



COMUNE DI ASCOLI PICENO

Medaglia d'oro al valor militare per attività partigiana

Settore Pianificazione e Progettazione Urbanistica

Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico di Ascoli Piceno

Variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione

ELABORATO	ADOTTATO - APPROVATO	CON
	RECEPITO - ADEGUATO	ALLA
DELIBERA DI	CONSIGLIO	COMUNALE
	GIUNTA	
N. 180	DEL 23/09/2014	



Progettista:

Arch. Ugo Galanti

Dirigente del Settore:

Ing. C. Everard Weldon

Sindaco:

Avv. Guido Castelli

Assessore:

Geom. Luigi Lattanzi

Segretario Generale:

Dott. Angelo Ruggiero

Tavola n.

C

Elaborato: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Febbraio 2014

INDICE

In rosso sono segnate le modifiche apportate con la D.C.C. n.19 del 24/03/2011

In verde sono segnate le modifiche apportate con la presente variante

Titolo I: Disposizioni generali

Art. 1	Elementi costitutivi del piano particolareggiato esecutivo	<i>pg.3</i>
Art. 2	Valore prescrittivo degli elementi costitutivi	<i>pg.4</i>
Art. 3	Contenuti e campo di applicazione del PPE (modificato)	<i>pg.4</i>

Titolo II: Il linguaggio del piano

Capo I Termini specifici

Art. 4	Abaco	<i>pg.5</i>
Art. 5	Elementi tecno-morfologici	<i>pg.5</i>
Art. 6	Progetto di suolo	<i>pg.5</i>
Art. 7	Organismo edilizio	<i>pg.5</i>
Art. 8	Progetto norma	<i>abrogato</i>
Art. 9	Reticolo strutturale	<i>pg.6</i>
Art. 10	Schema direttore	<i>abrogato</i>
Art. 11	Tipo edilizio	<i>pg.6</i>

Capo II Termini di uso corrente

Art. 12	Altezza del fabbricato (H) -	<i>Stralciato</i>
Art. 13	Ampliamento -	<i>Stralciato</i>
Art. 14	Area di pertinenza delle alberature	<i>pg.6</i>
Art. 15	Indici urbanistici ed edilizi	<i>Abrogato</i>
Art. 16	Intervento temporaneo	<i>pg.6</i>
Art. 17	Scavi e rinterrì	<i>pg.7</i>
Art. 18	Superficie coperta (Sc) -	<i>Stralciato</i>
Art. 19	Superficie lorda di pavimento (Slp) -	<i>Stralciato</i>
Art. 20	Superficie permeabile	<i>pg.7</i>

Titolo III Attuazione del piano

Capo I Articolazione degli interventi

Art. 21	Superficie territoriale (St) -	<i>Stralciato</i>
Art. 22	Superficie utile (Su) -	<i>Stralciato</i>
Art. 23	Volume (V) -	<i>Stralciato</i>
Art. 24	Gli scopi degli interventi	<i>pg.7</i>
Art. 25	I modi degli interventi	<i>pg.7</i>
Art. 26	I luoghi e i perimetri degli interventi	<i>pg.8</i>
Art. 27	Il controllo della realizzazione degli interventi	<i>pg.8</i>
Art. 27bis	Fascicolo degli interventi nel centro storico	<i>pg.8</i>

Capo II Interventi sugli spazi aperti (modificato)

Art. 28	Tipi di intervento	<i>pg.9</i>
	<i>a. La manutenzione</i>	<i>pg.9</i>
	<i>b. Il restauro</i>	<i>pg.10</i>
	<i>c. Il risanamento conservativo</i>	<i>pg.11</i>

Art. 29	Destinazioni d'uso degli spazi aperti	pg.12
Art. 30	Alberature	pg.12
Art. 31	Aree contigue ad edifici o a complessi monumentali	pg.13
Art. 32	Elementi architettonici isolati, fontane, esedre, muri ed essenze rare	pg.13
Art. 33	Superamento delle barriere architettoniche (art.55)	sostituito
Art. 34	Scavi e rinterrati (Art.56)	sostituito
Art. 35	Grandi aperture nei muri d'ambito	pg.13
Art. 36	Tettoie e coperture precarie all'interno di spazi aperti	pg.13
Art. 37	Verande prospicienti spazi aperti e terrazze	pg.13
Art.37 bis	Nuova categoria d'intervento: Inserimento di strutture di arredo	pg.14

Capo III

Interventi sull'edilizia esistente (modificato)

Art. 38	Tipi di intervento	pg.15
	<i>a. La manutenzione ordinaria</i>	pg.15
	<i>b. La manutenzione straordinaria</i>	pg.16
	<i>c. Il restauro e il risanamento conservativo</i>	pg.17
Art. 39	Destinazioni d'uso ed aumento di unità immobiliari (modificato)	pg.18
Art. 40	Ascensori (modificato)	pg.19
Art. 41	Soppalchi	pg.19
Art. 42	Sottotetti	pg.20
Art. 43	Superfici intonacate, pareti, volte affrescate, soffitti a cassettoni	pg.20
Art. 44	Balconi	pg.20
Art. 45	Riapertura di porte e finestre murate	pg.20
Art. 46	Chiusura di accessi e finestrate	pg.20
Art. 47	Piani di recupero per edifici incongrui	abrogato
Art. 48	Singoli elementi incongrui	pg.21
Art. 49	Edifici costituiti da un solo piano	pg.21
Art. 50	Pareti cieche	pg.21
Art. 51	Passi aerei	pg.21
Art. 52	Distributori di carburanti	abrogato
Art. 53	Realizzazione di coperture su edifici moderni	abrogato
Art. 54	Terrazze, altane e abbaini	pg.21
Art. 55	Superamento Barriere Architettoniche	pg.21
Art. 56	Scavi e rinterrati	pg.22
Art.57	Rendimento energetico degli edifici	pg.22
Art.58	Impianti tecnologici e canalizzazioni	pg.22
Art.58.1	Antenne e parabole	pg.22
Art.58.2	Condizionatori e canne fumarie	pg.22
Art.59	Stipula di convenzioni	abrogato
Art.60	Norme di prevenzioni incendi per gli edifici	pg.23
Art.60 bis	Elementi di arredo	abrogato
Art.61	Aree ed edifici sottoposti a norme particolari (modificato)	pg.23
Art.62	Sanzioni	pg.25

Titolo I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Elementi costitutivi del piano particolareggiato esecutivo

1. Il Piano Particolareggiato Esecutivo per il Centro Storico di Ascoli Piceno è costituito dai seguenti elaborati:

STATO DI FATTO

TAV. 1S.F.

Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico di PRG

Rapp. 1:5000

TAV. 2.1 S.F.

Ricognizione delle aree sottoposte a Vincoli di tutela in base al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (Beni Paesaggistici)

Rapp. 1:5000

TAV. 2.2 S.F.

Ricognizione degli edifici sottoposti a Vincoli di tutela in base al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (Beni Culturali)

Rapp. 1:2000

TAV. 3 S.F. Trasposizione dei vincoli provvisori e permanenti:

Vincoli ambientali, ambiti di tutela - centro storico

Rapp. 1:10.000

Vincolo geologico, geomorfologico, idrogeologico - centro storico

TAV. 4 S.F.

Elaborazioni statistiche con individuazione di sottozone omogenee ai fini della verifica degli standard urbanistici e delle analisi territoriali

Rapp. 1:2000

TAV. 5 S.F.

Individuazione delle aree per standard urbanistici nel PPE vigente

Rapp. 1:2000

TAV. 6 S.F.

Prescrizioni per gli spazi aperti nel PPE vigente

Rapp. 1:2000

TAV. 7 S.F.

Prescrizioni per gli edifici nel PPE vigente

Rapp. 1:2000

STATO DI PROGETTO

TAV. 1 S.P.

Individuazione delle aree per standard urbanistici di progetto

Rapp. 1: 2000

TAV. 2 S.P.

La struttura del verde urbano esistente con indicazioni d'intervento

Rapp. 1: 2000

TAV. 3 S.P.

Analisi delle pavimentazioni esistenti con indicazioni d'intervento

Rapp. 1: 2000

TAV. 4 S.P.

Analisi della situazione di accessibilità dei luoghi con indicazioni d'intervento

Rapp. 1: 2000

TAV. 5 S.P.

Prescrizioni per gli spazi aperti - Zonizzazione

Rapp. 1:2000

TAV. 6 S.P.

Prescrizioni per gli edifici - Zonizzazione

Rapp. 1:2000

TAV. 7. n (da 1 a12) S.P.

Prescrizioni per gli edifici e gli spazi aperti
(su base catastale georeferenziata sulla Carta Tecnica comunale)

Rapp. 1:500

ELABORATI DESCRITTIVI

A1 - Relazione storico - illustrativa

A2 - Relazione socio-demografica

B - Verifica Standard Urbanistici

C - Analisi della struttura del verde urbano

D - Criteri d'intervento per le pavimentazioni stradali

E - Indagini geologiche - geomorfologiche - idrogeologiche.
Analisi delle condizioni di stabilità delle scarpate fluviali

F - Elenco Catastale delle Proprietà da acquisire con relazione sommaria di spesa

G - Norme Tecniche di Attuazione

H - Guida agli interventi nel Centro Storico

I - Fascicolo degli interventi nel Centro Storico

Art. 2 Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

Le Norme Tecniche ed i disegni delle Tavole di cui all'Art.1, forniscono indicazioni irrinunciabili per la redazione di piani attuativi e di progetti che dettagliano e realizzino le previsioni del PPE. I disegni debbono essere utilizzati tenendo conto di alcune precisazioni.

a) E' attribuito valore prescrittivo a:

- i tracciati e le sezioni delle strade ed i confini delle aree destinate a servizi e attrezzature di interesse collettivo;
- la superficie edificabile;
- i tipi ed i volumi edilizi;
- gli allineamenti orizzontali e verticali;

b) I valori riferiti alle aree da destinarsi a servizi e attrezzature di interesse collettivo sono dei minimi, quelli riferiti all'edificazione sono dei massimi.

Art.3 Contenuti e campo di applicazione del PPE

1. Il presente strumento urbanistico costituisce un piano particolareggiato esecutivo ai sensi dell'art. 13 della legge n. 1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni e integrazioni, della Circolare Ministeriale 1 dicembre 1969, n. 6679, dell'art. 31 della legge della Regione Marche 5 agosto 1992, n. 34 e per quanto riguarda più specificatamente i piani di recupero, ai sensi dell'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

2. Il Piano Particolareggiato Esecutivo si applica al territorio del centro storico come risulta dal perimetro indicato nel P.R.G. vigente come "Zona 1 - Centro Storico". Esso detta norme relative

alle modalità di conservazione, modificazione e trasformazione degli edifici e degli spazi aperti, privati e pubblici del centro storico della città, nonché del loro uso.

Titolo II LINGUAGGIO DEL PIANO

CAPO I - TERMINI SPECIFICI:

Sono termini specifici del Piano Particolareggiato Esecutivo per il Centro Storico di Ascoli Piceno i seguenti:

Art. 4 Abaco

Per abaco si intende l'insieme di prescrizioni scritte, numeriche e grafiche che definisce le caratteristiche tipologiche degli spazi non edificati e, in particolare, di strade e di spazi aperti o di loro elementi. Esso seleziona gli elementi fondamentali dei manufatti previsti ad Ascoli Piceno, proponendo degli esempi ai quali riferirsi nella progettazione esecutiva. Gli abachi sono parte integrante delle Norme Tecniche del Piano Particolareggiato Esecutivo.

Art. 5 Elementi tecno-morfologici caratterizzanti

Per "elementi tecno-morfologici caratterizzanti" debbono intendersi tutte le soluzioni (di punti e aspetti specifici) che, per la loro geometria, per le tecniche realizzative, per il tipo di materiali ed i rapporti reciproci concorrono in modo determinante a definire la forma propria di un organismo edilizio come murature, superfici parietali, cantonali, colonne, lesene e paraste, pilastri, cornici, cornicioni, bucatore, archi, solai, volte, balconi e ballatoi, balaustre, ringhiere ed elementi di protezione, pavimentazioni, strutture di collegamento verticale, sistemi atrio-vano scala, coperture, infissi, logge e porticati, grate, cancellate ed altri elementi di chiusura. La loro individuazione è illustrata nella "*Guida agli interventi nel Centro Storico di Ascoli*" che costituisce parte integrante e prescrittiva della Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo.

Art. 6 Progetto di suolo

Per "progetto di suolo" si intende l'insieme dei progetti che modificano lo stato e i caratteri del suolo calpestabile pubblico e ne ridefiniscono il disegno ed i suoi usi. Gli interventi previsti dal "progetto di suolo" consistono nella sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione pavimentazione, trattamento del terreno. Essi comprendono la costruzione di infrastrutture impianti e attrezzature in superficie e in profondità. In particolare sono interventi di sistemazione del suolo:

- a. il rinnovo, la sostituzione, la distruzione ed il nuovo impianto del manto vegetale superficiale;
- b. il rinnovo, la sostituzione, la distruzione e la nuova posa dei materiali (anche sciolti) che costituiscono il manto di copertura del suolo;
- c. il ripristino e la nuova realizzazione di recinzioni;
- d. i movimenti di terra con sottrazione ed accumulo di materiale;
- e. le opere di consolidamento dei terreni;
- f. le opere di sostegno e ancoraggio dei terreni;
- g. le opere per il ripristino dei corsi d'acqua, per l'intubazione e/o la deviazione delle acque superficiali;
- h. le opere per la raccolta ed il trattamento dei rifiuti liquidi e solidi;

- i. la realizzazione di gallerie e manufatti sotterranei.

Art. 7 Organismo edilizio

Per "organismo edilizio" si intende un edificio o un insieme di edifici aventi carattere unitario, costituito cioè da elementi e parti inscindibilmente collaboranti. Sono elementi caratterizzanti l'organismo edilizio l'articolazione distributiva (numero e posizione degli accessi e delle scale, le dimensioni dei vani, le loro geometrie, le loro relazioni e la loro specializzazione funzionale), la struttura resistente, gli elementi tecno-morfologici.

Art. 8 Progetto norma *Abrogato*

Art. 9 Reticolo strutturale

Per "reticolo strutturale" si intende la rappresentazione grafica del sistema strutturale degli edifici. Esso si riferisce a edifici speciali e ai tipi edilizi ricorrenti nella città storica.

Art. 10 Schema direttore *Abrogato*

Art. 11 Tipo edilizio

Per "tipo edilizio" si intende un esemplare di costruzione avente alcune caratteristiche specifiche relative a: planimetria, altezza media, articolazione distributiva (vedi art.9), modalità di aggregazione con edifici analoghi, rapporto con il lotto, rapporto con la strada.

Capo II - TERMINI DI USO CORRENTE

Art.12 Altezza del fabbricato (H)

Stralciato con Del.C.C.n.43 del 19/09/2005

Art.13 Ampliamento

Stralciato con Del.C.C.n.43 del 19/09/2005

Art. 14 Area di pertinenza delle alberature:

Per "area di pertinenza delle alberature" si intende quella definita della circonferenza tracciata sul terreno avente come centro il centro del tronco dell'albero:

- piante con tronco di diametro fino a 50 cm. ml. 5 di raggio
- piante con tronco di diametro fino a 60 cm. ml. 6 di raggio
- piante con tronco di diametro fino a 70 cm. ml. 7 di raggio
- piante con tronco di diametro fino a 80 cm. ml. 8 di raggio
- piante con tronco di diametro fino a 90 cm. ml. 9 di raggio
- piante con tronco uguale o superiore a 100 cm. ml. 10 di raggio.

Art. 15 Indici urbanistici ed edilizi *Abrogato*

Art.16 Intervento temporaneo

Sono considerati interventi temporanei quelli volti ad installare manufatti di facile asportabilità, atti a far fronte ad esigenze di breve durata e che una volta asportati, possano garantire il mantenimento inalterato del sito nel quale sono stati installati. Sono altresì considerati interventi temporanei quelli finalizzati alla gestione di cantieri per l'esecuzione di interventi edilizi, quali la creazione di varchi nei muri d'ambito e la modifica del terreno per installazione di impianti di cantiere.

La creazione di varchi nei muri d'ambito e la modifica del terreno dovranno essere puntualmente individuate ed autorizzate contestualmente al relativo intervento edilizio, previa sottoscrizione di apposita polizza fidejussoria, in favore del Comune, di importo pari al doppio del valore

dell'intervento di ripristino determinato mediante perizia di stima asseverata dal progettista. Al termine dei lavori, la dichiarazione di conformità e la conseguente richiesta di rilascio del certificato di agibilità dovranno contenere l'espressa dimostrazione del ripristino integrale dei luoghi in cui sono stati autorizzati i relativi interventi temporanei. Sulla scorta di tale documentazione potrà essere svincolata la polizza fidejussoria di cui al capo precedente.

L'accertamento dell'inottemperanza al ripristino, al termine dei lavori, costituisce titolo per l'esecuzione delle opere di ripristino, da parte del Comune, previa attivazione della polizza fidejussoria.

Art. 17 Scavi e rinterrì

Sono considerati scavi e rinterrì gli interventi che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo.

Art.18 Superficie coperta (Sc)

Stralciato con Del.C.C. n.43 del 19/09/2005

Art.19 Superficie lorda di pavimento (Slp)

Stralciato con Del.C.C. n.43 del 19/09/2005

Art. 20 Superficie permeabile

Una superficie è permeabile quando è in grado di assorbire almeno il 70% delle acque meteoriche senza necessità che esse vengano evacuate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione.

Art.21 Superficie Territoriale (St)

Stralciato con Del.C.C. n.43 del 19/09/2005

Art.22 Superficie utile (Su)

Stralciato con Del.C.C. n.43 del 19/09/2005

Art.23 Volume (V)

Stralciato con Del.C.C.n.43 del 19/09/2005

TITOLO III

ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I: ARTICOLAZIONE DEGLI INTERVENTI

art. 24 Gli scopi degli interventi

Il Piano Particolareggiato Esecutivo provvede a:

- la tutela e il ripristino dei valori storico artistici e storico ambientali degli spazi aperti, dei manufatti in essi collocati, dei manufatti ad essi correlati e degli edifici compresi entro il territorio del Centro Storico come definiti all'art. 3 ed indicato nelle tavole del PPE ;
- La razionalizzazione delle funzioni per le aree e gli edifici del Centro Storico e per le aree limitrofe, promuovendo:
 - a) Lo sviluppo dell'uso sociale dello spazio aperto con particolare riguardo alle esigenze delle abitazioni e all'adeguamento delle attrezzature di interesse generale;
 - b) L'elaborazione di progetti unitari che prevedano il recupero e la valorizzazione degli spazi aperti e degli edifici del Centro Storico.

art. 25 I modi degli interventi

Il Piano Particolareggiato Esecutivo prevede interventi sugli spazi aperti ed interventi sull'edilizia esistente. Gli interventi, sono organizzati da:

- un "progetto di suolo" quando riguardano spazi aperti pubblici, d'uso pubblico e collettivo ed implicano generalmente una modifica dello stato del suolo calpestabile ed una ridefinizione del suo disegno e dei suoi usi.
- Gli interventi tesi, in particolare, all'eliminazione delle barriere architettoniche sono indicati in Tav. 4 S.P.
- Norme particolari relative ad aree od edifici specifici (Art. 61).
- Norme generali che si applicano agli spazi aperti ed agli edifici del resto del Centro Storico.

Art. 26 I luoghi e perimetri degli interventi

Le aree investite dai diversi tipi di intervento sono individuate e definite nei loro perimetri nelle planimetrie generali delle Tav. 5S.P., 6S.P. e 7S.P. Il catasto costituisce la base per la verifica preliminare della legittimità e regolarità di ogni istanza, sia per quanto concerne la disponibilità delle aree sia per ogni altro controllo degli interventi proposti.

Art. 27 Il controllo della realizzazione degli interventi

I cantieri di ogni intervento, saranno a campione sottoposti da parte dell'Amministrazione Comunale a controlli periodici dello stato di avanzamento e del rispetto delle norme generali e di attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo. Delle visite di controllo verranno effettuati specifici verbali che verranno acclusi alla pratica per il rilascio del certificato di agibilità.

Art.27 bis – Fascicolo degli interventi nel Centro Storico

Le istanze per l'acquisizione dei Titoli Edilizi sono obbligatoriamente corredate dal *Fascicolo degli interventi nel Centro Storico* (Elaborato n. I), che contiene una serie di schede analitiche per la verifica delle componenti strutturali e non strutturali degli edifici e della dotazione impiantistica nonché una descrizione sintetica delle metodologie d'intervento.

Il *fascicolo* completo delle schede previste in relazione alla tipologia d'intervento, è compilato da un tecnico abilitato e sostituisce a tutti gli effetti la relazione tecnica.

La tipologia delle schede da allegare al *fascicolo*, in funzione della categoria d'intervento prevista, è specificata nei successivi articoli.

CAPO II: INTERVENTI SUGLI SPAZI APERTI

Art. 28 - Tipi di intervento

Gli interventi ammessi sugli spazi aperti del centro storico, così come di seguito dettagliati, sono quelli corrispondenti alle apposite retinature riportate nelle Tav. 5 S.P.e 7 (da 1 a 12) S.P.

a. La manutenzione:

Sono da considerare opere di manutenzione degli spazi aperti, gli interventi - riconducibili alle definizioni di cui ai punti a) e b) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001, le cui definizioni s'intendono prevalenti - che riguardano opere esterne alle unità edilizie e che prevedono la riparazione, il rinnovo e la sostituzione di elementi degradati ed intendono ridare efficienza formale, funzionale e tecnica agli spazi aperti purché siano confermati i caratteri storici, architettonici e ambientali dello spazio attraverso l'uso di materiali e tecniche proprie della cultura urbana di cui al Titolo IV ferma restando l'eliminazione dei materiali incongrui.

a.1. Opere consentite nell'ambito della manutenzione

Nell'ambito della manutenzione sono tra l'altro consentite opere che riguardino:

- la riparazione delle finiture dello spazio ineditato, di intonaci, di impianti e condutture tecnologiche;
- il restauro di piccoli organismi e costruzioni di elevato valore storico e ambientale, quali pozzi e cisterne, fontalini, lavatoi, ecc.;
- il ripristino di pavimentazioni esistenti mediante l'utilizzo di materiali originali, della vegetazione autoctona originale o la sostituzione di parte della vegetazione senza che ciò comporti mutamenti dell'assetto generale dello spazio aperto oggetto di intervento;
- la sostituzione parziale, sino ad un massimo del 25% della superficie totale, delle pavimentazioni di parti comuni utilizzando materiali preesistenti o tradizionali di cui alla "Guida" allegata, ferma restando l'eliminazione di materiali incongrui;
- il parziale consolidamento del terreno senza variazioni delle quote originali;
- la demolizione di superfetazioni o costruzioni precarie non inserite ambientalmente o comunque dissonanti dallo spazio oggetto dell'intervento;
- il mantenimento dell'area in stato di "efficienza", la bonifica degli spazi e l'adeguamento o l'integrazione degli impianti tecnologici esistenti e l'eliminazione di fenomeni di umidità, la riparazione di recinzioni, parapetti, ringhiere o simili, utilizzando tecniche e materiali tradizionali;
- l'installazione di piccoli manufatti di arredo, realizzati con strutture in legno o ferro, quali ombrelloni o pergolati, teli ombreggianti non ancorati stabilmente al terreno né alle strutture in elevato e che siano di facile rimozione senza alterazione dei luoghi in cui sono posizionati, secondo quanto disciplinato dal successivo art.60 bis.

a.2. Materiali e tecniche consentiti

L'uso dei materiali e delle tecniche deve essere adeguato alle prescrizioni specifiche. E' comunque consentito l'uso dei materiali della tradizione locale, secondo le prescrizioni contenute nella "Guida agli interventi". In particolare, potranno essere utilizzati il travertino e il mattone per le strutture verticali portanti e di sostegno, o per le strutture portanti degli oggetti architettonici (fontane, esedre) eventualmente compresi entro gli spazi aperti, il legno per gli orizzontamenti e le strutture portanti delle loro coperture, i coppi di recupero per le coperture, il rame per le gronde e i discendenti.

a.3. Opere escluse

Sono invece esclusi:

- la modifica dei paramenti dei muri di recinzione ed il loro rivestimento con materiali incongrui;

- la chiusura anche con soli serramenti di portici o logge;
- la realizzazione di spazi coperti di qualsiasi tipo.

a.4. Fascicolo degli interventi

Per gli interventi di manutenzione degli spazi aperti è obbligatoria la compilazione delle schede A - C (**Controdeduzione osservazione sub.oss. n.3.4**)

a.4 bis Titolo Edilizio richiesto per opere di manutenzione ordinaria

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.6 comma 1 del D.P.R. 380/01 gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti ad una comunicazione preventiva delle opere da realizzare.

La realizzazione degli interventi che riguardino ambiti sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata alla preventiva acquisizione del parere o dell'autorizzazione, prescritti dalle relative previsioni normative, rilasciati dall'Ente competente alla gestione del vincolo.

b. Il restauro

Sono da considerare restauri gli interventi - riconducibili alle definizioni di cui al punto c) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 la cui definizione s'intende prevalente - che propongono per l'intera unità spaziale, la conservazione delle caratteristiche storiche, formali, strutturali e ambientali migliorandone la funzionalità complessiva mediante la riorganizzazione distributiva dell'organismo stesso, ovvero di tutti gli spazi aperti, parchi e giardini compresi.

b.1 Opere consentite nell'ambito del restauro

Sono consentite le opere che riguardano:

- il mantenimento delle aree pavimentate secondo la struttura attuale;
- il ripristino dei percorsi all'interno degli spazi verdi e della vegetazione originale autoctona o consolidata nel tempo;
- il consolidamento delle strutture di sostegno presenti all'interno dell'area e al suo perimetro (muri, scale) a condizione che siano mantenute o reintegrate le caratteristiche storiche, architettoniche, formali e i materiali costitutivi;
- la razionalizzazione distributiva mediante la conservazione degli elementi costitutivi dell'assetto tipologico, il ripristino di quelli alterati nel massimo rispetto delle caratteristiche architettoniche e delle finiture;
- la demolizione delle superfetazioni (baracche, strutture precarie,...) che non formano elemento consolidato nella stratificazione storica degli edifici contermini o nell'occupazione dello spazio aperto (vedi catasto storico) e il restauro di piccoli organismi, finiture e oggetti di qualsiasi tipo derivati dalla stratificazione storica o comunque integrati all'interno dello spazio aperto in esame;
- la riapertura di antichi accessi o porte, di antiche finestre e quanto altro possa rendere "permeabile visivamente" lo spazio aperto interno al tessuto edilizio, sempre che tali varchi si configurino come ripristino di elementi originali che siano documentati storicamente, architettonicamente e fotograficamente, purché l'apertura non snaturi la struttura architettonica assunta nel tempo dall'edificio oggetto dell'intervento. Tali operazioni, sono da valutare attentamente volta per volta.

E' inoltre ammessa (previa analisi storico-morfologica) la variazione dell'impianto distributivo dello spazio aperto al fine del ripristino di elementi o parti preesistenti anche con l'introduzione di elementi o parti di connessione purché la superficie d'uso non subisca variazioni superiori al 5% della superficie.

b.2 Materiali e tecniche consentiti

L'uso dei materiali e delle tecniche deve essere adeguato alle prescrizioni specifiche. E' comunque consentito l'uso dei materiali della tradizione locale, secondo le prescrizioni contenute nella "Guida agli interventi". In particolare, potranno essere utilizzati il travertino e il mattone per le strutture verticali portanti e di sostegno, o per le strutture portanti degli oggetti architettonici (fontane, esedre) eventualmente compresi entro gli spazi aperti, il legno per gli orizzontamenti e le strutture portanti delle loro coperture, i coppi di recupero per le coperture, il rame per le gronde e i discendenti.

b.3 Opere escluse

Sono comunque vietati:

- gli interventi di sostituzione degli spazi in terra con pavimentazioni impermeabili;
- la modifica dei paramenti dei muri di recinzione ed il loro rivestimento con materiali incongrui;
- la chiusura anche con i soli serramenti di portici o logge;
- la realizzazione di spazi coperti di qualsiasi tipo.

b.4 Fascicolo degli interventi

Per gli interventi di restauro degli spazi aperti è obbligatoria la compilazione delle schede A - B - C - D - D.9 - D.11- D.13 ed E

b.4 bis Titolo richiesto per opere di restauro

Gli interventi di restauro sono realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o Permesso di Costruire. La realizzazione degli interventi che riguardino ambiti sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata alla preventiva acquisizione del parere o dell'autorizzazione, prescritti dalle relative previsioni normative, rilasciati dall'Ente competente alla gestione del vincolo.

c. Il risanamento conservativo

Sono da considerare di risanamento conservativo gli interventi - riconducibili alle definizioni di cui al punto c) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 la cui definizione s'intende prevalente - che si configurano come recupero e ripristino degli spazi originali, attraverso opere sistematiche anche di tipo innovativo, tesi a dare un assetto compositivo e formale che non incida sull'impianto originario e sui valori storico-artistici-ambientali ancora rilevabili.

c.1 Opere consentite nell'ambito del risanamento conservativo

Nell'ambito del risanamento conservativo è consentito:

- la ricomposizione dello spazio aperto all'interno di un disegno unitario che preveda il mantenimento di almeno il 70% delle superfici in terreno vegetale;
- la sostituzione di terreno vegetale con pavimentazioni (di selce, porfido, travertino o cotto) sino ad un massimo del 30% della superficie;
- il ripristino della vegetazione presente e l'inserimento di nuove specie autoctone;
- la realizzazione di parcheggi interrati e/o superficiali che occupino sino ad un 30% della superficie totale sempre che già esistano accessi adeguati, fermo il divieto di ampliamento di porte esistenti e la formazione di nuovi ingressi.

E' inoltre consentita:

- la riapertura di antichi accessi o porte, di antiche finestre e quanto altro possa rendere "permeabile visivamente" lo spazio interno al tessuto urbano, sempre che tali varchi si configurino come ripristini di elementi originari e siano storicamente, architettonicamente e fotograficamente documentati, purché l'apertura non snaturi la struttura architettonica assunta nel tempo dall'edificio oggetto dell'intervento. Tali operazioni, da valutare attentamente volta per volta, sono sempre soggette a permesso di costruire.

- la correzione della sagoma dello spazio aperto, la sostituzione edilizia di elementi collocati in vie occluse o spazi originariamente aperti, l'inserimento di aree pubbliche o collettive per la formazione di transiti per passaggi pedonali aperti di collegamenti; il tutto senza modifica dei muri perimetrali.

c.2 Materiali e tecniche consentite

L'uso dei materiali e delle tecniche deve essere adeguato alle prescrizioni specifiche. E' comunque consentito l'uso dei materiali della tradizione locale, secondo le prescrizioni contenute nella "Guida agli interventi". In particolare, potranno essere utilizzati il travertino e il mattone per le strutture verticali portanti e di sostegno, o per le strutture portanti degli oggetti architettonici (fontane, esedre) eventualmente compresi entro gli spazi aperti, il legno per gli orizzontamenti e le strutture portanti delle loro coperture, i coppi di recupero per le coperture, il rame per le gronde e i discendenti.

c.3 Opere escluse

Sono esclusi:

- la modifica dei paramenti dei muri di recinzione ed il loro rivestimento con materiali incongrui;
- la chiusura anche con soli serramenti di portici o logge;
- la realizzazione di spazi coperti di qualsiasi tipo.

c.4 Fascicolo degli interventi

Per gli interventi di risanamento conservativo degli spazi aperti è obbligatoria la delle schede A-B - C - D - D.9 - D.11- D.13 ed E.

c.4 bis Titolo richiesto per opere di risanamento conservativo

Gli interventi di risanamento conservativo sono realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o Permesso di Costruire. La realizzazione degli interventi che riguardino ambiti sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata alla preventiva acquisizione del parere o dell'autorizzazione, prescritti dalle relative previsioni normative, rilasciati dall'Ente competente alla gestione del vincolo.

d. La ristrutturazione

Abrogato

d.1 Opere consentite nell'ambito della ristrutturazione

Abrogato

d.2 Materiali e tecniche consentiti

Abrogato

d.3 Opere escluse

Abrogato.

Art. 29 Destinazioni d'uso degli spazi aperti

Le destinazioni d'uso pubblico e collettivo degli spazi aperti sono definite nelle varie tavole del P.P.E. che illustrano anche gli spazi coperti, posti ai piani terra e lungo i fronti stradali, che potrebbero essere destinati ad attività commerciali.

Art. 30 Alberature

Nelle aree a verde dovranno essere collocate essenze arboree locali nella misura minima pari all'80% sul totale delle piante poste a dimora. E' consentito lo spostamento delle alberature in loco sulla base di un progetto di riassetto.

Inoltre:

- debbono essere conservate le alberature aventi diametro del tronco superiore a cm. 20 rilevato a ml. 1 dal colletto;
- le potature debbono essere eseguite a regola d'arte;
- gli interventi nei parchi o nei giardini esistenti che rivestono caratteristiche di significato storico, architettonico, ambientale, debbono tendere alla conservazione ed al ripristino delle caratteristiche originali;
- gli scavi per la posa in opera degli impianti tecnologici interrati (gas, acqua, luce, telefono, fognature, ecc.) debbono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali, in generale la realizzazione di impianti deve evitare interazioni con la fisiologia delle piante;
- è vietato l'uso delle aree di pertinenza delle alberature per depositi di materiale di qualsiasi tipo o per attività artigianali in genere;
- è vietato rendere impermeabili con pavimentazioni o altre opere le aree di pertinenza delle alberature.

Art. 31 Aree contigue a edifici o complessi monumentali

E' fatto divieto realizzare in prossimità di organismi monumentali quali chiese e palazzi nobiliari sistemi di aiuole con vegetazione di basso ed alto fusto.

E' fatto obbligo di liberare edifici monumentali quali chiese, palazzi, etc... da aiuole con vegetazione di basso ed alto fusto, l'intervento dovrà essere eseguito dopo la messa a punto e l'approvazione di specifici progetti di intervento.

In particolare sono da rimuovere tali sistemi in prossimità di alcuni edifici monumentali della città.

Art. 32 Elementi architettonici isolati, fontane, esedre, muri ed essenze rare

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche di pregio nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, scenari costruiti o dipinti, lapidi, edicole sacre, fittoni.

Art. 33 Superamento delle barriere architettoniche

Sostituito dall'art.55

Art. 34 Scavi e rinterrati

Sostituito dall' art.56

Art. 35 Grandi aperture nei muri d'ambito

La riapertura di varchi all'interno di murature antiche, è ammissibile solo nel caso in cui venga specificatamente documentato che essa era storicamente, architettonicamente e dimensionalmente già presente nella costruzione e che è stata successivamente tamponata. Dovrà quindi essere rispettata la forma originaria dell'apertura, senza possibilità di ampliamento delle dimensioni e di modifiche formali. E' consentito il mantenimento delle aperture esistenti attraverso un intervento di miglioramento delle stesse. Il progetto di sistemazione delle aperture dovrà specificare i materiali utilizzati per ogni elemento strutturale e di chiusura, secondo le prescrizioni contenute nella "Guida agli interventi". E' consentito l'uso di passi carrai secondo la vigente normativa in materia.

Art. 36 Tettoie e coperture precarie all'interno di spazi aperti

Le tettoie esistenti, ancorché retinate sulle tavole del Piano Particolareggiato, se "non autorizzate" o "non condonate" debbono essere demolite; il sito dovrà essere ripristinato nel suo stato precedente la costruzione della tettoia.

Per le tettoie autorizzate o condonate è consentito un intervento di finitura. E' obbligatorio in questo caso l'utilizzo del legno e ferro per i supporti verticali, i coppi e le gronde e i discendenti in rame.

Art. 37 Verande prospicienti spazi aperti e terrazze

Le verande esistenti, ancorché retinate sulle tavole del Piano Particolareggiato se "non autorizzate" o "non condonate" debbono essere demolite.

Per le verande autorizzate o condonate è consentito un intervento di completamento e finitura, in modo da armonizzarla con l'organismo edilizio principale mediante l'utilizzo di materiali e tecniche della tradizione secondo le prescrizioni della "Guida agli Interventi". Tra questi interventi è consentito:

- il rifacimento delle pareti d'ambito, ricorrendo a strutture miste in legno o ferro per i supporti verticali e orizzontali nel rispetto delle norme antisismiche vigenti;
- la sistemazione delle finiture mediante l'utilizzo del legno e ferro per i supporti verticali;
- il rifacimento di chiusure in vetro e il ripristino delle coperture in vetro o coppi con gronde e discendenti in rame.

Art.37 bis Nuova categoria d'intervento: Inserimento di strutture di arredo

Negli spazi aperti degli edifici del centro storico e sui terrazzi – con esclusione per i balconi in aggetto – è ammessa la realizzazione di strutture di arredo (pergole, gazebo e pensiline, ecc.). Tali elementi, che potranno essere realizzati esclusivamente in legno o ferro battuto, sono assoggettati alle seguenti limitazioni:

- L'ingombro planimetrico (inteso come l'involuppo della proiezione sul piano di appoggio di tutti gli elementi orizzontali della struttura ornamentale) non potrà eccedere il 50% della superficie dell'area o del terrazzo dove sono collocate e mai, in ogni caso, la superficie complessiva di mq.15,00;
- tali strutture potranno essere utilizzate per la crescita di essenze vegetali rampicanti;
- tali strutture potranno essere utilizzate per la posa, esclusivamente sul piano di copertura, di teli ombreggianti in tessuto; è vietato l'utilizzo di teli in materiale plastico nonché l'utilizzo di pannelli di copertura comunque realizzati.

Cap. III: INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE:

Art. 38 Tipi di intervento

Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti nel centro storico, così come di seguito dettagliati, sono quelli corrispondenti alle apposite retinature riportate nelle Tav 6 S.P. e 7 (da 1 a 12 S.P.)

Tutte le variazioni di elementi architettonici o finiture vanno intese sempre come ripristino o corretto adeguamento ai materiali e alle tipologie storiche presenti nel Centro Storico.

Ogni variazione di elementi architettonici e strutturali o di finiture degli edifici esistenti ricade entro le categorie d'intervento, appresso indicate.

E' consentito a tutti gli edifici contrassegnati nella cartografia con retino corrispondente alle possibili categorie d'intervento "Ordinaria manutenzione" e "Straordinaria manutenzione" l'estensione dell'applicazione della tipologia del "Restauro e Risanamento Conservativo" sia nel caso d'interventi di "Miglioramento Sismico" che nel caso di "Adeguamento Sismico", così come definite dalla vigente normativa in materia. La presente disposizione non si applica per gli interventi sugli spazi aperti (orti murati, cortili interni, chiostrì, ecc.).

a. La manutenzione ordinaria:

Sono da considerare interventi di manutenzione ordinaria quelli che, riconducibili alla definizione di cui all'art.3, comma 1 lett.a) del D.P.R. 380/2001, prevedono opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici nonché l'esecuzione di 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 in:

a.1.1 Opere Interne:

a¹ pulitura e sostituzione di intonaci e rivestimenti;

a² tinteggiatura, riparazione e sostituzione di infissi e di serramenti e riparazione di controsoffittature;

a³ riparazione e sostituzione di pavimenti;

a⁴ riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento e ventilazione) purché ciò non comporti la creazione di nuovi volumi e di superfici e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio.

a.1.2 Opere Esterne:

a⁵ pulitura degli intonaci e dei rivestimenti purché eseguita senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti. Le opere devono in ogni caso riguardare gli interi prospetti degli edifici;

a⁶ ripristino degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguito senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;

a⁷ tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modifica dei materiali e delle partiture;

a⁸ riparazione e sostituzione anche parziale dei manti di copertura dei tetti senza modifica dei materiali e delle modalità di posa;

a⁹ riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie senza modifica della posizione e delle caratteristiche dimensionali esistenti;

a¹⁰ riparazione e sostituzione di materiali e di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione;

a¹¹ installazione di pompe di calore, destinate alla produzione di acqua e di aria calda ed ogni altro intervento inteso come estensione dell'impianto idro-termo-sanitario già in opera, finalizzati a migliorare il rendimento energetico dell'edificio, a condizione che questi non implicino la creazione di volumi esterni incongrui né l'evidenziazione esterna di elementi tecnologici;

a¹² abrogato;

a¹³ abrogato;

a¹⁴ abrogato;

a¹⁵ abrogato;

a.2 Manutenzione ordinaria di edifici artigianali - Abrogato

a.3 Titolo Edilizio richiesto per opere di manutenzione ordinaria

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.6 comma 1 del D.P.R. 380/01 gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti ad una comunicazione preventiva delle opere da realizzare.

La realizzazione degli interventi che riguardino ambiti sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata alla preventiva acquisizione del parere o dell'autorizzazione, prescritti dalle relative previsioni normative, rilasciati dall'Ente competente alla gestione del vincolo.

a.5 . Fascicolo degli interventi

Per gli interventi di manutenzione ordinaria sull'edilizia esistente è obbligatoria la compilazione delle schede allegate **A - C (Controdeduzione osservazione sub.oss. n.3.4)**

b. La manutenzione straordinaria:

Sono da considerare interventi di manutenzione straordinaria quelli che, riconducibili alla definizione di cui all'art.3, comma 1 lett.b) del D.P.R. 380/2001, prevedono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, senza alterazioni dei volumi degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Gli interventi di "manutenzione straordinaria" non devono produrre variazioni planoaltimetriche dei vari orizzontamenti e comportare modifiche dei caratteri delle coperture (pendenza e materiali), delle facciate ivi comprese le bucatore e dei materiali costitutivi.

b.1 Opere interne e esterne consentite nell'ambito della manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria si possono articolare in:

b.1.1. Opere interne

b¹ modifica, apertura e chiusura porte;

b² demolizione con ricostruzione di tramezzi, con o senza modifica di materiali;

b³ adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica, acustica, nonché per garantire il miglioramento del rendimento energetico dell'edificio;

b⁴ abrogato

b⁵ demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti senza modifiche dei materiali a vista con eventuale consolidamento interno;

b⁶ consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota e di tipologia nel rispetto delle qualità architettoniche generali;

b⁷ rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forme e di quote (d'imposta e di colmo).

b^{7bis} rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci e rivestimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti, fermo il rispetto dei materiali tradizionali, secondo le prescrizioni della "Guida agli interventi";(Controdeduzione sub.oss. n.7.3)

b.1.2 Opere esterne:

b⁸ 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;

b⁹ rifacimento e sostituzione dei manti di copertura dei tetti con materiali uguali a quelli esistenti;

b¹⁰ *abrogato*

b¹¹ inserimento di vespai, isolamenti termo-acustici e altre impermeabilizzazioni, fermo il rispetto di quanto disciplinato dall'art.58 delle presenti norme.

b¹² realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio, e non comportino la creazione di volumi esterni incongrui né l'evidenziazione esterna di elementi tecnologici.

b.13 E' ammessa la realizzazione di nuove aperture e/o la modifica di aperture esistenti, esclusivamente per consentire l'accesso ai diversi livelli del vano ascensore di cui all'art.40 e limitatamente alla porzione di muratura posta a contatto con la struttura del vano stesso.

b.2 Manutenzione straordinaria di edifici artigianali *Abrogato*

b.3 Titolo richiesto per opere di manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono realizzabili, ricorrendone i presupposti, attraverso la comunicazione di cui all'art.6 comma 2 del D.P.R. 380/2001 ovvero mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o Permesso di Costruire. La realizzazione degli interventi che riguardino ambiti sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata alla preventiva acquisizione del parere o dell'autorizzazione, prescritti dalle relative previsioni normative, rilasciati dall'Ente competente alla gestione del vincolo.

b.3 . Fascicolo degli interventi

Per gli interventi di manutenzione straordinaria che interessano l'edilizia esistente è obbligatoria la compilazione delle schede dalla lett. A alla lett. E.

c. Il Restauro e il risanamento conservativo

Sono da considerare interventi di restauro e risanamento conservativo quelli che, riconducibili alla definizione di cui all'art.3, comma 1 lett.c) del D.P.R. 380/2001, prevedono interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

c.1 Opere interne ed esterne consentite nell'ambito del restauro e risanamento conservativo

Il restauro e risanamento conservativo possono comportare:

c¹ interventi sulle strutture non resistenti interne, sulle aperture e su altre parti esterne, purché nel rispetto degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;

c² il consolidamento e il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio quali muri, volte, solai di piano, vani scala, coperture, balconi quando riguardi elementi strutturali originari;

c³ l'eliminazione di elementi e parti che alterino l'organismo edilizio compromettendone stabilità e fruibilità, che siano comunque dissonanti rispetto all'assetto architettonico generale e si configurino come superfetazioni deturpanti;

c⁴ il ripristino ed eliminazione di parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali (costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini ed orti);

c⁵ *abrogato*

c⁶ l'installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi e simili), purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio, la creazione di volumi esterni incongrui né l'evidenziazione esterna di elementi tecnologici, fatto salvo quanto indicato all'art.40;

c⁷ l'inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature non strutturali, scale interne, soppalchi ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal vigente Regolamento Edilizio) senza alterazioni delle strutture resistenti;

c⁸ l'inserimento di impianti idro-sanitari, elettrici e termici centralizzati purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio, la creazione di volumi esterni incongrui né l'evidenziazione esterna di elementi tecnologici;

c.8 bis E' ammessa la realizzazione di nuove aperture e/o la modifica di aperture esistenti, esclusivamente per consentire l'accesso ai diversi livelli del vano ascensore di cui all'art.40 e limitatamente alla porzione di muratura posta a contatto con la struttura del vano stesso.

c.2 Titolo richiesto per opere di restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o Permesso di Costruire. La realizzazione degli interventi che riguardino ambiti sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata alla preventiva acquisizione del parere o dell'autorizzazione, prescritti dalle relative previsioni normative, rilasciati dall'Ente competente alla gestione del vincolo.

c.3 . Fascicolo degli interventi

Per gli interventi restauro e risanamento conservativo è obbligatoria la compilazione delle schede dalla lett. A alla lett. E.

d. Il risanamento conservativo *Abrogato*

d.1 Opere consentite nell'ambito del risanamento conservativo *Abrogato*.

e. La ristrutturazione edilizia *Abrogato*

e.1 Opere consentite nell'ambito della ristrutturazione edilizia *Abrogato*

f. La demolizione

All'interno del perimetro del centro storico non sono ammessi gli interventi di demolizione **di interi fabbricati** ad esclusione di quelli che sono individuati da apposita retinatura nelle TAV.5 S.P., 6 S.P. e 7 (da 1 a 12) S.P. e risultano anche sottoposti ad una serie di norme specifiche di cui all'art.61 delle presenti N.T.A. (**controdeduzione sub.oss. n.6.12**)

f.1 Concessione per opere di demolizione con ricostruzione *Abrogato*

g. La ristrutturazione urbanistica *Abrogato*

g.1 Concessione per le opere di ristrutturazione urbanistica *Abrogato*

Art. 39 Destinazioni d'uso ed aumento di unità immobiliari

39.1. Al fine di rifunzionalizzare gli edifici, fermo il rispetto dei caratteri tipologici, strutturali e formali degli stessi, possono essere realizzati interventi che comportino l'aggregazione di unità immobiliari nonché la trasformazione 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 ad esigenze funzionali. Nel caso di aumento delle unità immobiliari o di mutamento delle destinazioni d'uso, è dovuto il pagamento del contributo di costruzione nel caso di interventi che comportino un aumento del carico urbanistico (art.16 D.P.R. 380/2001).

39.2. Le destinazioni ammissibili per le costruzioni del centro storico sono: residenziale, commerciale, direzionale e artigianale di servizi, compatibili con gli usi residenziali e fatto salvo il rispetto delle norme del vigente Piano di Zonizzazione Acustica Comunale.

Qualora il mutamento di destinazione d'uso riguardi edifici con destinazione residenziale e la nuova destinazione d'uso determini una volumetria complessiva, per gli usi non residenziali, superiore al 30% di quella dell'intero edificio, la variazione di destinazione dovrà essere valutata dal Consiglio Comunale, **anche** in ordine alla necessità di reperire o monetizzare ulteriori aree pubbliche da destinare a standard urbanistici.

39.3. I locali interrati e seminterrati – esistenti – posti in diretta comunicazione con unità immobiliari collocate al piano terra degli edifici, destinate agli usi commerciale, direzionale e artigianale di servizi – potranno essere utilizzati secondo le medesime destinazioni delle unità sovrastanti, *a servizio delle attività ivi insediate (e con esclusione per le attività di produzione, preparazione e trasformazione)*, nel rispetto dei seguenti requisiti:

- *In tali spazi è possibile insediare parte non preponderante, inferiore alla metà della superficie complessiva utile, della attività soprastante, tali spazi debbono essere ampiamente comunicanti (mediante strutture di spostamento verticale di diretto accesso) con i locali posti al piano terra;*
- *Nell'esercizio dell'attività, per tali spazi, deve essere garantito e dimostrato il rispetto del requisito di accessibilità in materia di superamento delle barriere architettoniche – fatta salva l'applicazione delle deroghe previste in tema di accessibilità condizionata per gli immobili tutelati come beni culturali ai sensi della parte seconda del D.Lvo n.42/2004;*
- *L'altezza media minima dei locali non deve essere inferiore a ml.3,00, con un minimo assoluto di ml.2,20;*
- *Deve essere garantito il rispetto integrale delle prescrizioni di cui all'articolo 77 del Regolamento Edilizio Comunale in materia di impermeabilizzazione ed isolamento dall'umidità, in particolare:*
 - a) *I locali dovranno essere separati dal terreno circostante mediante intercapedine aerata e fognata;*
 - b) *Il solaio di calpestio dovrà essere dotato di vespaio aerato;*
- *Dovrà essere previsto idoneo impianto di condizionamento che funzioni a tutta aria esterna, adeguatamente filtrata, che garantisca adeguate condizioni microclimatiche (temperatura, umidità e velocità dell'aria), nel rispetto delle specifiche norme UNI vigenti;*
- *Il sistema di illuminazione artificiale deve garantire il livello minimo di lux della tipologia residenziale;*
- *Deve essere acquisita specifica deroga, da parte del competente Servizio Sanitario, nel caso sia prevista la presenza di lavoratori;*
- *Deve essere garantito il rispetto delle norme in materia antincendio con particolare riferimento ed attenzione al sistema delle vie di fuga.*

La deroga di cui sopra, in relazione all'utilizzo dei locali come ambienti di lavoro, è giustificata solo in presenza di particolari esigenze tecniche oggettivamente esistenti, semprechè tali lavorazioni non diano luogo ad emanazioni nocive e non esponano i lavoratori a temperature eccessive.

L'efficacia delle misure sopra previste, in relazione alla tipologia di attività, deve essere oggetto di specifico parere da parte dei competenti Servizi della Azienda Sanitaria.

Art. 40 Ascensori

40.1 E' ammessa la realizzazione di ascensori all'interno degli edifici del centro storico laddove esistano condizioni di spazio e funzionalità e laddove il loro inserimento non contrasti con le caratteristiche storico - architettoniche dell'edificio e/o non comporti mutamenti strutturali. In tali casi è vietata comunque ed in qualsiasi caso l'evidenziazione di elementi tecnologici all'esterno.

40.2 Quando gli interventi di cui al comma precedente contrastino con le caratteristiche storico - architettoniche dell'edificio e comportino mutamenti strutturali che risultino in contrasto con le presenti norme, è ammessa la realizzazione di ascensori esterni, nelle aree di pertinenza degli edifici, fatte salve le norme civilistiche in materia di distacchi dai confini di proprietà ed a condizione che non siano visibili sui fronti principali degli edifici e nel rispetto di quanto previsto all'art. 9 del D.M. n.1444/68, fatti salvi i casi di cui agli artt.78 e 79 del D.P.R. n.380/01.

Tali interventi sono soggetti alle seguenti limitazioni:

- E' vietata, comunque, ed in ogni caso l'evidenziazione di qualsiasi parte dell'ascensore, compresi gli elementi tecnologici, oltre la quota d'imposta delle falde di copertura interessate dal posizionamento;
- E' vietato l'uso di materiali incongrui rispetto al contesto storico - architettonico in cui l'ascensore va ad inserirsi;
- Devono essere utilizzati per le tamponature esterne del vano ascensore i materiali tradizionali, quali paramenti in pietra a faccia vista o intonaci a calce, impiegando nelle tinteggiature tonalità simili a quelle dell'edificio principale;
- E' vietata la realizzazione di ballatoi di accesso ai vari livelli;
- E' ammessa la realizzazione di nuove aperture o la modifica di aperture esistenti, esclusivamente per consentire l'accesso ai diversi livelli e limitatamente alla porzione di muratura posta a contatto con la struttura del vano ascensore.

40.3. *La realizzazione di modesti ballatoi di accesso ai vari livelli è ammessa, esclusivamente nel caso di immobili soggetti a vincolo di tutela culturale ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 e sue modifiche ed integrazioni – quando ciò sia richiesto dall'esigenza di salvaguardare l'impianto strutturale ed architettonico dell'edificio, previa acquisizione di parere vincolante della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici;*

Art. 41 Soppalchi

E' consentita la realizzazione di soppalchi interni agli edifici purché realizzati con strutture in legno o ferro leggero e reversibili nel tempo. La realizzazione dei soppalchi deve dare luogo a spazi rispondenti alle caratteristiche di abitabilità dettate dal vigente regolamento edilizio e di igiene.

Art. 42 Sottotetti

E' consentita la realizzazione di sottotetti calpestabili ma non abitabili da ricavarsi all'interno della sagoma edilizia esistente come locali di deposito e servizio. Tali sottotetti non potranno avere, in alcun punto degli stessi, un'altezza utile netta interna superiore a ml. 2,40 misurata fra il piano di calpestio e la quota d'appoggio delle strutture del solaio di copertura.

Art. 43 Superfici intonacate, pareti e volte affrescate, soffitti a cassettoni

43.1 Per le superfici intonacate sia all'interno che all'esterno dei fabbricati devono essere privilegiati gli interventi di conservazione dei materiali e delle coloriture originarie.

43.2 Qualora nelle operazioni di recupero venga accertata la presenza di pareti e/o volte affrescate sia in muratura portante che in struttura leggera di carrocanna, cassettoni lignei o finiture pittoriche di qualsiasi tipo dovrà esserne fatta segnalazione alla Soprintendenza per i Beni storico-artistici

delle Marche che potrà fornire indicazioni sui metodi di restauro e conservazione. Il restauro dovrà comunque avvenire secondo le prescrizioni della "Guida agli Interventi" e nel rispetto dei criteri del restauro conservativo. Le strutture di controsoffittatura di cui al presente articolo vanno quindi sempre conservate ed è vietata la loro demolizione, anche se in condizioni di degrado particolarmente avanzato. I risultati del restauro, documentati con apposito rilievo fotografico, dovranno essere consegnati al momento della richiesta di rilascio del certificato di agibilità dell'immobile.

Art. 44 Balconi

E' vietata la costruzione di nuovi balconi aggettanti o prospettanti sia su spazi privati che su vie e spazi pubblici e/o da questa visibili. E' consentita la realizzazione di terrazzini (rif. "Guida agli interventi") di dimensioni massime di 4 mq. per ciascuna unità immobiliare, collocati sui retri dei fabbricati e non in corrispondenza dei fronti principali degli edifici. Essi, ricavabili in arretramento rispetto a sporgenze murarie consolidate, o sulle coperture devono rimanere in arretrato rispetto al filo della facciata alla quale fanno riferimento ed in modo tale da non avere nessuna sporgenza (compreso parapetto ma con l'eccezione del corrimano) al di sopra della falda, non debbono comportare alterazioni dei caratteri tecnico - morfologici degli edifici e debbono essere finiti con materiali della tradizione storico-architettonica locale quali il travertino, escluso quello trattato a filo sega, legno e ferro battuto, facendo pertanto riferimento alla "Guida degli interventi".

Art. 45 Riapertura di porte e finestre murate

E' ammessa la riapertura di porte e finestre murate a condizione che ne sia dimostrata:

- L'integrità degli elementi costitutivi (cornici, architravi, stipiti, finiture varie, ecc.) dell'antico vano;
- che non incida negativamente sulle stratificazioni storiche;
- che non si creino sovrapposizioni e non si deteriori il valore storico - artistico generale dell'edificio;
- che sia necessaria dal punto di vista funzionale e non modifichi i rapporti tra le varie parti componenti e le attuali quote delle solette interne;
- che non si creino problemi statico-strutturali;
- che vi sia una richiesta unanime di tutti i proprietari del complesso edilizio, anche nel caso in cui l'apertura dovesse essere utilizzata da un solo condomino.

Art. 46 Chiusura di accessi e finestre

E' vietata, secondo i criteri analoghi, la chiusura di accessi e finestre esistenti. Potranno essere ammesse chiusure non parziali di accessi e finestre, nel caso in cui tali interventi non comportino alcuna modifica dei caratteri storico-architettonici delle stesse aperture; in tale caso le tamponature dovranno essere poste in posizione arretrata rispetto al filo esterno dell'apertura, in modo da consentire l'immediata lettura della differenziazione, nel rispetto degli elementi decorativi presenti.

Art.47 Piani di recupero per edifici incongrui *Abrogato*

Art. 48 Singoli elementi incongrui

Gli elementi incongrui sono solitamente costituiti da balconi, parapetti e finiture in particolare dissonanza con l'ambiente storico-architettonico circostante. In occasione di ogni e qualsivoglia intervento sull'edificio interessato, l'Amministrazione ha facoltà di richiedere la demolizione di detti elementi incongrui. E' in particolare vietata la realizzazione di coperture o tettoie sugli ingressi o sopra le finestre. Laddove già realizzate con materiali incongrui (plastica, eternit, ecc.), in concomitanza degli interventi edilizi ne è obbligatoria la rimozione.

Art. 49 Edifici costituiti da un solo piano

Gli edifici costituiti dal solo piano terra sono solitamente parti di costruzioni rimaste incomplete e coperte da una terrazza. La sistemazione della terrazza è, in questo caso, obbligatoria e deve essere realizzata con materiali tradizionali ed elementi di finitura. E' ammesso l'aumento della superficie utile mediante la realizzazione di sopalcatore esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio esistente e mantenendo la stessa volumetria.

Art. 50 Pareti cieche

E' consentita la ricomposizione generale e il ridisegno delle pareti cieche laddove queste sono il risultato di sventramenti e tagli di edifici e laddove tale ricomposizione o ridisegno non comporti disturbo visivo; in particolare, è consentito, fatto salvo il rispetto di quanto normato dal Codice Civile in relazione all'apertura di luci e vedute, l'inserimento di nuove porte di accesso e/o finestrate. E' fatto obbligo di stabilire un rapporto tra l'altezza interna dei vani e l'altezza delle finestrate. E' consentito l'utilizzo di finiture in travertino, di infissi in legno o ferro, l'intonacatura della facciata e, infine, l'eventuale messa in vista di finiture particolari della parete. Sono vietati gli aggetti di qualsiasi tipo.

Tale tipologia d'intervento è sempre sottoposta al parere della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche. **(Controdeduzione osservazione n.10)**

Art. 51 Passi aerei

E' consentito il restauro di "passi aerei" esistenti, così come individuati nelle schede allegate alla TAV. 3 S.P. attraverso l'utilizzo di materiali idonei all'ambiente storico-architettonico, secondo le specificazioni contenute nella "Guida agli interventi". E' vietata la realizzazione di nuovi passi aerei.

Art. 52 Distributori di carburanti *Abrogato*

Art. 53 Realizzazione di coperture su edifici moderni *Abrogato*.

Art. 54 Terrazze, Altane e Abbaini

E' consentito il recupero di terrazze, altane e abbaini esistenti e documentati dal punto di vista storico-architettonico, mediante l'utilizzo di materiali della tradizione storico-architettonica locale quali: travertino escluso quello trattato a filo sega, legno e ferro battuto - facendo riferimento alla "Guida degli interventi" e purché non creino disturbo visivo agli edifici vicini e siano consolidati nell'assetto dell'edificio. E' vietata invece la realizzazione di nuove terrazze, altane e abbaini, ad eccezione dei terrazzini di cui al precedente art.44. Qualsiasi modifica delle coperture degli edifici che imponga una trasformazione della struttura in coppi non può superare la percentuale del 20% della superficie coperta, inserendo nel conteggio anche quanto già esistente.

Art.55 Superamento barriere architettoniche

Gli interventi edilizi, da realizzare negli edifici e negli spazi aperti, sia pubblici che privati, devono essere eseguiti in conformità alle disposizioni di cui alla Legge 9 gennaio 1989 n.13 e s.m.i., alla parte seconda - Capo III del D.P.R. n.380/01, al D.M. LL.PP. 14 giugno 1989 n.236 e al D.P.R. 24 luglio 1996 n.503.

Fermo quanto disciplinato dall'art.24 c.2 della Legge 5 febbraio 1992 n.104, qualora l'esecuzione degli interventi previsti non risultasse conforme con le esigenze di conservazione dei caratteri storico-architettonici degli edifici e degli spazi aperti, dovranno essere adottate in ogni caso le procedure di cui all'art.7 del D.M. n. 236/89. Ne consegue l'importanza, soprattutto nel caso di immobili d'interesse culturale, che "in sede di progetto possano essere proposte soluzioni alternative alle specificazioni e alle soluzioni tecniche, purché rispondano alle esigenze sottintese

dai criteri di progettazione. In questo caso, la dichiarazione (di conformità) di cui all'art. 1 comma 4 della legge n. 13 del 9 gennaio 1989 deve essere accompagnata da una relazione, corredata dai grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili". L'idoneità di quanto proposto deve essere certificata dal progettista e verificata in sede di approvazione del progetto.

Art.56 Scavi e rinterrì

Nel caso di scavi ad una profondità superiore a 50 cm, è obbligatoria l'acquisizione del parere preventivo della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche. In particolare, il titolare dell'intervento edilizio, almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori che comportino movimenti di terra e scassati per l'inserimento di alberature, dovrà dare comunicazione scritta alla suddetta Soprintendenza per consentire il controllo tecnico scientifico di tutti i lavori di scavo. Potrà inoltre essere richiesta l'esecuzione di scavi esplorativi, al fine di individuare con appositi saggi l'eventuale presenza di reperti archeologici. Nel caso di rinvenimenti archeologici di qualsiasi natura, anche per scavi inferiori a 50 cm, è obbligatoria l'immediata sospensione dei lavori, ai sensi dell'art.90 comma 1 del D.L.vo 42/2004, dandone tempestiva comunicazione alla competente Soprintendenza.

Art. 57 Rendimento energetico degli edifici

E' vietata l'installazione, sulle pareti e sui tetti degli edifici, di pannelli solari e fotovoltaici. E' ammessa la sola sostituzione delle tegole o dei coppi costituenti il manto di copertura con tegole o coppi fotovoltaici, di colorazione simile a quella dei materiali preesistenti, per una superficie non eccedente il 60% della superficie totale del manto di copertura quando sia dimostrato che tale modifica, ricompresa all'interno di un intervento complessivo sull'edificio, concorra ad incrementare l'efficienza energetica dello stesso. Nel caso di tetti piani, non dotati di manti di copertura in coppi, adibiti a lastrici non accessibili, con esclusione dei terrazzi, possono essere installati pannelli piani integrati, interessanti l'intera superficie piana. Tali opere sono sempre soggette a Denuncia di Inizio Attività Edilizia. **(Controdeduzione sub.oss. n.4.1)**

Art.58 Impianti tecnologici e canalizzazioni

58.1 Antenne e parabole

E' vietata l'installazione, sulle pareti degli edifici, di antenne e parabole per la trasmissione e ricezione di segnali per telefonia cellulare o televisivi. E' ammessa l'installazione di tali apparati sulle coperture degli edifici a condizione che, nel caso di ricezione di segnali televisivi, gli stessi siano centralizzati e posti a servizio di tutte le unità immobiliari presenti all'interno dell'edificio.

Tali impianti tecnologici, dovranno essere distanziati ad almeno ml.3,00 dalla linea di gronda della copertura..

58.2 Condizionatori e canne fumarie

- E' vietata l'installazione, all'esterno degli edifici, di impianti e parti di essi finalizzati al trattamento dell'aria. Tali impianti potranno essere inseriti all'interno delle aperture esistenti o nei sovralluce delle stesse e schermati con griglie metalliche tinteggiate secondo coloriture neutre e dovranno inoltre essere poste in posizione arretrata rispetto al filo esterno dell'apertura.

- E' prescritto il recupero e la rifunzionalizzazione delle canne fumarie esistenti. Quando tale operazione non può essere tecnicamente realizzata è ammessa la realizzazione di canne fumarie esterne. Tali nuove canne non potranno essere realizzate sul prospetto principale dell'edificio né sui prospetti antistanti le vie principali. In tal caso gli elementi tecnologici dovranno essere rivestiti in rame o con paramenti in pietra a faccia vista o intonaci a calce, impiegando nelle tinteggiature tonalità simili a quelle dell'edificio principale. Per gli elementi terminali di esalazione è prescritto, in ogni caso, il rispetto delle distanze di cui alla legislazione vigente.

- Nei casi espressamente previsti dalle norme di settore è ammessa la possibilità di scaricare a parete i prodotti di combustione, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) i terminali a parete non potranno sporgere dalla facciata e dovranno essere muniti di apposita griglia in rame;
- b) tali terminali di esalazione potranno essere realizzati nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia di distanze da edifici, finestre ed aperture in genere. **(Controdeduzione sub.oss. n.7.1)**

art.59 Stipula di convenzioni *Abrogato*

Art.60 Norme di prevenzione incendi per gli edifici

Qualora si rendesse necessario adeguare un edificio sottoposto alle norme di prevenzione incendi attraverso la creazione di nuovi corpi scala, di norma gli stessi devono essere posizionati all'interno dei fabbricati. I nuovi corpi scala aperti e non coperti terminalmente possono essere localizzati nelle aree esterne di pertinenza, solo nei casi in cui sia riscontrata l'impossibilità di una realizzazione interna, debitamente motivata, fermo il rispetto delle Norme del Codice Civile in materia di distacchi.

Art. 60 bis Elementi di arredo (abrogato)

Art. 61 Aree ed edifici sottoposti a norme particolari:

Le aree e gli edifici perimetrati e numerati dal n. 1 a n.10 nella tav. di prescrizione del costruito e degli spazi aperti, sono soggetti alle seguenti norme:

n. 1 edifici in Via Francesco Ricci

Sono espressamente vietati aumenti di volume di qualsiasi genere nonché rinterri artificiali che modifichino l'andamento piano - altimetrico originario del terreno. Sono consentiti modesti interventi di compensazione volumetrica limitatamente ai piani sottotetto e copertura degli edifici finalizzati a dare piena fruibilità agli immobili, nonché adeguare gli stessi alle norme igienico - sanitarie, a condizione che gli stessi interventi non determinino aumenti del volume urbanistico né dell'altezza oltre quella massima esistente.

(Controdeduzione sub.oss. n.1.2)

n. 2 Villaggio degli Ulivi

Sono espressamente vietati aumenti di volume di qualsiasi genere. Sono consentiti modesti interventi di compensazione volumetrica limitatamente ai piani sottotetto e copertura degli edifici finalizzati a dare piena fruibilità agli immobili, nonché adeguare gli stessi alle norme igienico - sanitarie, a condizione che gli stessi interventi non determinino aumenti del volume urbanistico né dell'altezza oltre quella massima esistente.

(Controdeduzione sub.oss n.1.2)

Teatro Ventidio Basso *abrogato*

Teatro Filarmonici *abrogato*

n. 3 Cinema Piceno

Per questo edificio è prescritto il permesso di costruire che consenta aumenti volumetrici strettamente necessari per l'adeguamento del complesso alle norme vigenti per i locali di pubblico spettacolo, l'adeguamento funzionale ed igienico-sanitario, l'adeguamento alle normative sulla sicurezza e il superamento delle barriere architettoniche.

Ex Supercinema *abrogato*

n. 4 Ex Cinema Olimpia

Per questo edificio è prescritta la presentazione di un "piano di recupero" che consenta anche un aumento di superficie da effettuarsi nel rispetto della sagoma attuale dell'immobile, il mantenimento e restauro delle facciate attuali. E' richiesto, il miglioramento statico, l'adeguamento alla normativa sismica vigente, l'adeguamento funzionale e igienico-sanitario ed il superamento delle barriere architettoniche. Le funzioni ammissibili quelle indicate all'art.39.2

n. 5 Area a parcheggio coperto e scoperto di rua dei Cocchieri

Per quest'area e per i boxes compresi è prescritta la presentazione di un "piano di recupero" che preveda la costituzione di un percorso pedonale pubblico collegato alla Galleria Alesi ed eventualmente prolungato verso Largo Clementi. La funzione consentita è quella di parcheggio o spazi commerciali in continuazione della galleria attigua.

n. 6 Edificio Ex FA.MA.

Per questo edificio è prescritta la demolizione, al fine di creare uno spazio di verde pubblico attrezzato tale da implementare la dotazione di aree per standard di tale porzione del centro storico. Per lo spazio aperto, una volta realizzato, saranno prescritti interventi di manutenzione.

SIME abrogato

n. 7 Complesso S.Pietro in Castello

Per il complesso è prescritto un intervento di restauro e risanamento conservativo. E' richiesto l'adeguamento alla normativa sismica vigente, l'adeguamento funzionale e igienico-sanitario ed il superamento delle barriere architettoniche. Per gli spazi aperti si prescrive uno studio approfondito nell'ambito di un progetto di risanamento conservativo, che consenta la sistemazione degli spazi anche con l'inserimento di zone a parcheggio pubblico. Le funzioni ammissibili del complesso sono residenziale, commerciale, terziario e per pubblici servizi.

n.8 Fortezza Pia

Per questo è prescritto un intervento di restauro e risanamento conservativo che consenta il mantenimento dello stato di fatto. Le funzioni ammissibili sono di carattere culturale ed eventualmente terziario. Per gli spazi aperti si prescrive uno studio approfondito nell'ambito di un progetto di risanamento conservativo.

n.9 Complesso Palazzo Colucci

Per il complesso è prescritto un intervento di restauro e risanamento conservativo che consenta la salvaguardia dei caratteri tipologici e formali del complesso. E' richiesto l'adeguamento alla normativa sismica vigente, l'adeguamento funzionale e igienico-sanitario ed il superamento delle barriere architettoniche. Per gli spazi aperti si prescrive uno studio approfondito nell'ambito di un progetto di risanamento conservativo, che consenta la sistemazione degli spazi anche con l'inserimento di zone a parcheggio pubblico. Le funzioni ammissibili del complesso sono residenziale, commerciale, terziario e per pubblici servizi.

n.10 Polo Universitario

Le norme che disciplinano gli interventi previsti all'interno del "Polo Universitario" sono stabilite nella "Variante urbanistica connessa con l'approvazione ai sensi dell'art.19 comma 2 del D.P.R. 327/2001 dei progetti preliminari relativi all'ampliamento e ristrutturazione del Polo Universitario e alla realizzazione dell'Auditorium", approvata definitivamente con Deliberazione Consiliare n.92 del 17/12/2007. A tale variante deve quindi farsi riferimento per quanto concerne i parametri urbanistico - edilizi che definiscono l'ammissibilità degli interventi.

Sull'immobile così identificato e sulle porzioni di edificio contigue, destinati alla realizzazione di un intervento di Social Housing, sono ammessi, previo parere della Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche:

- *modesti spostamenti e modifiche delle aperture localizzate sui cortili interni, con esclusione delle aperture localizzate sui prospetti che affacciano su vie pubbliche, finalizzati all'adeguamento dei locali alle norme igienico-sanitarie;*
- *realizzazione di puntuali interventi strutturali finalizzati all'inserimento di scale ed ascensori atti a consentire una migliore accessibilità alle unità immobiliari;*
- *realizzazione di finestre a raso, in copertura, finalizzate all'adeguamento dei locali alle norme igienico-sanitarie.*

E' altresì ammessa – previo parere vincolante della Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche – sulle porzioni di edificio contigue, di proprietà comunale e destinate alla sede del Sestiere, la realizzazione di modeste strutture di copertura delle aree scoperte. Tali strutture, costituite da tettoie non qualificabili, nel rispetto del vigente R.E.C., come volumetria urbanistica:

- *non dovranno eccedere il rapporto di copertura del 15% della superficie dell'area scoperta;*
- *essere altresì posti a ridosso di muri confinanti con vie pubbliche.*

avere una altezza massima non eccedente quella della porzione di muro cui sono addossate.

Art. 62 Sanzioni

Tutti gli interventi eseguiti in difformità dalle presenti norme o seconde modalità e materiali diversi da quelli indicati nella "Guida agli interventi nel Centro Storico di Ascoli Piceno" debbono essere rimossi a cura e spese del soggetto che le ha realizzate. Qualora il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia accerti l'esecuzione di opere non conformi ordina la demolizione ed il ripristino dello stato originario dei luoghi. La verifica dell'inottemperanza comporta l'esecuzione in danno delle opere necessarie al ripristino dello stato dei luoghi, fatto salvo l'art.34 comma 2 del D.P.R.380/2001.