

COMUNE DI MONDAVIO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL
CENTRO STORICO DI MONDAVIO
(VARIANTE)

NORME DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA DOTT.ARCH. MASSIMO BURATTI

INDICE

Art. 1] APPLICAZIONE DEL P.P.	pag. 1
Art. 2] FINALITA' DELLE NORME	1
Art. 3] DELIMITAZIONE DEL P.P.	1
Art. 4] APPLICAZIONE DELLE NORME	1
Art. 5] ELABORATI DI PIANO	1-2
FOTOGRAFIE	
PLANIMETRIA CATASTALE	
TAVOLE STATO DI FATTO (SP)	
TAVOLE DI PROGETTO (PP)	
RELAZIONE	
NORME DI ATTUAZIONE	
Art. 6] DURATA DEL PIANO	3
Art. 7] PROCEDURA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI	3-4
Art. 8] PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI ED ALL'USO DEI MATERIALI	5
Art. 9] COMPARTI	5
Art.10] INTERVENTI PARZIALI	5
Art.11] ALTEZZA DELLE FRONTI	6
Art.12] ALTEZZA DEI LOCALI	6
Art.13] DESTINAZIONE D'USO	6

Art.14] MODALITA' ESECUTIVE DELLE OPERE	6-11
Art.15] CORRISPONDENZA ALLE NORME GENERALI DI P.R.G.	11
Art.16] MODALITA' DI INTERVENTO	12-16
Art.17] INTERVENTO AL SUOLO	17
Art.18] NORME COMPLEMENTARI (Borgo – Via Gramsci e Viale Della Vittoria)	17-19
Art.19] D.I.A. (DENUNCIA INIZIO ATTIVITA')	19
Art.20] PARERE SOPRINTENDENZA AI MONUMENTI E BENI ARCHITETTONICI	19
Art.21] VERDE, VIABILITA' E PARCHEGGI	19
Art.22] EDIFICI SU PIAZZA DELLA ROVERE	20
Art.23] INSEGNE	20

Art. 1] APPLICAZIONE DEL P.P.

Il P.P. del Centro Storico redatto ai sensi dell'art.13 e 14 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 e dell'art.30 della stessa Legge modificato con Legge 6 agosto 1967 n.765 si applica nell'ambito della delimitazione riportata nella tavola di progetto.

Art.2] FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme, unitamente alle tavole di progetto, attuano e precisano nell'ambito del territorio delimitato nelle tavole stesse le previsioni del P.R.G.

Art.3] DELIMITAZIONE DEL P.P.

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico comprende le aree del territorio comunale racchiuse nelle mura castellane, il Borgo lungo Via Gramsci e Viale Della Vittoria.

Art.4] APPLICAZIONE DELLE NORME

Le norme si estendono a tutti gli edifici pubblici e privati e con qualsiasi destinazione d'uso attuale o potenziale ricadente nel territorio di cui al capo precedente, agli spazi pubblici e privati e al sottosuolo a qualsiasi profondità.

Le piante e i prospetti delle case non rappresentate saranno soggette alla normativa ed ai vincoli di quelle aventi la stessa tipologia e rappresentate invece negli elaborati di progetto.

Art.5] ELABORATI DI PIANO

FOTOGRAFIE

Fotografie esterni:

1 F : panoramiche - circuito mura;

2 F : Via Delle Mura - Via Vallicella;

3 F : Corso Roma - Vie - Vicoli trasversali;

4 F : P.zza Duca Della Rovere - P.zza G. Matteotti - Via Garibaldi - P.zza Don Minzoni;

5 F : Via Rossini - Via Bramante;

6 F : Via Mazzini (retro) - Via Borgomozzo - Giardino G. Leopardi;

7 F : Borgo - Via Gramsci - Viale Della Vittoria;

8 F : Rocca - particolari contemporanei al Martini.

PLANIMETRIA CATASTALE

1 I : planimetria catastale (scala 1:500).

TAVOLE STATO DI FATTO (SP) - Scala 1:200 Planimetria - Scala 1:100 Prospetti e Sezioni

- 1 SP : planimetria lato Ovest;**
- 2 SP : planimetria lato Est;**
- 3 SP : sezione Corso Roma lato Est;**
- 4 SP : sezione Corso Roma lato Ovest;**
- 5 SP : sezione P.zza Duca Della Rovere- P.zza Matteotti- Via Garibaldi - P.zza Don Minzoni;**
- 6 SP : sezione P.zza Don Minzoni- Via Garibaldi- P.zza Matteotti- P.zza Duca Della Rovere;**
- 7 SP : sezione Via Rossini lato Nord;**
- 8 SP : sezione Via Rossini lato Sud;**
- 9 SP : prospetti Via Gramsci - Viale Della Vittoria.**

TAVOLE DI PROGETTO (PP) - Scala 1:200 Planimetria - Scala 1:100 Prospetti e Sezioni

- 1 PP : planimetria lato Ovest;**
- 2 PP : planimetria lato Est;**
- 3 PP : sezione Corso Roma lato Est;**
- 4 PP : sezione Corso Roma lato Ovest;**
- 5 PP : sezione P.zza Duca Della Rovere- P.zza Matteotti- Via Garibaldi - P.zza Don Minzoni;**
- 6 PP : sezione P.zza Don Minzoni- Via Garibaldi- P.zza Matteotti- P.zza Duca Della Rovere;**
- 7 PP : sezione Via Rossini lato Nord;**
- 8 PP : sezione Via Rossini lato Sud;**
- 9 PP : prospetti Via Gramsci - Viale Della Vittoria.**

RELAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE

Art.6] DURATA DEL PIANO

Nei limiti stabiliti dalla legge il presente Piano ha valore a tempo indeterminato e si attua mediante gli strumenti e le procedure indicate all'Art.5 - Art.7.

Art.7] PROCEDURA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI

PROCEDURA

Per tutti gli edifici classificati nella categoria restauro a vincolo assoluto, per le gallerie e per le aperture tamponate o meno di tipo martiniano sono ammesse esclusivamente le procedure relative alla Legge n.1089 del 01.06.1939, per tutte le cantine a volte di mattoni o soffittate con travi e travetti in legno sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo.

Per tutti gli altri edifici sono ammesse esclusivamente le procedure di concessione ed autorizzazione edilizia ai sensi della legge 5.8.78 n.457 e tutte le leggi a tutela del Centro Storico.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Alla richiesta di concessione o di autorizzazione per i progetti di intervento edilizio diretto su unità immobiliari interessate dovranno essere allegati i seguenti elaborati:

Stato di fatto

a) Rilievo:

- Stralcio della mappa catastale con localizzazione della porzione di edificio oggetto dell'intervento.
- Rilievo quotato in scala 1:50 comprensivo di piante, prospetti e 2 sezioni per gli edifici oggetto di restauro (per interventi ammessi di restauro).
- Rilievo quotato in scala 1:50 per le piante, 1:100 per i prospetti e 2 sezioni per gli edifici oggetto di ristrutturazioni, manutenzione ordinaria e straordinaria e demolizione e rifacimento.

Tali elaborati saranno completi di indicazioni precise sulle strutture orizzontali e verticali (solai, archi, pilastri) e sugli elementi architettonici di rilievo (mensole, lesene, cornici, focolari, pozzi).

In particolare le strutture orizzontali dovranno essere rappresentate in proiezione sulle planimetrie.

- Schemi esaurienti del sistema degli scarichi esistenti.
- Destinazioni d'uso: nei vari locali verranno chiaramente indicate le destinazioni d'uso allo stato attuale.

b) Documentazione fotografica:

- Documentazione fotografica dello stato di fatto mediante foto a colori (dimensioni cm.18x12) di tutti i prospetti, degli ambienti interni, dell'area scoperta e dei particolari strutturali e decorativi esistenti (particolare di ogni foto indicato negli elaborati).

Progetto

a) Elaborati di progetto, dovranno specificare:

- Le destinazioni d'uso (variate o mantenute allo stato attuale);
- Le modifiche strutturali ed ogni trasformazione a carattere murario (segnando con colori giallo e rosso le parti da demolire e da costruire);
- L'eventuale sostituzione di infissi esterni e le loro tipologie;
- I sistemi di consolidamento con l'indicazione dei materiali impiegati nelle sostituzioni o di nuovi elementi strutturali in aggiunta a quelli esistenti (rompitratta o telai in acciaio, solette o cordoli in c.a., sottofondazioni, tiranti, ecc.);
- Le caratteristiche essenziali dei nuovi impianti tecnici corredati da eventuali elaborati di dettaglio con riferimento alle normative vigenti.

b) Relazione tecnica contenente:

- Illustrazione dettagliata dello stato dell'edificio, delle condizioni delle strutture, delle destinazioni d'uso, delle trasformazioni e delle sovrapposizioni succedutesi nel tempo ove siano leggibili per intervento di restauro;
- Illustrazione dettagliata delle operazioni che s'intendono eseguire e dei materiali da impiegare per la manutenzione, per il consolidamento delle strutture e per le sostituzioni e l'adeguamento tecnologico ai sensi delle vigenti norme;
- Per gli edifici notificati e di rilevante valore architettonico e ambientale dovrà essere allegata una relazione contenente notizie sulla storia dell'edificio e possibilmente planimetrie e rilievi antichi, stampe, foto e quant'altro può contribuire a rileggere le trasformazioni avvenute e quindi a definire e a motivare gli interventi proposti.

Rimane comunque facoltà del Comune di richiedere elaborati integrativi a quelli sopra indicati.

Per gli interventi sugli edifici soggetti ai vincoli della Legge 01.06.1939 n.1089 dovrà essere richiesto il preventivo nulla-osta della competente Soprintendenza.

Per qualsiasi tipo d'intervento (manutenzione ordinaria o straordinaria, ristrutturazione, restauro) negli edifici dove gli interventi ammessi sono di restauro a vincolo assoluto e mura castellane dovrà essere richiesto il parere della Soprintendenza ai Monumenti e alle Gallerie.

Verifica in corso d'opera

La concessione edilizia per interventi su edifici modificati o comunque di rilevante valore architettonico e ambientale viene rilasciata con riserva di verifiche in corso d'opera da parte di membri dell'Ufficio Tecnico.

Qualora nel corso dei lavori oggetto della concessione si presentino problemi di carattere statico, o emergano elementi di carattere architettonico prima sconosciuti, la cui conservazione sia pregiudicata dall'intervento di progetto, è fatto obbligo al titolare della concessione edilizia e al direttore dei lavori di presentare una variante al progetto originario.

Il titolare della concessione in tal modo può richiedere un sopralluogo da parte del responsabile dell'Ufficio Tecnico per definire gli orientamenti per la presentazione della variante al nuovo progetto.

Art.8] PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI ED ALL'USO DEI MATERIALI

I dettagli costruttivi diretti a restauri, ristrutturazioni e nuove costruzioni (strutture murarie, infissi, rivestimenti, coperture ecc.) devono essere unificati.

Sono ammessi i seguenti materiali:

- Paramento esterno in mattoni mantenuto a vista con stuccatura per il C.S., detto paramento dovrà essere intonacato per il Borgo ad eccezione del fabbricato sito in Viale Della Vittoria n.13-14;
- Per il C.S., circa il paramento esterno intonacato si dovrà valutare attentamente durante i lavori se sia opportuno o meno portarlo a faccia a vista verificandone l'origine;
- Paramento esterno intonacato mantenuto come tale per il Borgo;
- I serramenti esterni possono essere lasciati a colore naturale o tinteggiati, devono essere sempre in legno e sono prescritti infissi esterni a persiana;
- Le coperture sono prescritte in cotto a coppi.
In caso di manutenzione o di demolizione e ricostruzione vanno riutilizzati i coppi vecchi;
- Le recinzioni devono essere eseguite in muratura di mattoni vecchi;
- Le cancellate di ingresso e le inferriate devono essere eseguite a maglie regolari ed ortogonali;
- Le aree libere devono essere sistemate prevalentemente a prato escludendo le aiuole coronate.

Art.9] COMPARTI

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà per le aree di progetto e limitatamente alle insule anche per porzioni di esse, di richiedere per il rilascio di concessione la presentazione di progetto plano-volumetrico esteso all'intero comparto e sottoscritto per adesione di massima da tutti i proprietari degli immobili ricadenti nel comparto medesimo.

Art.10] INTERVENTI PARZIALI

E' ammesso l'intervento su porzioni di edificio, ad esclusione dei prospetti per cui è previsto un intervento condotto unitariamente per tutto il prospetto riconoscibile.

Qualora l'unità immobiliare interessi diversi edifici, l'intervento edilizio dovrà articolarsi tenendo conto delle norme riguardanti ogni sua porzione.

Art.11] ALTEZZA DELLE FRONTI

E' l'altezza del prospetto misurata dalla linea di terra alla linea di copertura.

La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano del marciapiede dove esiste o con il piano della strada.

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'estradosso del solaio di copertura;

nel caso di copertura a falda, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.

Le altezze si riferiscono a quelle rilevate al momento della redazione del piano.

La sopraelevazione ammissibile indicata negli elaborati, si riferisce all'aumento della dimensione come precedentemente descritto.

Art.12] ALTEZZA DEI LOCALI

Altezza media minima dei vani abitabili sarà pari a ml.2,40 con un minimo di m.2,00, in caso non sia raggiungibile tale altezza minima stabilita dovrà essere escluso l'uso abitativo dei locali in questione.

Art.13] DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso compatibili sono indicate nella tavola di progetto allegata.

Per l'insediamento di attività commerciali è previsto l'utilizzo dei piano terra affacciati su piazze o larghi.

Art.14] MODALITA' ESECUTIVE DELLE OPERE

COPERTURE

- Le coperture debbono essere a falde inclinate, con inclinazione pari a quella degli edifici adiacenti.

- Non sono ammesse variazioni della pendenza delle falde rispetto a quella preesistente nel caso di demolizione e ricostruzione.

- Sui tetti piani dovrà essere sovrapposto il tetto a due falde con pendenza pari a quella degli edifici adiacenti e con manto di copertura in coppi;

- Realizzazione di terrazzo a tasca non superiore alla dimensione m. 1,50x2,50 (solo per tetti piani esistenti) sulla falda prospiciente e rivolto all'interno del C.S. per gli edifici del Centro Storico stesso, rivolto però all'esterno del C.S. per gli edifici del Borgo, con impermeabilizzazione e pavimentazione in cotto di colore identico a quello dei coppi di copertura, ad almeno m.1,50 di distanza dai muri perimetrali ed avente parapetto inserito nel prolungamento della falda a tetto.

In alternativa si potrà realizzare un lucernario per falda di dimensione non superiore a 0,70 mq.

- Le coperture di tipo tradizionale con sistema di travi portanti e correnti dovranno essere mantenute.

La sostituzione di tali elementi sarà eseguita con elementi analoghi a quelli esistenti (nella forma e nelle giunture) adeguando il dimensionamento ed i collegamenti alle vigenti disposizioni in materia statica e antisismica.

Gronde:

la gronda vincolata e da restaurare, si interviene con la sostituzione di elementi in laterizio o ligneo identici a quelli esistenti nei tipi tradizionali. Dovranno essere mantenuti tutti gli elementi ancora validi e reimpiegabili.

- Le grondaie improprie, (costituite da travetti in c.a. aggettanti, con interposte tavelle o tavelloni in laterizio o da mensole in legno anch'esse sostenenti tavelle o tavelloni), in tali casi è prescritto un adeguamento degli interassi e dei caratteri formali (materiali e colori) tali da ripristinare le tradizionali gronde in laterizio.

Altane e piccionaie:

le altane e le piccionaie verranno mantenute e restaurate nei loro caratteri, escludendo la possibilità di tamponamento nel caso delle altane e l'eliminazione o la modifica nel caso delle piccionaie.

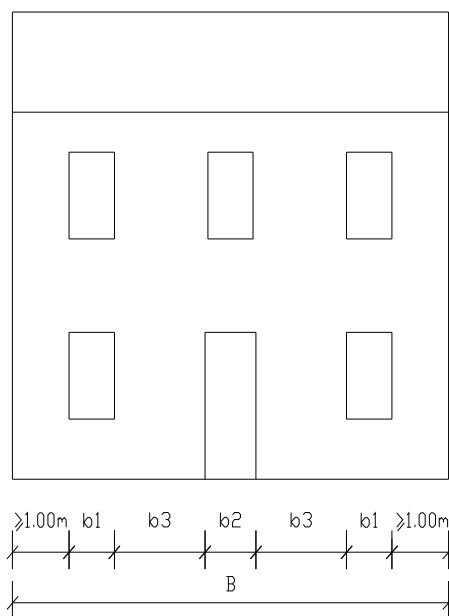
PROSPETTI

Aperture:

- le sopraelevazioni non potranno snaturare la tipologia dell'edificio originario.
- Dovranno essere mantenuti tutti i prospetti o parte di quelli vincolati.
- Potranno essere ripristinate nelle dimensioni e nelle forme di precedenti e antiche aperture superstiti e sufficientemente leggibili.
- Per i prospetti del Borgo sarà ammessa un'ulteriore maggiorazione del 10%.
- Dove i prospetti o parte di essi non sono vincolati, le aperture verranno ridisegnate secondo lo stile dominante del prospetto e secondo i seguenti criteri sotto riportati.
- Soluzioni "moderne" sono ammesse laddove si rilevano estese manomissioni sugli edifici che hanno perso completamente il valore storico.

RICOMPOSIZIONE DEI PROSPETTI

Per i prospetti o parte di prospetti di valore nullo o scarso si dovranno rispettare i seguenti criteri di ricomposizione:



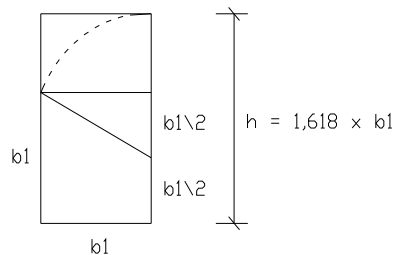
0,00 m. < B < 6,00 m.	b2 ≤ 1,00 m.	b1 ≤ 0,80 m.
6,00 m. < B < 9,00 m.	b2 ≤ 1,10 m.	b1 ≤ 0,85 m.
9,00 m. < B < 12,00 m.	b2 ≤ 1,20 m.	b1 ≤ 0,90 m.
12,00 m. < B < 15,00 m.	b2 ≤ 1,40 m.	b1 ≤ 0,95 m.
15,00 m. < B < 18,00 m.	b2 ≤ 1,70 m.	b1 ≤ 1,00 m.

Si dovranno rispettare i seguenti rapporti:

$$2,5 < B \setminus [(n^\circ \text{ finestre} \times b_1) + b_2] < 6$$

$$b_3 \geq 1,25 \times b_1 \text{ con minimo } b_2 = b_3$$

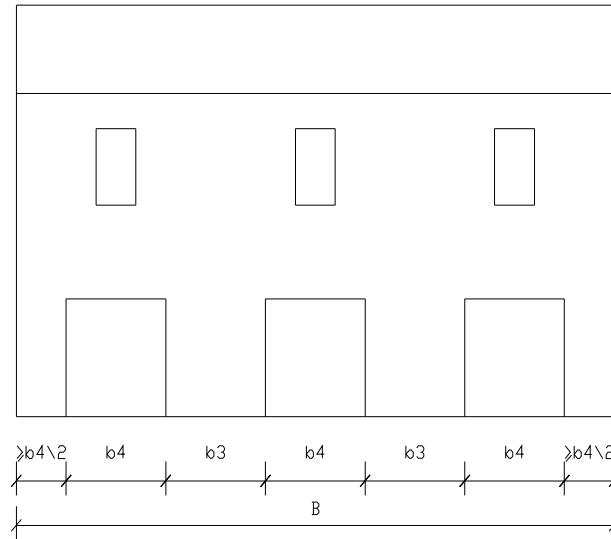
Le altezze delle finestre (h) verranno determinate idealmente come segue:



In ogni caso l'altezza (h) sarà compresa entro i seguenti valori:

$$1,4 \times b_1 < h < 1,65 \times b_1$$

Per i prospetti o parte di prospetti di valore nullo o scarso dove esistono aperture di negozi o di garage e nelle zone in cui sono previste dal Piano si dovranno rispettare i seguenti criteri di ricomposizione:



$$b3 \geq b4$$

$$b4 \leq 2,20 \text{ m.}$$

$$b4 \setminus 2 \leq 1,00 \text{ m.}$$

Infissi:

- dovranno essere mantenuti quelli aventi carattere storico posti su prospetti vincolati;
- gli infissi su porzioni di prospetti non vincolati dovranno essere identici a quelli posti su porzioni di prospetti vincolati.

Per tutti gli altri casi è obbligatorio l'uso degli infissi in legno.

Gli infissi in metallo alluminio debbono essere sostituiti con infissi in legno del tipo tradizionale.

E' obbligatorio l'uso delle persiane, eventuali aperture chiuse con tapparelle di legno o plastica debbono venire sostituite con persiane in legno.

Le porte , i portoni esterni debbono essere in legno massello trattato con protettivo trasparente.

E' vietato l'uso dei portoni e vetrine in metallo comprese le serrande di garage e di pubblici esercizi.

Per le aperture di negozi non è ammessa l'installazione di nuovi serramenti di tipo avvolgibile o scorrevole in doghe di lamiera o maglie.

Verranno viceversa mantenuti i tradizionali serramenti in legno restaurando o ripetendo fedelmente i tipi esistenti.

Saranno eliminate le soglie, stipiti, architravi e mostreggiature costituite da travertini, trani o altri marmi.

STRUTTURE ORIZZONTALI

Tutti i solai in legno o voltine di mattoni su putrelle,verranno restaurati o consolidati rispettando il carattere originario e impiegando materiali e finiture, interassi e sezioni analoghi agli elementi originari.

Per il consolidamento, il miglioramento o l'adeguamento antisismico sono ammesse solette sovrapposte in c.a. collegate a cordoli di incatenamento nascosti nella muratura di mattoni.

Le volte e gli archi verranno restaurati, mantenendo la tipologia originaria con integrazione delle parti deteriorate con materiali della stessa tipologia, dimensione e tonalità.

STRUTTURE VERTICALI

I vari interventi dovranno mantenere o ripristinare al massimo la continuità o l'integrità di sistemi murari con spessore = o superiore a 3 teste rappresentanti la tipologia più antica.

Non saranno autorizzate strutture miste (muratura + pilastri in C.A).

IMPIANTISTICA

Verranno ricercate soluzioni unitarie e globali nelle unità edilizie nel rispetto delle vigenti norme tecniche di sicurezza e antinfortunistica.

Le antenne TV, comprese quelle paraboliche, verniciate di colore coppo, dovranno essere poste sulle falde interne agli isolati o sulle falde opposte a quelle rivolte verso il C.S.

Impianto smaltimento rifiuti

Ciascuna unità edilizia o due confinanti si avrà un unico sistema di smaltimento acque luride confluyente su fossa biologica condominiale.

Reti idriche ed energetiche

Nella formazione o revisione di tali reti si ricercheranno soluzioni che permettano la concentrazione di colonne montanti e di apparecchiature di misurazione in adeguati alloggiamenti.

Laddove, per impossibilità tecnica, le apparecchiature debbono essere alloggiate su pareti esterne gli alloggiamenti verranno finiti con sportelli "filo muro" rivestiti di listello in mattoni o intonacati e tinteggiati nel massimo rispetto della continuità delle pareti stesse.

ELEMENTI DI PARTICOLARE SIGNIFICATO STORICO - TIPOLOGICO

Tutte le strutture o gli elementi architettonici antichi all'interno degli edifici, quali volte, archi, focolari, grotte in muratura o scavate nell'arenaria, porte, pilastri, volte in cannucciato affrescate o decorate dovranno essere conservate.

Gli elementi che emergeranno durante i lavori dovranno essere salvaguardati dai proprietari e dal Direttore dei Lavori e segnalati all'Ufficio Tecnico che avrà il compito di documentare ogni reperto e di verificare, con appositi sopralluoghi, la compatibilità tra i progetti approvati e la salvaguardia di quanto messo in luce nel corso dei lavori.

GIARDINI PUBBLICI E PRIVATI

Le alberature nei parchi e giardini pubblici, negli orti e giardini privati, esistenti o da creare, dovranno corrispondere alle essenze consolidate come tipiche dell'ambito locale.

CAVEDI E CHIOSTRINE

I cavedi e le chiostrine dovranno risultare al piano terreno sgombri di ogni costruzione accessoria precaria a qualsiasi uso destinata.

PAVIMENTAZIONE

Le superfici stradali saranno pavimentate con selci a cubi identici a quelli esistenti.

I porticati e gli androni destinati al passaggio pedonale collettivo debbono essere pavimentati come le strade.

I camminamenti privati e le chiostrine saranno pavimentati in cotto colore coppo.

L'Amministrazione Comunale intraprenderà ogni azione ammissibile presso gli Enti interessati, affinché entro il periodo di validità del Piano vengano rimosse e condotte sottotraccia, possibilmente con intervento unitario, tutte le linee aeree esistenti nel Centro Storico, fermo restando il divieto di stenderne delle nuove.

Art.15] CORRISPONDENZA ALLE NORME GENERALI DI P.R.G.

E' comunque qui concessa, in variante al regolamento edilizio vigente, la possibilità di dotare gli alloggi di servizi igienici (bagni e latrine) ventilati artificialmente con canne di dimensione sufficiente per assicurare un conveniente ricambio d'aria o con impianti meccanici di aerazione e ventilazione.

In caso di adozione d'impianti di aerazione o di ventilazione alla domanda di licenza edilizia deve essere allegato il progetto dell'impianto.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei fabbricati è subordinato alla presentazione del certificato di collaudo.

Art.16] MODALITA' DI INTERVENTO

Per gli edifici restaurati o ristrutturati di recente che hanno perso il valore architettonico sono ammessi soltanto interventi di ristrutturazione per le parti riconducibili ai valori storici (di muratura uguale o superiore a 3 teste), per le altre parti l'intervento massimo ammissibile è quello di demolizione e rifacimento.

Per gli edifici del C.S. dove è stato impossibile rilevare e rappresentare sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria.

Le modalità di intervento ammesse sono le seguenti:

1] Restauro a vincolo assoluto.

2] Restauro conservativo.

3] Ristrutturazione.

4] Demolizione e ricostruzione.

5] Demolizione senza ricostruzione.

Si intende che l'intervento ammesso è quello massimo consentito, eccetto che per la demolizione senza ricostruzione che ha valore obbligatorio.

Per gli edifici del Borgo (Via Gramsci e Viale Della Vittoria) si dovranno rispettare le prescrizioni indicate nelle tavole di progetto e tutti gli articoli delle presenti norme.

Gli interventi ammessi a seconda dello stato dell'edificio saranno soggetti alle normative ed ai vincoli di quelli aventi la stessa tipologia degli edifici siti nel C.S.

RESTAURO A VINCOLO ASSOLUTO

Riguarda le gallerie, le aperture tamponate o meno di tipo martiniano e gli edifici vincolati o meno dalla Soprintendenza ai Monumenti e deve tendere alla conservazione integrale ed al ripristino dei volumi originali.

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

La destinazione d'uso deve essere uguale ed omogenea.

Dovranno essere eliminate quelle superfetazioni e quelle sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse ai fini della storia del monumento, così come risulterà dalle indagini richieste e dalla lettura filologica del monumento.

Il progetto di restauro deve essere preceduto e integrato dai seguenti elaborati:

- ricostruzione storica delle vicende dell'edificio;
- analisi stratigrafica delle fasi di crescita;
- rilievo architettonico scala 1\50;
- documentazione fotografica estesa anche a tutti gli elementi di dettaglio.

RESTAURO CONSERVATIVO

Riguarda edifici vincolati o meno dalla Soprintendenza ai Monumenti da conservare integralmente, le cantine a volte di mattoni o soffittate con travi e travetti in legno.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originari con una destinazione d'uso compatibile con gli ambienti.

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.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- conservazione della volumetria e degli andamenti dei tetti originari;
- conservazione dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale;
- conservazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali;
- conservazione delle facciate esterne ed interne, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);
- conservazione o ripristino delle aperture originarie.

Interventi ammessi:

- possibilità di usare soffitte e sottotetti purchè ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- consolidamento con parziale sostituzione, nel caso non siano recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali;
- possibilità di aprire un unico lucernario per falda di dimensioni non superiore a 0,70 mq.

Interventi non ammessi:

- compensi di volume;
- alterazioni dei profili e delle coperture;
- terrazzi incassati sui tetti;
- alterazioni delle partiture della facciata;
- occupazione in superficie (anche con costruzioni smontabili) degli spazi liberi dei cortili e giardini;
- occupazione in sottosuolo dei cortili e giardini con scantinato.

RISTRUTTURAZIONE

Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie che, pur presentando caratteristiche storiche nei prospetti e nella copertura hanno completamente perso internamente i caratteri tipologici originari o, pur avendo subito trasformazioni nei prospetti conservano internamente i caratteri tipologici.

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

L'intervento deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- conservazione della facciata esterna ed interna, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo superstite;
- conservazione della parte superstite della struttura originaria, verticale e orizzontale;
- conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali e orizzontali;
- conservazione delle aperture originarie superstiti.

Interventi ammessi:

- possibilità di sopraelevazione secondo le altezze indicate nelle piante e nei prospetti;
- possibilità di traslazioni dei solai privi di caratteri architettonici in modo da ottenere una altezza minima dei vani abitativi pari a ml. 2,40 conservando la volumetria esistente;
- possibilità di realizzare, spostare ed integrare le aperture nei prospetti o nelle parti di prospetti non vincolati (vedi Art. 14);
- possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purchè ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
- possibilità di aggregare eccezionalmente unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione (strutturali e prospetti);
- possibilità di aprire un lucernario per falda di misura non superiore a mq. 0,70;
- possibilità di realizzare un terrazzo incassato (ml. 1,50 x 2,50) ad almeno ml. 1,50 dai muri perimetrali, avente parapetto inserito nel prolungamento della falda del tetto, previa eliminazione dei tetti piani (rilevati al momento della stesura del Piano);
- possibilità, per gli edifici addossati sprovvisti di chiostrina o di passaggio divisorio al centro degli isolati, di aprire un lucernario nella falda interna dell'isolato di misura non superiore mq. 2,00, di distanza minima tra quelli degli edifici confinanti di ml. 3,00.

Interventi obbligatori:

- **obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse storico o contrastino con la comprensione dell'edificio;**
- **sostituzione dei tetti piani con tetti a falda;**
- **eliminazione di terrazzi su prospetti in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria dei prospetti;**
- **conservazione di tutti i prospetti o parte di prospetti vincolati;**
- **le parti sopraelevate dovranno essere (intonacate, verniciate, a faccia a vista) come le parti sottostanti;**
- **obbligo di realizzare muretti di confine in muratura di mattoni pieni senza inferriata, con finiture identiche al resto della costruzione;**
- **eliminazione dei rivestimenti esterni in caso di manutenzione ordinaria dei prospetti.**

Interventi consigliati:

- **conservare il solaio in legno esistente oppure sostituire con solaio della stessa tipologia.**

DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

Riguarda gli edifici recentemente ristrutturati che hanno perso completamente i caratteri tipologici originari (struttura e prospetti) ed inoltre a volte si presentano con una volumetria abnorme occupante gli ex cortili.

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

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

Interventi obbligatori:

- tetto a falde con l'uso di coppi;
- dimensionamento delle porte e finestre esterne, deve essere omogeneo alle prescrizioni ed alle aperture presenti negli edifici circostanti tipologicamente omogenei (Art. 14);
- utilizzazione di infissi in legno;
- eliminazione di terrazzi su prospetti in caso di loro ristrutturazione o manutenzione straordinaria;
- eliminazione di rivestimenti esterni in caso di manutenzione ordinaria dei prospetti.

Interventi non ammessi:

- tetti di copertura in piano;
- balconi aggettanti;
- infissi metallici o in p.v.c.;
- paramenti esterni in contrasto al contesto.

Interventi ammessi:

- possibilità di aprire un lucernario per falda di misura non superiore a mq. 0,70;
- possibilità di realizzare un'altezza minima dei vani abitativi pari a ml. 2,40;
- possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti di altezza media pari a m. 2,40 e minima m. 2,00.

DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Riguarda gli edifici, parti di edifici o terrazzi per i quali non è giustificabile l'obbligo di conservazione ed inoltre si presentano con una volumetria abnorme a volte pericolante.

Interventi obbligatori:

- demolizione.

Art.17] INTERVENTO AL SUOLO

- Sistemazione delle acque in superficie;
- linee aeree (elettrrodotti, linee telefoniche);
- condotti (acquedotti e gasdotti, fognature).

ACQUE SUPERFICIALI

Tutte le proprietà, oltre alla manutenzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere esistenti sul fondo, sono tenute a provvedere con nuovi opportuni manufatti allo smaltimento delle acque di superficie.

Il Sindaco, nel caso di prolungata incuria delle proprietà, ingiungerà l'esecuzione di nuove opere, trascorso un adeguato termine di tempo, il Comune stesso provvederà d'Ufficio addebitandone le spese alle proprietà interessate.

LINEE AEREE

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

CONDUTTURE

Per tutte le condutture dovranno evitarsi tracciati con scavi a cielo aperto e saranno concesse previa presentazione di un progetto (come per le linee aeree).

ART.18] NORME COMPLEMENTARI (Borgo – Via Gramsci e Viale Della Vittoria)

Per gli edifici che hanno perso il valore architettonico è ammesso soltanto l'intervento di ristrutturazione per le parti riconducibili a valori storici (muratura uguale o superiore a tre teste); per le altre parti l'intervento massimo ammissibile e quello di demolizione e rifacimento.

Sono esclusi da quanto sopra indicato, i prospetti vincolati delle abitazioni site in Via Gramsci n. 18, 20, 22 e in Viale Della Vittoria n. 13, 14, per le quali è previsto il restauro conservativo (vedi Art. 16).

Per le altre abitazioni sono stati individuati i seguenti interventi.

Interventi obbligatori:

- obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse storico o contrastino con la comprensione dell'edificio;
- sostituzione dei tetti piani con tetti a due falde di pendenza identica a quella preesistente o confinante comunque compreso tra un minimo di 15° ed un massimo di 20°;

- gli edifici con gronda di costante altezza, dovranno sempre avere 2 falde di identica dimensione oppure 4 falde parallele, con altezza al colmo non superiore a 2 m. rispetto alla gronda.
- tetti delle parti più basse dovranno avere la stessa pendenza di quello del corpo principale e pendente alla stessa direzione;
- tetto a falde con l'uso di coppi;
- eliminazioni di terrazzi aggettanti su prospetti in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria dei prospetti;
- conservazione di tutti i prospetti o parte di prospetti vincolati;
- le parti sopraelevate dovranno essere (intonacate, verniciate, a faccia vista) come le parti sottostanti;
- obbligo di conservare il solaio in legno esistente oppure di ricostruirlo stessa tipologia;
- obbligo di realizzare muretti di confine in muratura con finiture identiche al resto della costruzione;
- eliminazione dei rivestimenti esterni in caso di manutenzione straordinaria dei prospetti;
- il dimensionamento delle porte e finestre esterne deve essere omogeneo alle prescrizioni ed alle aperture presenti negli edifici circostanti tipologicamente omogenei (vedi dimensionamento Art. 14 con tolleranza del 10%);
- utilizzazione di infissi in legno;
- nel caso di sopraelevazione di edifici aventi cornicione, fascia orizzontale, zoccolatura o lesena vincolate si dovrà ricostruirlo identico al preesistente.
- nel caso di rifacimento dei tetti o di sopraelevazione degli stessi i cornicioni dovranno sempre essere costruiti con mattoni e non potranno avere una larghezza superiore a cm. 45.

Interventi non ammessi:

- tetti di copertura in piano;
- balconi aggettanti;
- infissi metallici o in p.v.c.;
- paramenti esterni in contrasto al contesto.
- antenne paraboliche poste su falde orientate verso il C.S.

Interventi ammessi:

- possibilità di aprire lucernari di misura non superiore a mq. 1 intervallati da un minimo di ml. 1,50 su falde opposte al C.S.;
- possibilità di realizzare terrazzo incassato nelle falde dei tetti opposti al C.S. di misura (ml. 2,50x2,50) ad almeno ml. 1,50 dai muri perimetrali intervallati da un minimo di ml. 4,00, avente parapetto inserito nel prolungamento della falda del tetto, previa eliminazione dei tetti piani (rilevati al momento della stesura del Piano);
- possibilità di realizzare terrazzo incassato tipo loggia (aperto su un lato) nei prospetti opposti al C.S.;
- possibilità di realizzare chiostrine delle dimensioni minime m. 3,00 x 3,00;
- possibilità di sopraelevare gli edifici come indicato in planimetria prendendo come riferimento l'altezza del prospetto prospiciente alla via e al viale principale;
- possibilità di ampliare gli edifici come indicato nella planimetria secondo le dimensioni indicate, i punti di riferimento e/o gli allineamenti;
- è ammessa la costruzione di garage seminterrati sui lotti di pertinenza dei fabbricati di Via Gramsci n. 8-10-12-14-18-20-22 con deroga della distanza dagli spazi pubblici.

ART.19] D.I.A. (DENUNCIA INIZIO ATTIVITA')

L'applicazione della D.I.A. dovrà essere approvato dalla Commissione Edilizia per interventi da effettuarsi nel C.S. e nella zona del Borgo per gli edifici di particolare interesse.

ART.20] PARERE SOPRINTENDENZA AI MONUMENTI E BENI ARCHITETTONICI

Per gli edifici in cui è ammesso l'intervento di restauro con vincolo assoluto, sarà necessario sottoporre lo stesso al parere della Soprintendenza ai Monumenti e Beni Architettonici di Ancona prima del rilascio della Concessione Edilizia.

ART.21] VERDE, VIABILITA' E PARCHEGGI

Quanto indicato nel Piano in termini di piantumazione e sistemazione a terra delle aree verdi, sensi di marcia e parcheggio individuato all'esterno del Centro storico (delimitato dal P.D.F. vigente) ha carattere indicativo e non costituisce vincolo di Piano.

ART.22] EDIFICI SU PIAZZA DELLA ROVERE

Per gli edifici siti su P.zza Della Rovere n. 4-5-6-7 è consentita la sopraelevazione di ulteriori cm. 10 + il dislivello fra l'attuale pavimento del Piano Terra e la pavimentazione della piazza in corrispondenza dell'ingresso solo nel caso in cui si porta a + 0,10 il pavimento del P.T. rispetto al pavimento della piazza.

ART.23] INSEGNE

Le insegne dei negozi e degli uffici dovranno essere contenute all'interno del vano vetrina e quindi non potranno essere applicate sulle superfici murarie.

Le insegne dovranno riportare solo il nome od il marchio del locale in lingua italiana, mai la pubblicità dei prodotti.

Le lettere delle insegne non avranno luci proprie.

IL TECNICO

DOTT.ARCH. MASSIMO BURATTI