schiera;
 - G - Atipico,
 - H - Corpo secondario;
- 3) Edilizia residenziale di base che ha perso la tipologia originaria
 - I - Edificio che ha perso i caratteri tipologici, ma ha mantenuto alcuni elementi costruttivi originari;
 - L - Edificio che ha perso i caratteri tipologici originari,
 - M - Edificio completamente rifatto dal piano stradale o costruito su ex orti;
 - N - Edificio architettonicamente in contrasto con l'ambiente;
 - O - Edificio in totale contrasto con l'ambiente;
 - P - Edificio in rovina.

Gli edifici tipologicamente validi possono essere:

- a) di Particolare valore storico-architettonico (**A B C D E F**)
- b) di valore ambientale (**d e f g**)
- e) di scarso valore strutturale (**e f**)

Art. 28 - Destinazioni d'uso compatibili

Nella zona del Centro Storico sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;

- e) ristoranti bar, locali di divertimento;
- f) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinamenti o comunque incompatibili con la residenza;
- g) attrezzature a carattere religioso;
- h) commercio al dettaglio;
- i) teatri e cinematografi;
- l) uffici pubblici e privati, studi professionali
- m) alberghi e pensioni, i quali restano vincolati alla attuale destinazione;
- n) garages ad uso pubblico e privato.

Art. 29 – Categoria **A** - Edilizia specialistica nodale

In questi edifici la presenza di un vano unitario è preponderante rispetto ai vani accessori eventualmente associati. Rispetto alla organizzazione distributiva e spaziale si presentano come:

- a) edifici civili (torri, teatri, ecc.);
- b) edifici ecclesiastici semplici (chiese, oratori, cappelle);
- c) architettura militare (mura urbane, porta cittadina, torrione difensivo).

DESTINAZIONE D'USO

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originari, quindi sono ammesse destinazioni d'uso uguali od analoghe.

MODALITA'D'INTERVENTO

- restauro a vincolo assoluto (art. 21);
- eventuali superfetazioni: demolizione senza ricostruzione (art. 20).

Art. 30 – Categoria **B** - Edilizia specialistica articolata

In questi edifici abbiamo l'associazione di vani gerarchizzati e/o paritetici dove è possibile riconoscere l'uso di elementi seriali. In ogni caso si presentano come edifici monumentali articolati. A questa categoria dal punto di vista della specializzazione, appartengono i seguenti:

- a) edifici civili principali (Palazzo Comunale, ecc.);
- b) edifici ecclesiastici complessi (organismi conventuali ospedali e ospizi di origine storica).

Gli elementi tipologici fondamentali sono elementi seriali quali i portici, casseri e campate di notevoli proporzioni, vano scala di rappresentanza, colonnati, elementi decorativi, ecc.

DESTINAZIONE D'USO

Questi edifici hanno carattere monumentale e presentano una notevole possibilità di riutilizzazione. Le destinazioni d'uso dovranno rispettare rigidamente le caratteristiche tipologiche ed i valori architettonici degli edifici. Possono essere utilizzati per attività di rappresentanza, amministrative, religiose, per musei istituti culturali, complessi scolastici di differenti gradi, servizi di interesse collettivo e di particolare rappresentatività.

MODALITA' D'INTERVENTO

- eventuali superfetazioni: demolizione senza ricostruzione (art. 20);
- manutenzione ordinaria (art. 15);
- manutenzione straordinaria (art. 16);
- risanamento igienico (art. 17);
- risanamento statico (art. 18);

- installazione di impianti tecnologici (art. 19);
- restauro conservativo (art. 22);

Art. 31 - Categoria **C** - Grande edificio a corte interna

Questi edifici si presentano a Recanati, il più delle volte, a corte interna aperta, e data la particolare conformazione dell'abitato (città lineare) rivolgono la parte aperta della «C» verso l'esterno, cioè verso la campagna.

La maggior parte di questi edifici ha il prospetto principale lungo il percorso matrice, dove cioè la larghezza del centro storico non supera mai i 130 metri; la corte aperta, fiancheggiata a volte da corpi secondari, fungeva da belvedere.

L'impiantito è normalmente in cotto. La corte sovrasta o un piano cantina, oppure il più delle volte una cisterna con vera in mattoni.

Le maggiori manomissioni subite da questa categoria di edifici sono dovute alla introduzione di attività commerciali o produttive: al piano-servizi; inoltre, questi edifici, da «domus», cioè abitazione usata da una sola famiglia con la servitù, si sono trasformati in «insulae»: hanno cioè subito un notevole fenomeno di plurifamiliarizzazione, dove i discendenti della vecchia famiglia nobiliare, nel migliore dei casi occupano solo il piano nobile.

Notevoli e maggiori trasformazioni presenta anche il piano della servitù. Gli elementi tipologici di questa categoria sono:

- a) - fronte stradale di dimensioni superiori a 16 metri, corrispondenti ad una struttura su 4 campate e più;
- b) - gli elementi distributivi fondamentali quali l'androne, quasi sempre; passante (unisce cioè in linea retta la strada al cortile) ed il vano scala di notevoli dimensioni;
- c) - l'eventuale presenza del piano nobile;
- d) - la presenza a volte di corpi secondari quali stalle, depositi, residenze per la servitù.

DESTINAZIONE D'USO

Sono confermate le attuali utilizzazioni residenziali. Le superfici utili attualmente non utilizzate o destinate ad altri usi potranno essere destinate a residenza. Sono ammesse attività non residenziali nei seguenti casi:

- 1) quando sono già presenti, salvo diverse prescrizioni del piano.
- 2) quando gli edifici, o loro parti consistenti, sono costituiti da ambienti unitari di grandi dimensioni e spazialmente caratterizzati, o presentano elementi costruttivi e decorativi di pregio tali per cui l'inserimento della residenza non consente la conservazione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio come previsto dalle rispettive categorie normative di intervento;
- 3) in quelle parti degli edifici che male si prestano all'inserimento della residenza soprattutto nel piano terra.

In questi casi saranno ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) attività commerciali;
- b) attività artigianali, con esclusione delle lavorazioni rumorose o insalubri;
- c) ristoranti e alberghi;
- d) associazioni politiche, sindacali, ricreative, culturali e religiose;
- e) uffici e studi professionali e medici, legali commerciali, tecnici ed artistici.

MODALITA'D'INTERVENTO

- Eventuali superfetazioni: demolizioni senza ricostruzione (art. 20);
- Manutenzione ordinaria (art. 15);

- Manutenzione straordinaria (art. 16);
- Risanamento igienico (art. 17);
- Risanamento statico (art. 18);
- Installazione di impianti tecnologici (art. 19);
- Restauro conservativo (art. 22).

Art. 32 Categoria **D, d** - Grandi edifici in linea a corte esterna

Questi edifici hanno subito le stesse trasformazioni dei Palazzi Nobiliari a corte interna e cioè fenomeni di plurifamiliarizzazione ai piani superiori e inoltre avendo le stalle con accessi diretti sulle strade, questi si sono prestati ad immissione di attività commerciali.

Impluvi di piccole dimensioni, a volte esistenti in questi edifici, non possono essere considerati, date le dimensioni ridotte, cortili interni. Altri elementi tipologici sono:

- a) affaccio posteriore su corte esterna di pertinenza, non lastricato, ma organizzato a giardino;
- b) fronte stradale di dimensioni superiori a 12-14 metri corrispondenti ad una struttura su tre campate e più;
- c) presenza rara di corpi secondari che non siano vere e proprie superfetazioni;
- d) androne passante (quasi sempre) oppure vano di accesso alla scala quadrangolare e di notevoli dimensioni.

Per le destinazioni d'uso ammesse occorre fare riferimento agli edifici di categoria **C**.

MODALITA' D'INTERVENTO

- Eventuali superfetazioni: demolizione senza ricostruzione (art. 20);
- Manutenzione ordinaria (art. 15);
- Manutenzione straordinaria (art. 16);
- Risanamento igienico (art. 17);
- Risanamento statico (art. 18);
- Installazione di impianti tecnologici (art. 19);
- Edifici di particolare valore storico architettonico **D**: restauro conservativo (art. 22);
- Edifici di valore ambientale **d**: risanamento conservativo (art. 23).

Art. 33 - Categoria **E, e, @** - Edificio semplice in linea

Elementi tipologici caratteristici sono:

- a) fronte stradale, a due o più campate, di dimensioni superiori a 8-10 metri;
- b) edifici quadrangolari a quattro o più casseri; normalmente a tre piani fuori terra;
- c) raramente sono edifici di grande valore storico-architettonico, normalmente di valore ambientale, molti edifici di questa tipologia, per le ridotte dimensioni dei casseri, hanno le travi dei solai di modeste dimensioni. Si presentano molte volte in cattivo stato di conservazione e non possono essere considerati elementi costruttivi di particolare valore;
- d) risultano a volte dall'unione di due o più schiere e con relativo rifacimento della facciata in una unica soluzione architettonica;
- e) per le loro dimensioni relativamente ridotte sono state facilmente mantenute in proprietà da una sola famiglia: questo ha permesso notevoli interventi, per cui risulta la categoria tipologica più manomessa per quel che riguarda i collegamenti orizzontali e verticali.

DESTINAZIONE D'USO

E' Confermata l'utilizzazione residenziale, piccolo artigianato o rivendita al dettaglio al piano terra.

Per tutti i piani è accettabile oltre alla residenza l'inserimento di studi professionali, associazioni, servizi pubblici di quartiere.

MODALITA D'INTERVENTO

- Eventuali superfetazioni: demolizione senza ricostruzione (art. 20);
- Manutenzione ordinaria (art. 15);
- Manutenzione straordinaria (art. 16);
- Risanamento igienico (art. 17);
- Risanamento statico (art. 18);
- Installazione di impianti (art. 19);
- Edifici di particolare valore storico-architettonico **E**: restauro conservativo (art. 22);
- Edifici di valore ambientale **e**: risanamento conservativo (art. 23);
- Edifici di scarso valore strutturale **ⓔ**: ristrutturazione edilizia (art. 24);

Art. 34 – Categoria **F, f, f̄**, - Casa a schiera

Gli elementi tipologici caratteristici di questa categoria sono:

- a) fronte stradale di ridotte dimensioni e notevole profondità;
- b) presenza di corte posteriore;
- c) scala centrale trasversale o con campata propria;
- d) presenza di piano seminterrato, terra, primo; raramente esiste il sottotetto;
- e) si presenta solitamente con affaccio posteriore; a ;volte è in soluzione d'angolo; quasi mai un corpo secondario in fondo alla corte; raramente sono edifici di particolare valore, normalmente di valore ambientale;
- f) alcuni edifici di questa tipologia per le ridotte dimensioni delle campate, hanno le travi dei solai di modeste dimensioni. Si presentano molte volte in cattivo stato di conservazione e non possono essere considerati elementi costruttivi di particolare valore.

Questa tipologia è presente nel Centro Storico di Recanati soprattutto in prossimità degli antichi castelli di San Vito e di Monte Volpino e nella zona di Monte Morello; quindi lungo i percorsi di impianto edilizio spontaneo medioevale.

Erano abitazioni monofamiliari di ridotte dimensioni, usate dai contadini, dagli ebrei, dagli artigiani e dalla classe operaia nascente.

DESTINAZIONE D'USO

E' confermata l'utilizzazione residenziale; è inoltre ammesso al piano terra, piccolo artigianato o rivendita al dettaglio. Per tutti i piani sono anche ammessi studi professionali, associazioni.

MODALITA D'INTERVENTO

- Eventuali superfetazioni: demolizione senza ricostruzione (art. 20);
- Manutenzione ordinaria (art. 15);
- Manutenzione straordinaria (art. 16);
- Risanamento igienico (art. 17);
- Risanamento statico (art. 18);
- Installazione di impianti (art. 19);
- Edificio di particolare valore storico-architettonico **F**: restauro conservativo (art. 22),
- Edificio di valore ambientale **f**: risanamento conservativo (art. 23);

- Edificio di scarso valore strutturale **f**: ristrutturazione edilizia (art. 24).

Art. 35 – Categoria **G, g** - Atipici

Questi edifici non presentano caratteri tipologici riconducibili alle categorie individuate dalla presente normativa.

Sono tuttavia per elementi decorativi e particolari costruttivi o di particolare valore storico o di valore ambientale.

DESTINAZIONE D'USO

Se sono edifici assimilabili a grandi palazzi nobiliari o a edifici semplici in linea valgono le rispettive destinazioni d'uso; nel caso di tipologie particolari quali stalle, depositi, ecc., sono ammessi mostre, associazioni, ecc.

MODALITA.D'INTERVENTO

- Eventuali superfetazioni: demolizione senza ricostruzione (art. 20);
- Manutenzione ordinaria (art. 15);
- Manutenzione straordinaria (art. 16);
- Risanamento igienico (art. 17);
- Risanamento statico (art. 18);
- Installazione di impianti tecnologici (art. 19);
- Edifici di particolare valore storico-architettonico **G**: restauro conservativo (art. 22);
- Edifici di valore ambientale **g**: risanamento conservativo (art. 23).

Art. 36 - Categoria **h** - Corpi secondari

Alcuni edifici di notevole importanza o di valore ambientale, hanno talvolta dei corpi secondari, di fattura architettonica di minor pregio a destinazione d'uso originaria di servizio: servitù, stalle, depositi.

DESTINAZIONE D'USO

Sono riconosciute quelle esistenti, sono ammesse attività artigianali o commerciali al piano terra.

Per quei corpi contrassegnati con la lettera **h** è possibile la ristrutturazioni (art. 24), lasciando inalterate le facciate nel caso queste siano di valore ambientale.

Nel caso le facciate siano in parziale o in totale contrasto con l'ambiente, l'intervento deve tendere al ripristino dell'inserimento ambientale.

Per quei corpi non contrassegnati dalla lettera **h** oltre alla ristrutturazione edilizia è possibile la demolizione senza ricostruzione (art. 20).

E' inoltre ammesso:

- manutenzione ordinaria (art. 15);
- manutenzione straordinaria (art. 16);
- risanamento igienico (art. 17);
- risanamento statico (art. 18);
- installazione di impianti tecnologici (art. 19);
- eventuali superfetazioni: demolizione senza ricostruzione (art. 20);

Art. 37 - Categoria **i** - Edificio che ha perso i caratteri tipologici, ma mantiene elementi

costruttivi originari.

In questi edifici l'intervento deve tendere a salvaguardare gli elementi superstiti, quali collegamenti verticali e orizzontali, muri portanti, soffitti a cassettoni e a travi in legno, manto di copertura, facciate.

DESTINAZIONE D'USO

E' confermata l'utilizzazione residenziale: è inoltre ammesso, al piano terra, piccolo artigianato o rivendite al dettaglio.

MODALITA' D'INTERVENTO

- Eventuali superfetazioni: demolizione senza ricostruzione (art. 20);
- Manutenzione ordinaria (art. 15);
- Manutenzione straordinaria (art. 16);
- Risanamento igienico (art. 17);
- Risanamento statico (art. 18);
- Installazione di impianti tecnologici (art. 19);
- Ristrutturazione edilizia (art. 24).

Art. 38 – Categoria **l**

a - Edificio che ha perso la tipologia e gli elementi costruttivi originari

b - Edifici quasi integri ma di infimo valore tipologico

Nella categoria a) gli interventi sono stati così radicali da salvare solo qualche struttura verticale ed orizzontale di nessun valore. Le facciate ed il tetto vanno salvaguardati con l'intervento di restauro conservativo nel caso di facciata di particolare valore, con il restauro a vincolo parziale nel caso di facciate di valore ambientale.

DESTINAZIONE D'USO

Sono riconosciute quelle esistenti e sono concesse attività artigianali e di rivendita al dettaglio. Sono inoltre possibili uffici o attività di rappresentanza o sociali, oltre alla residenza.

MODALITA D'INTERVENTO

- Eventuali superfetazioni: demolizione senza ricostruzione (art. 20);
- Manutenzione ordinaria (art. 15);
- Manutenzione straordinaria (art. 16);
- Risanamento igienico (art. 17);
- Risanamento statico (art. 18);
- Introduzione di impianti tecnologici (art. 19);
- Ristrutturazione edilizia (art. 24);

Art. 39 Categoria **m** - Edificio completamente rifatto dal piano stradale o costituito su ex orti inedificati

Questi edifici risultano, in tempi recenti, completamente o quasi, rifatti dal piano cantine: in essi è riconoscibile soltanto qualche elemento verticale interno.

Solo raramente si presentano accettabilmente inseriti; normalmente sono in contrasto con l'ambiente per quel che riguarda i prospetti, per i materiali esterni, le dimensioni delle aperture, i balconi, gli infissi, ecc.

DESTINAZIONE D'USO

Sono riconosciute quelle esistenti e sono concesse attività artigianali e di rivendita al dettaglio. Sono inoltre possibili uffici o attività di rappresentanza o sociali, oltre alla residenza.

MODALITA D'INTERVENTO

- Eventuali superfetazioni: demolizione senza ricostruzione (art. 20);
- Manutenzione ordinaria (art. 15);
- Manutenzione straordinaria (art. 16);
- Risanamento igienico (art. 17);
- Risanamento statico (art. 18);
- Installazione di impianti tecnologici (art. 19);
- Ristrutturazione edilizia (art. 24);
- Per le superfetazioni: demolizione senza ricostruzione (art. 20);

Nel caso di rifacimento o di intervento sulle facciate, si deve tendere all'inserimento ambientale per i materiali, gli infissi e le dimensioni delle aperture esterne.

- Demolizione e ricostruzione a parità di superficie utile (art. 26).

Art. 40 Categoria **n** - Edifici architettonicamente in contrasto con l'ambiente

Riguarda quegli edifici le cui pessime condizioni architettoniche arrecano danno al decoro dell'ambiente circostante e per i quali gli stessi materiali scadenti e la mancanza assoluta di un qualsiasi elemento di qualche valore ne rendono obbligatorio l'abbattimento e la ricostruzione.

I PPA preciseranno i tempi d'intervento per il recupero di tali fabbricati nell'ambito del decoro urbano e dell'assetto planivolumetrico previsto dal PPCS. La mancata realizzazione del progetto approvato dall'Amministrazione Comunale nei tempi previsti dal PPA comporta la demolizione dei fabbricati e l'acquisizione dell'area sulla base dell'art. 50 della L.R. 5 Agosto 1992 n. 34.

Per questo tipo di edifici il progetto esecutivo prevederà una volumetria pari a quella esistente ad esclusione delle superfetazioni.

Fino all'esecuzione del piano gli edifici in questione saranno soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria.

DESTINAZIONE D'USO

Sono riconosciute quelle esistenti ed inoltre: residenza, piccolo artigianato o rivendita al dettaglio, uffici.

MODALITA D'INTERVENTO

- Manutenzione ordinaria (art. 15);
- Demolizione e ricostruzione secondo parametri planivolumetrici (art. 26);

Art. 41 Categoria **o** - Edifici pianivolumetricamente in totale contrasto con l'ambiente

Riguarda edifici dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero ad uso pubblico degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetrie è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.

MODALITA D'INTERVENTO:

- Demolizione senza ricostruzione (Art. 20)

L'esecuzione di tale prescrizione del PPCS è condizione inderogabile, all'interno della stessa unità d'intervento, per il rilascio di qualunque concessione per subalterni alla cui partita catastale appartengono tali edifici, o parte di essi, da demolire

Il Sindaco, per motivi igienici, può ingiungere mediante ordinanza, la demolizione delle superfetazioni.

Art. 42 - Categoria **p** - Edificio in rovina

DESTINAZIONE D'USO

Sono concesse attività artigianali o commerciali al piano terra.

Ai piani superiori residenza o uffici.

MODALITA D'INTERVENTO

- Ripristino tipologico (art. 21).

Art. 43 - Edifici in pessime condizioni statiche e/o di manutenzione o architettoniche

Riguarda quegli edifici da risanare igienicamente e/o staticamente e soggetti a manutenzione straordinaria. Gli edifici in oggetto, inseriti in un PPA per i quali non sia stata presentata domanda di Concessione nei tempi previsti dallo stesso PPA e secondo le prescrizioni del PPCS, verranno inseriti in un comparto di Piano di Edilizia Economica e Popolare nella zona storica, in attuazione di quanto previsto dalla L. 18 Aprile 1962 n. 167.

Art. 44 - Coperture in precario

Si tratta di coperture generalmente in eternit, rette da montanti in legno o ferro, il tutto in totale contrasto con l'ambiente.

MODALITA D'INTERVENTO

- Demolizione senza ricostruzione (art. 20); lo smaltimento del materiale di risulta dovrà essere effettuato secondo la vigente normativa in materia.

Art. 45 - Coperture in piano da coprire a falde con coppi

Si tratta di coperture in piano di cui viene prescritta la copertura in coppi lasciando, in alcuni casi, un terrazzo incassato delle dimensioni massime di ml. 1,50 x 3,50 (misurate sul taglio della copertura) e posizionato ad almeno ml. 1,50 dai muri perimetrali, in modo tale che non sia visibile da pubblica via.

Art. 46 - Ultimo piano in totale contrasto con l'ambiente

Si tratta di sopraelevazioni che alterano il profilo dell'edificio.

MODALITA D'INTERVENTO

- Demolizione senza ricostruzione (art. 20) con ripristino della copertura originaria.

Art. 47 - Ultimo piano in parziale contrasto con l'ambiente

Si tratta di sopraelevazioni che non alterano sostanzialmente il profilo originario dell'edificio e che comunque non insistono su pubblica via.

Il Parziale contrasto con l'ambiente è dovuto normalmente ai materiali usati nella realizzazione.

MODALITA D'INTERVENTO

Consolidamento con materiali e dimensioni delle aperture omogenei all'edificio e all'ambiente circostante.

Art. 48 - Aree inedificate

Riguarda gli spazi inedificati la cui destinazione attuale viene confermata:

- a) per zone pavimentate;
- b) a giardino;
- c) a verde produttivo.

Sono confermate le attuali aree pavimentate e se ne obbliga il mantenimento nel caso queste siano ad acciottolato o mattoni, mentre, nel caso in cui la pavimentazione sia in asfalto o cemento, l'area in questione può essere formata a verde oppure ripristinata a mattoni o ciottoli.

Nei cortili interni è fatto d'obbligo il ripristino in soli mattoni. E' tassativamente vietato pavimentare aree attualmente a verde produttivo o giardino se non per pedonali di dimensioni ridotte.

E' necessario ripristinare le aree attualmente incolte a giardino. Le aree inserite nel PPA e attualmente incolte ed in abbandono devono essere ripristinate a verde; in caso contrario verranno acquisite dal Comune e destinate ad aree pubbliche.

Sono comunque vietate in queste aree costruzioni di qualunque tipo anche a carattere precario, fatta eccezione per gli interventi previsti in attuazione della legge 9 gennaio 1989, n. 13 che detta disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

E' inoltre obbligatorio il mantenimento delle essenze arboree di alto fusto esistenti di qualche importanza.

Art. 49 Modalità di presentazione dei progetti di intervento nel PPCS.

Tutte le domande di concessione e autorizzazione dovranno essere corredate di tutti gli elaborati previsti dal RET e relativi allegati ed adeguati alle seguenti prescrizioni:

- 1) il rilievo quotato dello stato di fatto, con la descrizione della destinazione d'uso originaria, dovrà essere redatto nella scala di 1:50 per piante, coperture, prospetti interni ed esterni e per le sezioni che dovranno essere in numero sufficiente per una lettura corretta dell'edificio, mentre per eventuali particolari architettonici e costruttivi la scala dei rilievi dovrà essere di 1:20;
- 2) il rilievo del verde e degli spazi esterni in genere deve indicare le singole essenze arboree e vegetazionali esistenti e deve riportare ogni elemento esterno qualificante, quali muri, fontane, pavimentazione, decorazioni ecc.
- 3) il progetto esecutivo dell'intervento dovrà essere redatto in scala 1:50 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione con colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere;
- 4) la relazione tecnica dovrà contenere descrizione delle finiture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti ecc.) sia dello stato di fatto che di progetto

e dovrà essere corredata della documentazione storica con planimetrie, stampe, rilievi, ecc e di una completa documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi

Art. 50 - Comparti d'intervento edilizio diretto

All' art. 13 sono elencate le modalità d'intervento con cui si può operare all'interno dei comparti individuati alle tavole 16-F; i comparti d'intervento sono costituiti da più subalterni all'interno di una stessa particella catastale e da più particelle che abbiano un prospetto unitario.

Quando due edifici con prospetti unitari differenti hanno in comune il sistema di copertura, questi edifici sono uniti da un asterisco è chiaro che, nel caso di interventi complessivi, questi formano un unico comparto. I comparti sono individuati e chiamati con il numero di particella e di foglio catastale. La richiesta di concessione può essere fatta da una singola ditta o dal consorzio dei proprietari.

La concessione può essere richiesta da una sola ditta quando questa sia proprietaria dell'intero comparto o nel caso contrario, quando l'intervento richiesto interessa solo l' interno di uno o più subalterni, o di un prospetto completo, o della sistemazione a terra delle aree esterne.

In presenza di più ditte all'interno di uno stesso comparto la concessione viene rilasciata al consorzio dei proprietari, quando l'intervento è di tipo complessivo (es: androne, prospetto, coperture, ecc.).

Nel caso l'intero comparto sia costituito da volumi in contrasto con l'ambiente, è possibile concedere solo la manutenzione ordinaria e straordinaria con esclusione di tutti gli altri interventi compreso il cambiamento di destinazione d'uso. Con l'eventuale introduzione di questi comparti nel PPA questi edifici dovranno essere demoliti.

In sede di PPA è possibile modificare i confini dei comparti d'intervento edilizio diretto.

Art. 51 - Comparti di intervento urbanistico preventivo

In questi comparti, individuati nelle tavole 16-F di piano con apposita simbologia, 3 comparti indicati con i numeri 1, 2, 3 è possibile, in caso di accordo fra le ditte interessate, un intervento urbanistico preventivo ; quindi saranno Possibili compensi di volume, nuovi allineamenti sugli orti e nuovi prospetti uniformi sulla parte restante.

Gli elaborati di P.P. di esecuzione devono contenere i seguenti elaborati:

- 1) rilievo (scala 1:50) dello stato di fatto (piante di tutti i Piani, tutti i prospetti, pianta delle coperture, sezioni significative e rilievo delle aree di pertinenza).
- 2) progetto esecutivo (scala 1:50) con la sistemazione delle aree di pertinenza.

In caso di mancato accordo ogni ditta interverrà secondo i tipi di interventi previsti dal piano e i comparti di intervento edilizio diretto sono le singole particelle edilizie.

Art. 52 - Edifici unifamiliari

Per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di aumento di superficie utile, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari (lettera d, articolo 9 legge n. 10 del 28.1.1977).

Gli edifici unifamiliari sono esenti dai contributi di cui all'art. 3 della legge n. 10, contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Edifici unifamiliari sono quelli con un unico numero di partita catastale, destinati all'abitazione di un unico nucleo familiare, con superficie utile non superiore a mq. 200, ed il piano terra deve essere al servizio dell'abitazione come garages o cantine. Eventuale attività produttive o di rivendita presenti nell'edificio devono essere gestite dal nucleo familiare ivi residente.

E' inoltre prescritta la restituzione dell'uso unifamiliare dell'edificio alla fine dell'intervento, altrimenti la concessione sarà onerosa.

Per gli edifici unifamiliari, così definiti, per l'attuazione degli strumenti urbanistici, la concessione può essere rilasciata anche se questi edifici non sono inseriti nei PPA in conformità a quanto previsto dall'art. 51 della L.R. 5 Agosto 1992 n. 34.

Art. 53 - Variazioni di destinazione d'uso

Ogni variazione di destinazione d'uso è sottoposta al contributo di cui all'art. 3 della L. 28 Gennaio 1977 n. 10, ad esclusione degli edifici unifamiliari di cui al precedente art. 52.