

Comune di Castelfidardo

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

NORMATIVA SPECIALE DI ATTUAZIONE

*(In adeguamento al parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggi
delle Marche del 04/10/2017)*

Le modifiche sono indicate in corsivo grassetto color rosso

*(In adeguamento al parere della Provincia di Ancona (Decreto Presidente della
Provincia n.200 del 28/12/2017))*

Le modifiche sono indicate in corsivo grassetto color ciano

LEGENDA TESTO INTEGRATO

xxx : testo originale confermato

[xxx] : testo originale eliminato

xxx : testo aggiunto con atti di approvazione

xxx : testo modificato con atto di approvazione del. G.M. n° 12 del 10/02/2014

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO STORICO

NORME SPECIALI DI ATTUAZIONE

Indice Generale:

Capo I DISPOSIZIONI GENERALI

- art. 1 Campo di applicazione e durata
- art. 2 Elaborati che compongono il PP
- art. 3 Destinazioni d'uso ammesse
- art. 4 Modalità generali di attuazione
- art. 5 Completa esecuzione delle opere e loro utilizzazione
- art. 6 Prescrizioni generali per la redazione dei progetti
- art. 7 Modalità di presentazione dei progetti
- art. 8 Superamento delle barriere architettoniche
- art. 9 Trasformazioni del patrimonio edilizio esistente: tipi di intervento

Capo II PARTI DEL PIANO E LORO ATTUAZIONE

- art. 10 Complessi edilizi soggetti a regolamentazione ordinaria.
- art. 11 Aree di Progetto Strategico: disposizioni generali
- art. 12 Complessi Ambientali Soggetti a Normativa Speciale
(Aree Unitarie e "di Bordo"): disposizioni generali
- art. 13 Complessi Ambientali Soggetti a Normativa Speciale
(Aree Unitarie e "di Bordo"): disciplina degli edifici

Capo III TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI E NORME PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI

art. 14 Abaco degli Elementi Costruttivi: Disposizioni Generali

art. 14.1 Disposizioni generali su infissi, garage, impalcature, lucernai di copertura, antenne per la telefonia, edifici sottoposti a vincolo, cortili interni e giardini, pannelli solari termici e/o fotovoltaici, impianti tecnologici, vetrine.

art. 15 Insegne esterne

art. 16 Verde di rispetto

Capo IV SCHEMA DELLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI UNITARI

Capo I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 Campo di Applicazione e Durata

Ai sensi della L.1150/42, della L. R. 5/8/92 n°34 e loro successive modificazioni ed integrazioni, la disciplina urbanistica del territorio nelle aree oggetto del Piano Particolareggiato del Comune di Castelfidardo, per un periodo di anni 10 a decorrere dalla data di approvazione dello stesso, è regolata dalle seguenti norme, ad integrazione di quelle contenute nel vigente PRG comunale, e dal contenuto della convenzione che, nei casi previsti, sarà appositamente sottoscritta e il cui schema è considerato parte del presente testo.

Art.2 Elaborati che compongono il Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Castelfidardo si compone dei seguenti elaborati:

1) Studi preliminari:

- Sintesi P.R.G.;
- Quadro generale dell'azzoneamento e delle infrastrutture;
- Impianti a rete;
- Emergenze architettonico-ambientali;
- Pavimentazioni esistenti;
- Uso dello spazio pubblico;
- Localizzazione e tipo delle barriere architettoniche;
- Ipotesi generale della viabilità;
- Modalità d'intervento;

2) Rilievi per Aree Unitarie:

- Uso del suolo;
- Divisione delle proprietà;
- Tipologie edilizie;
- Stato di conservazione degli edifici;
- Studio delle coperture;
- Rispondenza ambientale dei manufatti;
- Analisi linguistico-architettonica;
- Studio delle unità edilizie;
- Studio dell'illuminazione;
- Normativa speciale per unità edilizie; Relazione generale illustrativa;

3) Disposizioni generali

- Relazione generale illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione con schema della convenzione;
- Progetti strategici: Planimetrie e sezioni di massima;

- Schema Normativo Generale;
- Abachi e schemi di riferimento.

Art.3 Destinazioni d'uso ammesse

Nel territorio disciplinato dal presente Piano Particolareggiato sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

servizi pubblici e di interesse pubblico: verde pubblico, percorsi pedonali, piazze, attrezzature religiose, scuole, palestre, centri civici e sociali, uffici amministrativi, attrezzature culturali, attrezzature di interesse comune, parcheggi pubblici, attrezzature per lo sport.

residenza e piccole attività commerciali, artigianali e di servizio: spazi per la residenza privata, per le attività ricettive (pensioni, alberghi e simili, ristoranti, piccoli ritrovi, pub, ecc.), per il commercio al minuto, per le attività artigianali con vendita diretta e compatibili con l'ambiente abitativo, per le attività di servizio alla popolazione residente ed alle attività economiche, per i parcheggi privati e di uso pubblico a servizio delle attività, per il verde privato;

attività associative, culturali, ricreative e di rappresentanza: sedi di partito e di associazioni, cinema, teatro, spazi per le attività espositive e di rappresentanza.

Art.4 Modalità generali di attuazione

Il contenuto del presente PP del CS, redatto secondo le disposizioni di legge nazionale e regionale e secondo il disposto del vigente PRG, subordinatamente all'espletamento delle procedure eventualmente previste nei settori assoggettati a progettazione unitaria degli interventi, fatte salve le procedure previste per l'acquisizione delle aree destinate ai pubblici servizi o all'edilizia residenziale pubblica, alla loro eventuale sistemazione e cessione ai soggetti di diritto, è direttamente attuabile con concessione **per singole unità immobiliari o** per singoli edifici o per complessi edilizi o per complessi edilizio-urbanistici secondo gli elaborati grafici del presente PP e le altre specifiche prescrizioni contenute nel presente testo. Il piano suddivide il centro storico in diversi settori definiti come di seguito:

- Ambiti ed edifici soggetti; a regolamentazione ordinaria;
- Complessi ambientali soggetti a trattamento unitario;
- Aree di progetto strategico.

Il rilascio delle concessioni edilizie è altresì subordinate, ~~[nei casi previsti]~~ **nel solo caso di aree strategiche e non negli interventi diretti**, alla stipula dell'apposita convenzione e al rispetto delle propedeuticità ivi fissate. In caso di inerzia dei proprietari, trascorso un anno dalla data di definitiva approvazione del PP stesso, al fine della attuazione degli interventi ivi previsti e di una più agevole gestione delle aree e dei complessi definiti come "Ambiti della Progettazione Strategica", come di seguito specificato, in considerazione dell'interesse pubblico, dell'urgenza e dell'indifferibilità ulteriore delle previsioni di piano, considerate dette aree come assimilate a Zone di Recupero ai sensi dell'art. 27 della L.457/78, previa diffida, il Comune potrà procedere all'espropriazione degli immobili compresi nel perimetro dell'Ambito e convenzionarsi, ai fini della realizzazione delle opere, con operatori

privati singoli o riuniti in consorzio, anche con una propria partecipazione diretta, per la concessione in diritto di superficie per 60 anni, rinnovabile. Detto soggetto attuatore convenzionato si impegnerà, oltre che alla realizzazione degli interventi previsti negli ambiti in questione, per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie previste, per la concessione a terzi operatori, per la promozione e la pubblicizzazione dei nuovi complessi.

In tale caso, come previsto nel caso di attuazione diretta -entro i termini temporali- da parte dei proprietari, sarà sottoscritta l'apposita convenzione allegata in forma di schema al presente testo.

Nel caso di cui al precedente comma, è fatta comunque salva la facoltà dei proprietari di immobili compresi nell'Ambito di PP alla data di adozione dello stesso, di esercitare un diritto di prelazione per l'assegnazione di lotti o altri immobili da recuperare.

Nel caso di più richieste relative allo stesso immobile prederà quella pervenuta prima al protocollo comunale.

Art.5 Completa esecuzione delle opere e loro utilizzazione

Tutte le opere relative al presente PP dovranno essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni generali e particolari. A tale scopo il rilascio, dei certificati di agibilità e di abitabilità degli spazi residenziali e di servizio saranno subordinati, oltre che alla completa realizzazione degli edifici compresa ogni rispettiva finitura, al rispetto delle condizioni previste dall'apposita convenzione e alla completa realizzazione delle opere di pertinenza, secondo progetto esecutivo. Resta pregiudiziale la completa realizzazione delle opere di pertinenza, secondo progetto esecutivo. Resta pregiudiziale la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di competenza e di tutti gli allacci tecnici indispensabili all'accesso e allo svolgimento delle attività previste. Le recinzioni non potranno avere altezza superiore ai ml. 2.00, con parte in muratura di altezza non superiore a ml. 0.60, e saranno progettate in modo da mantenere la coerenza delle loro parti compositive in tutte le visuali unitarie.

Art.6 Prescrizioni generali per la redazione, dei progetti

I progetti edilizi saranno redatti per unità o per complessi, ove prescritto, secondo gli elaborati grafici del PP, o secondo subsistemi organici, o per singoli lotti; i progetti d'insieme relativi alle aree strategiche sono soggetti all'approvazione da parte della Giunta Comunale sentita la Commissione Edilizia. Senza alterazione delle impostazioni generali è ammessa una distribuzione dei manufatti edilizi all'interno dei settori definiti diversa da quella prevista negli elaborati grafici, senza modifica dei parametri edilizio-urbanistici e delle modalità costruttive, senza rinuncia ai criteri uniformatori delle sistemazioni esterne degli edifici e degli altri manufatti al fine di garantire un assetto fisico organico e visivamente apprezzabile di tutto l'insediamento; è ammessa la variazione della suddivisione in lotti ai fini dell'accorpamento e la variazione degli ingombri dei singoli manufatti alle stesse condizioni sopradette; nel caso di variazione le soluzioni progettuali di PP saranno

assunte come direttive di carattere generale vincolanti per quanto attiene alle relazioni con rimpianto del centro storico e con i caratteri ambientali.

Nei progetti edilizi esecutivi, oltre che in quelli relativi a tutte le opere di trasformazione dei suoli, saranno specificate le dettagliate modalità costruttive e ciascuna altra finitura, comprese le colorazioni dei manufatti, le pavimentazioni interne e le assenze vegetali da piantumarsi.

Art.7 Modalità di presentazione dei progetti

Gli elaborati richiesti per interventi su edifici del Centro Storico sono i seguenti:

- stralcio della planimetria dei CS che inquadra l'immobile interessato dall'intervento
- estratto di mappa catastale;
- copia del titolo di proprietà dell'immobile;
- documentazione storica disponibile (planimetrie fotografie, stampe, altro);
- rilievo dello stato di fatto nella scala 1: 50 comprendente le piante di tutti i piani, compresi quelli delle coperture e degli scantinati, tutti i prospetti con l'indicazione delle aperture ancorché tamponate, le sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, soffitti e coperture di cui sia precisata la tecnica costruttiva, i cortili e i giardini annessi con indicate le assenze vegetali presenti e le relative dimensioni, gli elementi di finitura (serramenti di porte e finestre, ringhiere, pavimentazioni, soglie, gradini, ecc.) sia interni che esterni, i particolari architettonici e decorativi (cornicioni, cornici, stemmi, capitelli, elementi in ferro, ecc.); gli elaborati grafici devono essere quotati e corredati di dimensioni di ciascun vano e devono essere indicate le attuali destinazioni d'uso dei vani;
- rappresentazione del reticolo strutturale;
- rappresentazione del tipo edilizio originario e delle sue eventuali modifiche (per quanto possibile);
- rilievo dei materiali costruttivi con indicazioni sul loro stato di conservazione;
- documentazione fotografica sia degli esterni che degli interni dell'edificio e delle sue pertinenze con indicati in pianta i punti di ripresa delle immagini;
- gli elaborati relativi allo stato attuale con indicate tutte le variazioni previste dal progetto;
- gli elaborati di progetto corrispondenti a ciascun elaborato relativo allo stato di fatto;
- relazione tecnica di progetto nella quale, di ogni elemento descritto nel rilievo grafico (pavimenti, solai, serramenti, ecc.) siano specificate le caratteristiche dello stato di fatto e degli interventi previsti;~~[indicazioni grafiche relative alle soluzioni adottate per gli impianti (idro-termosanitarie, elettrico, ascensore, ecc.)]~~

Art.8 Superamento delle barriere architettoniche

Il requisito del superamento delle barriere architettoniche si intende soddisfatto quando sono rispettate le seguenti condizioni:

- rispondenza dei manufatti alle disposizioni della L. 13/89 e suo Regolamento di Attuazione;

- dimensionamento secondo i requisiti di sicurezza dei collegamenti verticali e orizzontali negli spazi esterni, comuni o comunque accessibile al pubblico.

Art.9 Trasformazioni del patrimonio edilizio esistente: tipi di intervento

Ogni variazione di elementi architettonici e strutturali o di finiture degli edifici esistenti è definito entro le seguenti categorie di intervento:

a) Manutenzione Ordinaria:

Si intendono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

a.1) Opere interne ed esterne consentite nell'ambito della manutenzione ordinaria:
Gli interventi di manutenzione ordinaria si possono articolare nel seguente modo:

a.1.1) Opere interne:

- pulitura e sostituzione di intonaci e rivestimenti;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione di infissi e di serramenti;
- riparazione e sostituzione di pavimenti;
- riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico-elettrico, fognario, termico, ecc.) purché ciò non comporti la formazione di nuovi volumi e/o di superfici utili e non si tratti di opere di tale rilevanza da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio.

a.1 .2) Opere esterne:

- pulitura degli intonaci e dei rivestimenti purché eseguita senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ogni altro materiale o tecnica caratterizzante; le opere devono in ogni caso riguardare gli interi prospetti di un edificio;
- ripristino degli intonaci e dei rivestimenti eseguito senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ogni altro materiale o tecnica caratterizzante;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modifica dei materiali, delle partiture, **della tipologia e del colore;**
- riparazione e sostituzione, anche parziale, dei manti di copertura dei tetti senza modifica dei materiali, **della tipologia** e delle modalità di posa;
~~[- riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionali dell'esistente;]~~
- **riparazione ed eventuale sostituzione in rame di grondaie e discendenti senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionali dell'esistente;**
- **riparazione e sostituzione di canne fumarie senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionali dell'esistente;**

- riparazione e sostituzione di materiali e di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione;
- installazione di unità di produzione di acqua e di aria calda o refrigerata quando non comportino soluzioni con volumi esterni o con l'allocazione di elementi incongrui con l'ambiente circostante e le visuali; **in particolare non potranno essere installate, sull'esterno, nessuna unità di produzione ed elementi tecnologici se non all'interno di corti private non prospicienti in vie pubbliche;**
- riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modifica dei materiali e delle modalità di posa;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni senza modifica dei materiali, della posizione, della forma e della dimensione;
- riparazione e sistemazione delle recinzioni esterne senza modifica dell'assetto, delle bucaure e delle dimensioni;
- ripristino e riparazione di antichi pozzi o cisterne situate all'interno di cortili, chiostri, giardini o locali di piano terreno.

a.2) Manutenzione ordinaria di edifici industriali e artigianali:

Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono considerati interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra;

a.3) ~~Concessione e autorizzazione~~ **Titoli abilitativi** per opere interne di manutenzione ordinaria:

Gli interventi di manutenzione ordinaria, qualificabili come opere interne, ~~non sono soggetti a concessione o autorizzazione~~ **sono eseguibili senza alcun titolo abilitativo, se non sono non devono comunque essere** in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati od approvati, con il regolamento edilizio, **e con tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia** e il regolamento d'igiene vigenti, ~~se non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né comportano aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, se non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile; non si considera aumento di superficie utile l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse. In questi casi il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco, contestualmente all'inizio lavori, una relazione a firma di un professionista abilitato alla professione che asseveri, con perizia giurata in tribunale o con firma autenticata nelle forme di legge, le opere da compiersi e il rispetto delle norme urbanistiche, di sicurezza e igienico-sanitarie vigenti.~~

a.4) ~~Concessione e autorizzazione~~ **Titoli abilitativi** per opere di manutenzione ordinaria in edifici vincolati:

Gli interventi di manutenzione ordinaria, qualificabili come opere interne, **non** sono soggetti ~~a concessione o autorizzazione~~ **al rilascio di alcun titolo abilitativo** nel caso di edifici vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939 n.1089 e 29 giugno 1939 n.1497 e successive modifiche e integrazioni **(D.Lgs. 42/2004)**, ~~nel caso degli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'art.2 del D.M. 2 aprile 1968 n.~~

~~97 e in quelli compresi nelle zone di recupero individuate ai sensi dell'art.27 della legge 457/1978, al fine di garantire la salvaguardia delle originarie caratteristiche costruttive.~~ **Nel caso di edifici sottoposti a vincolo culturale ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 (ex L. 1089/1939) tali interventi dovranno essere sottoposti al parere preventivo della competente Soprintendenza "Archeologia Belle Arti e Paesaggi" delle Marche.**

a.5) ~~[Concessione e autorizzazione per opere esterne di manutenzione ordinaria: le opere di manutenzione ordinaria qualificabili, come opere esterne sono sempre soggette ad autorizzazione o concessione.]~~ **Concessione, autorizzazione o comunicazione per opere esterne di manutenzione ordinaria: le opere di manutenzione ordinaria qualificabili come quelle esterne, sono soggette a semplici comunicazioni dove sono indicati tutti gli interventi previsti. sono eseguibili senza alcun titolo abilitativo, non devono comunque essere in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati od approvati, con il regolamento edilizio, e con tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia**

b) Manutenzione Straordinaria:

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli che prevedono opere necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, ivi compresi quelli strutturali, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici senza alterare i volumi esistenti.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono produrre aumenti delle superfici utili, né di volumi, né delle superfici accessorie, né variazioni dell'ubicazione piano-altimetrica dei vari orizzontamenti.

Possono essere considerati interventi di manutenzione straordinaria anche quelli che comportano la trasformazione o l'aggregazione di una singola unità immobiliare in due o più unità, quando detti interventi rappresentino una parziale modifica dell'assetto distributivo interno della costruzione e rispondano a esigenze funzionali. ~~Più interventi di manutenzione straordinaria che si dovessero sommare per lo stesso immobile nel corso di cinque anni a partire dalla prima domanda non devono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente modificato. In particolare i sopracitati interventi non devono comportare modifiche dei caratteri delle coperture. (pendenza e materiali), delle facciate comprese ivi le bucaure e dei materiali costitutivi.~~

b.1) Opere interne ed esterne consentite nell'ambito della manutenzione straordinaria:

Gli interventi di manutenzione straordinaria si possono articolare in:

b.1.1) Opere interne:

- modifica, apertura e chiusura porte;
- demolizione con ricostruzione tramezzi (ossia tavolati verticali con sola funzione dividente), con o senza modifica di materiali;

- adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;
- realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio;
- demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti senza modifiche dei materiali a vista con eventuale consolidamento interno;
- consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota e tipologia nel rispetto delle qualità architettoniche generali;
- rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forme e di quote (d'imposta e di colmo).

b.1.2) Opere esterne:

- rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
- sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti e messa in opera di infissi con doppio vetro a camera, di doppi infissi e inferriate;
- rifacimento e sostituzione, dei manti di copertura dei tetti con materiali uguali a quelli esistenti;
- modifica e realizzazione delle recinzioni e di altre sistemazioni di parti esterne;
- inserimento di vespai, isolamenti termico-acustici e altre impermeabilizzazioni.

b.2) Manutenzione straordinaria di edifici artigianali

Per gli edifici destinati ad attività artigianali, sono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate al loro adeguamento tecnologico, che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

b.3) ~~Concessione e autorizzazione~~ **Titoli abilitativi** per opere di manutenzione straordinaria:

Gli interventi di manutenzione straordinaria, **relativi ad opere esterne o che riguardano parti strutturali degli edifici anche se qualificabili come opere interne**, sono sempre soggetti a ~~concessione o autorizzazione~~ **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)**. **Gli interventi di manutenzione straordinaria, relativi ad opere interne e che non riguardano parti strutturali sono soggetti a Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA)**.

c) Restauro:

Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a ripristinare l'organismo edilizio esistente nei suoi caratteri tipologici, strutturali, tecnico-morfologici e linguistici, consentendone una destinazione d'uso compatibile anche diversa da quella originale.

c.1) Opere consentite nell'ambito del restauro Il restauro può comportare:

- interventi sulle strutture non resistenti interne, sulle aperture e su altre parti esterne, purché nel rispetto degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
- la modificazione di elementi della struttura resistente nel rispetto del comportamento statico globale dell'organismo edilizio;
- l'eliminazione di elementi o parti che alterino l'organismo edilizio compromettendone stabilità e fruibilità eleggibilità;
- il ripristino e eliminazione di parti alterati da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali (costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini e orti); o
- la ricostruzione di parti dell'edificio crollate a demolite, comunque in presenza di adeguata documentazione, da concordarsi con la competente Soprintendenza.

c.2) ~~Concessione e autorizzazione~~ **Titoli abilitativi** per opere di restauro:

Gli interventi di restauro **(leggero) ai sensi del D.Lgs.25/11/2016 n.222** sono sempre soggetti a ~~concessione o autorizzazione~~ **Comunicazione Inizio Lavori asseverata (CILA)**; **gli interventi di restauro (pesante) ai sensi del suddetto D.Lgs. sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)**.

d) Risanamento Conservativo:

Gli interventi di risanamento conservativo consistono in un insieme sistematico di opere finalizzate all'utilizzo dell'organismo edilizio, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, ma comunque rispettando la struttura esistente e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;

d.1) Opere consentite nell'ambito del risanamento conservativo: Il risanamento conservativo può comportare:

- il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio quali muri, volte, solai di piano, vani scala, coperture, balconi;
- modifiche distributive interne anche con alterazione del numero delle unità abitative;
- la installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi e simili) senza volume aggiuntivo;
- l'inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal vigente Regolamento Edilizio) senza alterazione delle strutture esistenti;
- l'inserimento di impianti idrosanitari, elettrici e termici centralizzati senza alterazione della consistenza fisica dell'edificio e modifiche delle superfici e dei volumi esistenti e con un generale adattamento all'organismo esistente.

d.2) ~~Concessione e autorizzazione~~ **Titoli abilitativi** per opere di risanamento conservativo:

Gli interventi di risanamento conservativo ~~sono sempre soggetti concessione o autorizzazione~~ **(leggero) ai sensi del D.Lgs.25/11/2016 n.222 sono soggetti Comunicazione Inizio Lavori asseverata (CILA)**; **gli interventi di risanamento conservativo (pesante) ai sensi del suddetto D.Lgs. sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)**.

e) Ristrutturazione Edilizia:

Gli interventi di ristrutturazione edilizia consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare fino alla creazione di un organismo edilizio di forme dal precedente, anche per quanto riguarda l'articolazione distributiva nel rispetto del carattere dell'edificio e dei suoi elementi e comunque senza alcun aumento di volume o variazione della linea di gronda.

e.1) Opere consentite nell'ambito della ristrutturazione edilizia:

Sono da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia tutti quelli che modificano il "reticolo strutturale" degli edifici e gli elementi tecno-morfologici rilevati.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in:

- interventi di consolidamento, ripristino e rinnovo delle strutture portanti sia orizzontali che verticali con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
- interventi di demolizione e rifacimento di coperture, solai, volte, scale, murature e fondazioni;
- riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari con modifica degli elementi strutturali non portanti, senza alterazione dei volumi e delle superfici;
- ~~realizzazione dei servizi igienici;~~ inserimento degli elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal vigente Regolamento Edilizio) anche attraverso alterazioni delle strutture esistenti;
- rialzamento dell'ultimo piano ~~[senza creazione di nuove unità immobiliari];~~
- parziale riorganizzazione distributiva dell'edificio;
- modifica degli elementi strutturali portanti fino allo svuotamento dell'edificio;
- rifacimento di superfetazioni.

e.2) **Concessione Titoli abilitativi** per opere di ristrutturazione edilizia:

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ~~sono sempre soggetti a concessione o autorizzazione~~ **(leggera) ai sensi del D.Lgs.25/11/2016 n.222 sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).**

Gli altri interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a permesso di costruire nel rispetto delle disposizioni dell'art.10 c.1 lett. c) del D.P.R. 380/2001; .

f) Demolizione con Ricostruzione:

Sono considerati di demolizione e ricostruzione gli interventi che comportino la scomparsa di un qualsivoglia manufatto edilizio e la sua ricostruzione, anche senza variazione di volume, di pianta e distribuzione e anche se essa avviene utilizzando gli stessi materiali del manufatto originario; **tali interventi sono sempre sottoposti al parere preventivo della competente Soprintendenza "Archeologia Belle Arti e Paesaggi" delle Marche.**

Gli interventi di demolizione con ricostruzione si articolano in:

- demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione con caratteristiche tipologiche, volumetriche, funzionali analoghe: si tratta in questo caso di sostituzione parziale;
- demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione modificandone le caratteristiche;
- demolizione totale e ricostruzione di un nuovo edificio analogo a quello preesistente per tipo, volume e funzione: si tratta in questo caso di sostituzione;
- totale demolizione e costruzione di un nuovo edificio totalmente o in parte di forme da quello preesistente.

f.1) **Concessione Titoli abilitativi** per opere di demolizione con ricostruzione:

Gli interventi di demolizione con ricostruzione sono ~~sempre soggetti a concessione~~ **soggetti a permesso di costruire o a S.C.I.A., nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs.25/11/2016 n.222 e dell'art.23-bis del D.P.R. 380/2001.**

g) Ristrutturazione Urbanistica:

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica consistono in un insieme sistematico di opere (compresa la demolizione parziale o totale degli edifici esistenti con e senza ricostruzione) finalizzati a ridefinire il principio e la regola insediativa esistenti. **Tali interventi sono sempre sottoposti al parere preventivo della competente Soprintendenza "Archeologia Belle Arti e Paesaggi" delle Marche.**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si articolano in:

- modifica e trasformazione dei tipi edilizi;
- modifica della suddivisione dei lotti;
- modifica del rapporto tra spazio pubblico e privato;
- modifica dei tracciati stradali;
- trasformazione complessiva del rapporto tra spazi edificati e non.

g.1) **Concessione Titoli abilitativi** per le opere di ristrutturazione urbanistica:

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre soggetti alla preventiva redazione di uno specifico strumento urbanistico che ne disciplina l'attuazione e la normativa.

La definizione di una tipologia di intervento si intende come comprensiva delle tipologie che precedono secondo l'ordine sopra utilizzato (ad es., se è ammessa la Ristrutturazione Urbanistica, per quell'intervento si intendono ammesse tutte le categorie che precedono, dalla lett. a) fino alla g); se è ammesso il Restauro, tutte le categorie dalla a) alla c), ecc.).

Capo II

PARTI DEL PIANO E LORO ATTUAZIONE

Art. 10 Complessi edilizi soggetti a regolamentazione ordinaria

Sono ammessi interventi fino alla categoria della Ristrutturazione Edilizia con demolizione e ricostruzione relativi agli edifici compresi nella zona con mantenimento

dell'attuale rapporto costruito non costruito e del tipo di relazione con lo spazio pubblico circostante.

In generale non si ammettono né sopraelevazioni né terrazzi all'interno della falda del tetto. Potrebbero essere eventualmente ammesse sopraelevazioni solo in caso di edifici che non hanno un particolare valore tipologico o storico previo parere preventivo della competente Soprintendenza "Archeologia Belle Arti e Paesaggi" delle Marche, e comunque nel rispetto dei seguenti limiti: ~~Negli interventi sono consentite sopraelevazioni delle coperture~~ fino al massimo di [1-m] **1,80m rispetto all'esistente; sono consentite modeste modifiche del sedime degli edifici.**

Gli interventi possono comportare anche incrementi delle superfici utili abitative [a condizione che all'interno dei perimetri dei complessi edilizi sia verificato il soddisfacimento dell'ulteriore fabbisogno di parcheggi ai sensi della vigente legge], **in deroga al fabbisogno di parcheggi ai sensi della vigente legge. In caso di edifici che non hanno un particolare valore tipologico o storico, previo parere preventivo della competente Soprintendenza "Archeologia Belle Arti e Paesaggi" delle Marche, si potrebbe realizzare un piccolo terrazzo all'interno di una falda del tetto, a condizione che esso sia di norma quadrangolare e di lato non superiore ai 3 metri; la superficie dello stesso non potrà superare 1/3 della superficie netta di piano sottotetto e deve essere posizionato ad almeno 1 metro dalla linea di colmo, dalla linea di gronda, da camini, muri esterni e terrazzi o lucernai contigui; la pavimentazione del terrazzo va impostata a quota non superiore a quella del livello sottotetto; le pareti perimetrali del terrazzo non possono emergere dalla linea di falda e devono presentare le stesse caratteristiche di finitura esterna utilizzate nelle facciate dell'edificio.**

In generale gli interventi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente dalla tipologia di edificio, dovranno essere assoggettati al parere preventivo della Soprintendenza.

E' possibile realizzare gazebo/pergolati a condizione che tali manufatti abbiano struttura leggera (legno o metallo) siano rimovibili previo smontaggio e non per demolizione ed avere le seguenti dimensioni massime:

-h.max esterna = 2,80 m;

-superficie coperta max = 16 mq;

La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno color marrone o legno naturale (non sbiancato) o in metallo brunito/canna di fucile, a formare intelaiatura idonea a creare ornamento, riparo o ombra; non potrà essere tamponata, ad eccezione di pannelli decorativi "permeabili" di sostegno per rampicanti. Può essere coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali piante rampicanti, teli di colore tenue, stuoie. La copertura dovrà avere una pendenza massima del 5%. Le distanze da altre costruzioni dovranno rispettare le disposizioni del Codice Civile, le distanze dai confini di proprietà dovranno rispettare le disposizioni dell'art.61 c.7 del Regolamento Edilizio Comunale, è ammessa la

costruzione a confine previo accordo dei proprietari confinanti. Tali pertinenze non dovranno comunque avere complessivamente un volume (superficie della proiezione orizzontale della copertura x altezza media manufatto) superiore al 20% del volume dell'edificio/appartamento cui sono asservite (art. 13 lett. d del REC).

Gli interventi di manutenzione e/o restauro delle coperture dovranno in generale essere eseguiti in continuità con le caratteristiche costruttive e estetiche tradizionali, estese alla conservazione degli elementi accessori o decorativi fatti salvi gli adeguamenti necessari alla loro impermeabilizzazione/coibentazione o necessità strutturali, ivi compresi miglioramenti sismici, con esclusione di modifiche delle quote d'imposta, di gronda, di colmo e delle pendenze.

In generale per tutti gli edifici con manto di copertura in coppi di tipo tradizionale dovranno essere preferibilmente utilizzati coppi vecchi di recupero almeno per la porzione estradossale.

Ogni progetto che preveda scavi nel sottosuolo dovrà essere inoltrato alla Soprintendenza "Archeologia Belle Arti e Paesaggi" delle Marche per le valutazioni di competenza ed eventuali successive prescrizioni almeno 15 (quindici) giorni prima dell'inizio dei lavori.

Art.11 Aree di Progetto Strategico: disposizioni generali

Allo scopo di assicurare caratteri unitari degli interventi, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra le proprietà interessate, in alcune zone destinate alla localizzazione di strutture importanti per la funzionalità urbanistica dell'intero complesso del Centro Storico o, comunque, per le quali è ritenuta opportuna una migliore sistemazione urbanistico-edilizia,

sono definite Aree di Progetto Strategico la cui disciplina è dettata anche da apposite schede-guida della progettazione allegate. In dette aree gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione, da parte della Giunta Comunale, di un Progetto Edilizio Unitario (PEU), nonché alla stipula di apposita convenzione da redigersi secondo lo schema allegato.

Il contenuto di dette schede-guida della progettazione, si intende prevalente su ogni altra disposizione generale; in fase di progettazione dei PEU detto contenuto di scheda-guida può subire modificazioni che riguardino modesti adeguamenti perimetrali di ST e SF -per una migliore corrispondenza con la proprietà catastale-, nonché modifiche degli assetti interni che non alterino sostanzialmente le localizzazioni delle superfici con destinazione pubblica e il complessivo rapporto pubblico-privato. Sono allegate al presente testo le schede guida della progettazione riferite alle seguenti Aree di Progetto Strategico:

- Piazza della repubblica: Allegato a);
- Cortile delle Scuole Medie: Allegato b).

Le disposizioni specifiche sulle singole unità edilizie si intendono integrative e prevalenti su quelle di interesse più generale.

Art. 12 Complessi ambientali soggetti a normativa speciale (Aree Unitarie e "di Bordo"): disposizioni generali

Sono definiti come "complessi ambientali soggetti a normativa speciale" parti complesse unitarie del sistema edilizio-urbanistico del centro storico che svolgono un ruolo fondamentale nella determinazione del carattere, della storia e dell'immagine della città. Tali parti sono disciplinate nel dettaglio di ciascuna unità edilizia, con la finalità del controllo e del miglioramento delle qualità complessive della città. Le disposizioni specifiche sulle singole unità edilizie si intendono integrative e prevalenti su quelle d'interesse più generale.

Per gli edifici la cui facciata ha un particolare pregio architettonico, indicati per ogni area unitaria nelle tavole "analisi linguistico architettonica", e gli edifici gravati da vincolo culturale ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 12/01/2004 n.42 (ex L.1089/1939) non possono essere oggetto di demolizione, ampliamento planimetrico o volumetrico, sopraelevazioni o altri interventi che ne alterino le caratteristiche o il rapporto con il tessuto insediativo. Per questi valgono le seguenti prescrizioni:

- la conservazione e il restauro delle superfici esterne saranno realizzati sulla base di una valutazione analitica delle tecniche, dei materiali e delle loro successive trasformazioni e evoluzioni. Il ripristino generalizzato dell'intonaco su superfici in pietra o in laterizio a vista, appartenenti a edifici anteriori al XIX secolo, è consentito solo se rispondente all'esigenza di un restauro filologico rigoroso e sarà eseguito secondo tecniche e materiali tradizionali. La rimozione degli intonaci antichi o tradizionali è di norma vietata. Per la coloritura delle facciate ci si atterrà a una metodologia scientifica, con possibilità di eseguire anche saggi stratigrafici e indagini iconografiche-storiche.

Per gli edifici classificati con "facciata di particolare pregio architettonico" e per quelli classificati con "facciata di particolare pregio linguistico" nelle tavole "analisi linguistico architettonica" di norma non è consentita la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti; nel rispetto delle disposizioni specifiche previste nelle singole aree unitarie e di bordo, in casi particolari, tipo per interventi di lievi entità, tali modifiche alle aperture potrebbero essere assentite previo parere della competente Soprintendenza "Archeologia Belle Arti e Paesaggi" delle Marche.

In generale gli interventi di demolizione e ricostruzione, nonché di sopraelevazione, indipendentemente dalla tipologia di edificio (eccetto quelli la cui facciata ha un particolare pregio architettonico e quelli gravati da vincolo culturale in cui tali interventi sono vietati), dovranno essere assoggettati al parere preventivo della Soprintendenza.

E' possibile realizzare gazebo/pergolati a condizione che tali manufatti abbiano struttura leggera (legno o metallo) siano rimovibili previo smontaggio e non per demolizione ed avere le seguenti dimensioni massime:

-h.max esterna = 2,80 m;

-superficie coperta max = 16 mq;

La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno color marrone o legno naturale (non sbiancato) o in metallo brunito/canna di fucile, a formare intelaiatura idonea a creare ornamento, riparo o ombra; non potrà essere tamponata, ad eccezione di pannelli decorativi "permeabili" di sostegno per rampicanti. Può essere coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali piante rampicanti, teli di colore tenue, stuoie. La copertura dovrà avere una pendenza massima del 5%. Le distanze da altre costruzioni dovranno rispettare le disposizioni del Codice Civile, le distanze dai confini di proprietà dovranno rispettare le disposizioni dell'art.61 c.7 del Regolamento Edilizio Comunale, è ammessa la costruzione a confine previo accordo dei proprietari confinanti. Tali pertinenze non dovranno comunque avere complessivamente un volume (superficie della proiezione orizzontale della copertura x altezza media manufatto) superiore al 20% del volume dell'edificio/appartamento cui sono asservite (art. 13 lett. d del REC).

Gli interventi di manutenzione e/o restauro delle coperture dovranno in generale essere eseguiti in continuità con le caratteristiche costruttive e estetiche tradizionali, estese alla conservazione degli elementi accessori o decorativi fatti salvi gli adeguamenti necessari alla loro impermeabilizzazione/coibentazione o necessità strutturali, ivi compresi miglioramenti sismici, con esclusione di modifiche delle quote d'imposta, di gronda, di colmo e delle pendenze.

In generale per tutti gli edifici con manto di copertura in coppi di tipo tradizionale dovranno essere preferibilmente utilizzati coppi vecchi di recupero almeno per la porzione estradossale.

Ogni progetto che preveda scavi nel sottosuolo dovrà essere inoltrato alla Soprintendenza "Archeologia Belle Arti e Paesaggi" delle Marche per le valutazioni di competenza ed eventuali successive prescrizioni almeno 15 (quindici) giorni prima dell'inizio dei lavori.

Art.13 Complessi ambientali soggetti a normativa speciale (Aree Unitarie e lidi Bordo"): disciplina degli edifici

Il dettaglio dei complessi ambientali del Centro storico è disciplinato dal contenuto degli appositi allegati di seguito elencati:

- Area Unitaria "II Corso": Allegato n° 1 ;
- Area Unitaria "L'acquedotto": Allegato n° 2;
- Area Unitaria "Gli Spiazzi": Allegato n° 3;
- Area Unitaria "Via Fratelli Rosselli": Allegato n° 4;

- Area Unitaria "Via Gramsci": Allegato n° 5;
- Area Unitaria "La Mucchia": Allegato n° 6;
- Area Unitaria "Via Mordini": Allegato n° 7;
- Unità Edilizie della Cinta Muraria o "di Bordo": Allegato n° 8.

Capo III

TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI E NORME PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI

Art.14 Abaco degli Elementi Costruttivi: Disposizioni Generali

Per Abaco degli Elementi Costruttivi si intende la selezione degli elementi particolari e delle tecniche dei manufatti che costituiscono segni fondamentali del linguaggio architettonico-tecnico del centro storico; detti elementi sono raccolti nelle seguenti categorie e graficamente rappresentati nell'allegato n° 9: Pavimentazioni stradali; Tetti con copertura a falde e solai; Cornicioni e marcapiani; Cornici di finestre; Finestre, scuretti e persiane; Cornici di porte e portoni; Porte e portoni; Balconi. Le finalità dell'abaco sono quelle della documentazione e dell'indirizzo delle progettazioni e degli interventi - sia pubblici che privati - in modo da tutelare e recuperare l'identità del complesso storico-ambientale della città antica.

Il disegno, i materiali, le tecniche di realizzazione relativi a qualunque intervento dovranno essere direttamente riferiti alle diverse tipologie rappresentate nell'Abaco; le scelte specifiche per le opere soggette a concessione o autorizzazione edilizia dovranno essere specificamente descritte e motivate dal progettista, in uno specifico elaborato allegato alla Relazione Tecnica, rispetto al rapporto tra gli elementi dell'Abaco e la natura, il carattere, le proporzioni, ecc., dell'intervento previsto. Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia è subordinato alla verifica degli adempimenti di cui sopra.

Art. 14.1 Disposizioni generali su infissi, garage, impalcature, lucernai di copertura, antenne per la telefonia, edifici sottoposti a vincolo, cortili interni e giardini, pannelli solari termici e/o fotovoltaici, impianti tecnologici, vetrine.

- **INFISSI:** È possibile realizzare infissi in ferro ed in **alluminio legno**. **Eccetto il caso del ferro naturale, devono essere rispettati i colori stabiliti dal Piano del Colore, riportati nella tav. n.8 (legni e ferri);** nel caso di infissi in alluminio dovrà comunque essere acquisito il parere della Commissione Edilizia. **I portoni d'ingresso e le persiane dovranno essere realizzati esclusivamente in legno, secondo quanto riportato nell'abaco. Le persiane dovranno essere realizzate esclusivamente in legno o in alluminio, a lamelle fisse, nel rispetto di quanto riportato nell'abaco, i colori dovranno rispettare quelli stabiliti dal piano del colore per i legni. E' consentito il recupero delle tapparelle in legno esistenti.** Per quegli

interventi sugli ex edifici industriali, la tipologia dell'infisso dovrà essere identica a quella originaria.

Il rinnovo degli infissi e dei serramenti esterni è subordinato all'obbligo di impiegare materiali, tecniche e modelli riconducibili alla tradizione locale. I portoni, portoncini, espressione della tradizione locale, devono essere conservati e restaurati, laddove siano irrecuperabili dovranno essere realizzati con tecniche e materiali uguali o simili agli originali. Lo stesso discorso dicasi per cancellate, inferriate ed altri elementi di chiusura o protezione di aperture o vani.

In un intero edificio gli infissi dovranno essere di un unico tipo, materiale e colore.

- **GARAGE:** Per quanto riguarda la larghezza delle aperture per i locali da destinare a garage, la dimensione massima è fissata in ~~2,50 ml.~~ **In funzione della larghezza della sede stradale:**
 - **apertura massima fino a 2,50 ml. in presenza di strade di larghezza superiore a 4,50 ml.;**
 - **apertura massima fino a 3,00 ml. in presenza di strade di larghezza comprese tra 3,50 ml. e 4,50 ml.;**
 - **apertura massima fino a 3,50 ml. in presenza di strade di larghezza inferiore a 3,50 ml.**
- **IMPALCATURE:** In caso di realizzazione di impalcatura, la stessa deve essere sempre schermata con teli in plastica di colore verde o con riportata la rappresentazione della facciata.
- **LUCERNAI DI COPERTURA:** È possibile realizzare lucernai nella copertura, delle dimensioni massime di ~~1 mq.~~ **cm 60x80 e comunque la superficie complessiva di tali aperture non dovrà superare il rapporto di 1/15 della superficie della singola falda.**
- ~~ANTENNE PER LA TELEFONIA:~~ In relazione alla tipologia d'intervento rappresentata dalla installazione delle stazioni radio base di telefonia cellulare, si ritiene che le stesse costituiscano forma di modificazione del profilo architettonico e delle scelte decorative originarie degli edifici. Tale valutazione trova fondamento tecnico-scientifico nel consolidato orientamento secondo cui la qualità dei nuovi interventi nei centri storici e tale deve essere considerata l'installazione delle stazioni radio base di telefonia cellulare deve essere valutata evitando elementi di contrasto incontrollato nonché deve essere basata sull'accurata verifica dei rapporti visuali e formali dei fabbricati nei loro contenuti edilizi ed architettonici, unitamente ad un approfondito esame di profili, delle coperture, dei materiali, dei colori, dei dettagli e delle destinazioni d'uso degli edifici ricadenti nell'area ascritta al centro storico. Nella fattispecie in esame, inoltre, la distribuzione dei fabbricati nella porzione di territorio interessato dal piano e la sua evoluzione storica rispetto al nucleo originario suggerisce di inibire l'installazione delle predette stazioni radio base di telefonia cellulare all'area esterna adiacente al margine del centro e del nucleo storico, per un raggio di ml. 250 a partire dal centro dell'area interessata dal Piano

~~Particolareggiato, dovendosi richiamare, anche per tali aree adiacenti, le considerazioni sopra esposte, circa l'incompatibilità dell'installazione delle stazioni citate con la tradizione urbanistica ed edilizia del centro di Castelfidardo, così come in concreto manifestatasi nell'insieme dei fabbricati oggetto di PP di intervento.~~

- **EDIFICI SOTTOPOSTI A VINCOLO:** Tutti gli edifici sottoposti a vincolo di tutela architettonica devono essere restaurati ricostruendo, per quanto possibile, le forme originarie.
- **CORTILI INTERNI E GIARDINI:** Negli edifici dotati di cortili interni e giardini, la superficie verde non deve essere diminuita e le pavimentazioni devono essere fatte di materiali adeguati, mantenendo quelle originali o in riferimento all'apposito abaco.
- **USCITE DI SICUREZZA E/O EMERGENZA:** è possibile realizzare uscite di sicurezza e/o emergenza e relative scale/percorsi di accesso in qualsiasi unità edilizia individuate all'interno del Piano Particolareggiato e di Recupero del Centro Storico, demandando alla commissione edilizia la verifica delle scelte progettuali e dei relativi materiali.
- **PANNELLI SOLARI TERMICI E/O FOTOVOLTAICI:** *è vietata l'installazione in copertura e sui fronti degli edifici di pannelli solari fotovoltaici. E' consentita l'installazione di pannelli solari termici nelle falde del tetto a condizione che: siano integrati nelle falde, siano di dimensioni limitate, i serbatoi di accumulo e la strumentazione necessaria deve essere posta al di sotto della copertura. La superficie complessiva dei pannelli solari termici non dovrà superare i 4,00 mq per falda di copertura e non potrà essere installato più di un impianto per falda. Tali pannelli dovranno comunque essere completamente occultati da visuali panoramiche e/o pubbliche vie o piazze. E' possibile l'installazione dei pannelli fotovoltaici sulle coperture dei gazebo/pergolati in aderenza alle stesse, a condizione che tali pannelli non siano visibili dalle vie o piazze pubbliche e dagli edifici di accesso pubblico. La loro intelaiatura laterale dovrà essere rivestita in legno e/o rame. I pannelli fotovoltaici non potranno essere installati sulle coperture dei pergolati esistenti, aventi una pendenza maggiore del 5%.*
- **IMPIANTI TECNOLOGICI:** *è ammesso il loro adeguamento e l'inserimento a servizio degli edifici purché non ne alterino o ne peggiorino l'aspetto esteriore e sia adottato ogni accorgimento utile a mitigarne la percezione e l'ingombro. Nella realizzazione di impianti di climatizzazione dovrà essere evitata la visibilità di elementi esterni, privilegiando la loro collocazione su terrazze, corti, balconi, o poggiali idonei a impedirne la vista. Le antenne televisive sugli edifici e sulle costruzioni siano realizzate ricorrendo a sistemi centralizzati.*

Le antenne paraboliche e quelle di pubblica sicurezza o di utilizzo pubblico, trovino collocazione laddove possibile su corpi ribassati, nicchie, logge, falde di copertura poco visibili da spazi pubblici, ricorrendo ad accorgimenti che ne mitighino la percezione con particolare riferimento a vedute panoramiche.

- **VETRINE:** *per le vetrine degli esercizi commerciali ubicati negli edifici o nelle costruzioni eseguite anteriormente al 1940 deve essere assicurato il ripristino delle dimensioni e forme originali. Gli infissi devono essere realizzati di norma in ferro verniciato o in legno, con esclusione di materiali plastici e sintetici, alluminio anodizzato o leghe metalliche in genere. In ogni caso le vetrine non possono sporgere dal filo della parete esterna e occupare, anche solo parzialmente la superficie muraria della facciata ma devono essere contenute entro il vano dell'apertura.*

Art.15 Insegne Esterne

Nel centro storico è tassativamente vietata ogni insegna o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente storico, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici e/o paesistici, e il diritto di veduta dei vicini. La dimensione max ammessa per le bacheche esposte al pubblico è di cm 70 x 50 x 10; l'installazione dovrà essere fatta in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione. Sono vietate le insegne luminose dotate di lampade interne: l'illuminazione delle scritte è consentita in modo indiretto, cioè con l'uso di faretti o altre fonti luminose esterne, collocati in modo da non produrre alcun fastidio alla vista dei passanti, pedoni o automobilisti. **La luce è da intendersi sempre riflessa.** Sono altresì vietate insegne realizzate con l'impiego di materiali quali: alluminio, ~~altri metalli, se non verniciati opportunamente;~~ legno naturale;] plastiche e materie sintetiche di qualunque tipo. Le insegne a parete dovranno essere di dimensioni contenute ed in armonia con il disegno architettonico dell'edificio. Di norma si ritengono preferibili piccole insegne a bandiera, ~~[in metallo o in legno verniciate,]~~ **in materiali naturali quali legno, metallo e pietre, verniciate e non**, collocate al di sopra o nei pressi dell'ingresso principale dell'esercizio pubblico o del recapito interessato.

Art. 16 Verde di rispetto

Tale zona comprende aree di pertinenza di edifici o di manufatti di rilevanza storica, paesaggistica o ambientale che svolgono nel complesso del sistema percettivo della città antica un ruolo di grande rilevanza. In essa è esclusa qualunque nuova costruzione, anche in interrato, nonché qualunque modificazione degli attuali assetti dei terreni; sono ammesse unicamente opere di sistemazione dei fondi e di impiantistica strettamente finalizzate al miglioramento del verde.

Capo IV

SCHEMA DELLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI UNITARI

Comune di CASTELFIDARDO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

Progetto Edilizio Unitario

Area Strategica.....

Repubblica Italiana

L'anno....., il giorno del mese di, in Castelfidardo, nella Casa Comunale:

Avanti di me dotto., Segretario Capo del Comune di Castelfidardo, abilitato per legge al rogito degli atti nell'interesse del Comune, sono personalmente comparsi i sigg.:

- sig....., nato a, il, Sindaco del Comune di Castelfidardo, il quale interviene alla stipula del presente atto nell'interesse del Comune predetto con c.f. ;

- sig., nato a, il....., residente a in via n°....., con c.f., nel presente atto denominato attuatore, delle aree incluse nel Progetto Edilizio unitario (PEU) in oggetto.

Detti signori, della cui identità io ufficiale rogante sono certo, rinunciano di comune accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni e mi chiedono di constatare con il presente atto quanto appresso:

PREMESSO

- che il sig ha presentato domanda di convenzionamento per l'attuazione di interventi nell'Area di Progetto Strategico....., in cui dichiara di accettare

le previsioni del PP stesso e del Piano Regolatore Generale Comunale, così come vigenti;

- che il PEU è stato sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale di Castelfidardo con esito favorevole il, con verbale n°.....

- che, dando seguito alla richiesta dell'attuatore, si può procedere ora alla definizione in atto formale degli accordi in ordine alle modalità di attuazione di detto PEU, il cui progetto è da intendersi costituito da:

a)tav. 1, Planimetria Generale Secondo PRG;

b)tav. 2, Planimetria generale Catastale;

c)tav. 3, Destinazione Pubblica e Privata dei Suoli;

d)tav. 4, Progetto, Planimetria Generale;

e)tav. 5, Profili e Sezioni;

g)tav. 6, Impianti a Rete,

h) tav. 8, Planimetria volumetrica Generale;

i) Relazione Tecnica e Modalità di Attuazione Particolareggiata Urbanistica ed Edilizia;

- che a detta documentazione è stata allegata la Attestazione di Proprietà; il tutto sottoscritto dall'interessato.

SI CONVIENE E STABILISCE QUANTO SEGUE

1) La premessa costituisce parte integrante e pattizia della convenzione e si riconferma che il Progetto Edilizio Unitario è costituito dalla documentazione in premessa indicata.

2) Il proprietario dell'area, o avente titolo sulla stessa, interessato, si obbliga per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad attuare, nella utilizzazione edilizia delle aree di proprietà in premessa definite, le norme del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico.

3) Con riferimento alla planimetria di PPCS, le aree interessate saranno frazionate e destinate agli usi ammessi, secondo quanto di seguito previsto .

4) Le aree edificabili, costituenti la superficie fondiaria, saranno insediabili con opere come da PEU approvato .

5) Il proprietario interessato si impegna a cedere gratuitamente al Comune, che provvederà alla loro sistemazione, tutte le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione o al miglioramento di quelle esistenti in relazione alla tipologia e all'entità degli interventi previsti.

Il tutto secondo il progetto edilizio-urbanistico allegato, con gli aggiustamenti che fossero richiesti dal Comune durante l'esecuzione dei lavori.

6) Sulle parti della superficie fondiaria non edificate il Comune avrà comunque la servitù per il passaggio e l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottoterra per l'istallazione e l'attraversamento di pubblici servizi in rete o in condotta. Le condotte di fognatura degli edifici, uniche per le acque bianche e non, si immetteranno nelle condotte principali, previo trattamento in fosse biologico- settiche di dimensione adeguata al massimo carico d'uso previsto in considerazione del tipo di attività e dell'eventuale frequentazione pubblica. Il condotto principale sarà allacciato al collettore comunale.

Il progetto di dettaglio per i suindicati impianti dovrà essere preventivamente approvato dal Comune.

7) Mentre per le opere eventualmente realizzate dal proprietario interessato ma di competenza del comune si potrà procedere allo scorporo parziale o totale degli oneri dovuti per le urbanizzazioni primarie, per quanto concerne le opere di urbanizzazione secondaria il proprietario interessato resta impegnato a corrispondere la quota di contributo di cui all'art. 5 della L. 10R7, stabilita dal Comune in base alle tabelle parametriche regionali.

8) Il proprietario interessato si impegna, nel caso di trasferimento di proprietà, anche parziale, delle aree oggetto della presente convenzione, a trasferire a carico degli aventi causa, con apposita clausola, tutti gli obblighi derivanti dai patti qui convenuti, mediante atti da trascrivere; lo stesso, in ogni caso, resterà solidamente obbligato verso il Comune, insieme agli aventi causa, per l'adempimento degli obblighi assunti.

9) L'Amministrazione si riserva di derogare dai patti assunti, ove motivi particolari e comprovati di interesse pubblico lo esigano, così come si riserva, a suo insindacabile giudizio, di adottare varianti urbanistiche.

10) Ai fini di una programmata realizzazione degli interventi, l'attività costruttiva sarà iniziata dopo il rilascio della singola concessione e dovrà essere seguita da comunicazione di ultimazione totale dei lavori, alla quale seguiranno gli accertamenti comunali e il rilascio dei certificati di agibilità ed abitabilità, alle condizioni sopradette.

11) Le parti autorizzano la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente a trascrivere il presente atto con esonero di responsabilità della stessa.

12) Tutte le spese inerenti la presente convenzione (comprese quelle notarili, di registrazione, di trascrizione), tranne quanto non compreso nei patti di cui ai numeri precedenti, saranno a carico del proprietario interessato.

Il presente atto si compone di n°..... fogli dattiloscritti e, fin qui, del

Castelfidardo,

Il Sindaco

Il proprietario interessato

L'Ufficiale Rogante