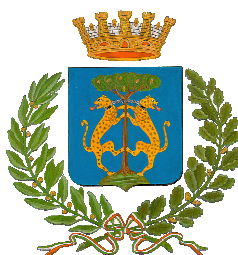


Norme Tecniche di Attuazione

APPROVAZIONE

(Delibera C.C. n. 89 del 14-15-21-27-28 ottobre e 4 novembre 2009)



CITTA' di SENIGALLIA

Piano Particolareggiato Centro Storico

Sindaco, Luana Angeloni

Ufficio Tecnico – Responsabile del Procedimento

Enrica De Paulis – Stefano Ciacchi

Gruppo di lavoro

Pier Luigi Cervellati Pierluigi Floris

Con la collaborazione di Federica Stupazzini, Giorgio d'Albano,

Roberta Zanoli, Ulrich Seum, Maria Cristina Marchan Serra (fino al 2004),

Floris & Giommi Associati, Fabio Uguccioni, Filippo Mencarelli.

Indice

titolo I generalità

capitolo 1 / NORME GENERALI	4
-----------------------------	---

titolo II attuazione del piano particolareggiato

Capitolo 1 / LOTTI CATASTALI E UNITÀ EDILIZIE	10
---	----

Capitolo 2 / MODALITÀ D'INTERVENTO	13
------------------------------------	----

Capitolo 3 / DESTINAZIONI D'USO	18
---------------------------------	----

Capitolo 4 / TIPOLOGIE EDILIZIE	20
---------------------------------	----

titolo III spazi liberi pubblici e privati

Capitolo 1 / SPAZI PAVIMENTATI E VERDE	29
--	----

Capitolo 2 / ARREDO URBANO	32
----------------------------	----

titolo IV norme tecniche esecutive

Capitolo 1 / NTE FABBRICATI E SPAZI APERTI	38
--	----

titolo V modalità di presentazione dei progetti	41
--	-----------

Novembre 2009

articolo 1 zona A interessata dal piano particolareggiato

Il Piano Particolareggiato riguarda la "**città murata**" di Senigallia. E cioè l'insieme dei manufatti e degli spazi liberi, esistenti all'interno del perimetro definito dalla cinta muraria realizzata in epoche diverse. Nell'area perimetrata dalle mura ampliate e ristrutturate nel XVIII secolo, coesistono fabbricati e spazi liberi storici formati - stratificati e trasformati, mantenendo però il loro perimetro di sedime catastale - fino ad oggi e parti nuove caratterizzate da materiali, tipologie e forme spesso contrastanti con quelle storiche, costruite dopo il terremoto del 1930.

Sono disciplinati dal presente strumento anche alcuni isolati limitrofi al circuito delle mura così come da perimetro indicato nella tavola n° 10P. Questo perimetro è improprio ma ricalca quello del PP precedente.

1.1 1° obiettivo Il Piano Particolareggiato di Risanamento e Conservazione (PPRC) della città murata e delle aree ad essa tangenti, ha come scopo la messa in essere di una strumentazione urbanistica, progettuale e operativa per tutta l'area compresa all'interno del perimetro della città murata, tale da disciplinare il mantenimento e/o il restauro/ripristino di ciò che resta della cultura materiale e storico/artistica della città del passato (in tutti i suoi elementi fisici ancora esistenti) nonché il ripristino/recupero di alcune parti, sia come singola componente edilizia, sia come fabbricato, sia come isolato, e promuove una serie di nuovi interventi finalizzati a conferire una immagine unitaria e specifica della città murata.

1.2. 2° obiettivo E' il mantenimento del tessuto urbano e degli immobili esistenti, conservando gli apporti di tutte le fasi della storia del centro di Senigallia che, fino al 1930, hanno inciso sul disegno planimetrico-topografico delle strade e degli isolati, promuovendo il mantenimento (o il ripristino) della consistenza fisica degli edifici storici danneggiati dal terremoto e garantendo destinazioni d'uso conformi alle abitudini del corpo sociale che vi abita, rapportate alle esigenze funzionali attuali.

1.3. Punto di riferimento del PP della città murata, sono stati i catasti del 1818 (catasto pontificio) la carta topografica del 1847 (Mappa Pio IX), catasto di primo impianto del 1891-94 e sua trascrizione del 1931, nonché la cartografia digitalizzata dello stato di fatto alla scala 1/1000 e suo ingrandimento a 1/500, del 2001 e successivi aggiornamenti.

1.4. Il PP della città murata é stato redatto secondo i criteri della Legge Regionale n° 34 del 1992 e il capitolo IV della legge 457/78.

1.4 bis - recepimento parere di compatibilità geomorfologica

Conformemente a quanto prescritto con il parere di compatibilità geomorfologica di competenza del servizio decentrato OO.PP. e difesa del suolo di Ancona, reso ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74 di cui alla determina del Dirigente del Servizio I – Urbanistica del III Dipartimento "Governo del territorio" n.87 del 11.07.2008 le presenti NTA sono integrate come segue:

- a) – All'interno degli ambiti censiti dal PAI con codice identificativo E-09-0003 a pericolosità e rischio esondazione molto elevato P4/R4, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui agli

artt. 7 e 9 delle NA del PAI medesimo; per le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, alla data di entrata in vigore del PAI, in contrasto con gli artt. 7 e 9 è riservata la procedura prevista all'art. 23 (c.d. mitigazione del rischio) delle NA del PAI attivabile qualora il Comune verifichi la ricorrenza delle condizioni di ammissibilità. In alternativa, gli aventi titolo possono ricorrere alla procedura di cui all'art. 19 (modifica delle aree) delle NA del PAI;

- b) La movimentazione di terra (sbancamenti e riporti), andrà limitata il più possibile e comunque realizzata secondo criteri metodologici che tengano conto dei requisiti fisici e meccanici dei terreni interessati dai lavori e dalle opere, ed in generale dovrà essere preceduta da opere di presidio strutturali adeguatamente dimensionate;
- c) In fase di progettazione esecutiva, andrà verificata l'eventuale interferenza dei piani interrati con la presenza della falda idrica, anche in funzione delle possibili escursioni piezometriche, che potrebbero limitarne la realizzazione;
- d) In fase di progettazione esecutiva e comunque preventivamente alla realizzazione delle opere previste, considerato che escavazioni "sotto – falda" possono, nel lungo termine, ingenerare processi di consolidamento dei terreni interessati dall'opera e del loro intorno, ed esporre le proprietà confinanti a fenomeni di cedimento differenziale, si dovrà verificare la corrispondenza tra previsioni di progetto e comportamento reale della falda idrica, valutando altresì i possibili effetti indotti nelle costruzioni limitrofe, adottando se necessario, opportuni correttivi alle modalità d'intervento;
- e) Per le aree di intervento prossime agli ambiti PAI, in fase di progettazione esecutiva, andrà valutata la necessità di eventuali opere di presidio o mitigazione in base agli scenari previsti.

1.4 ter - Tutela dei beni archeologici

All'interno del perimetro del PPCS tutti i lavori sia pubblici che privati che interessano il sottosuolo per una profondità superiore a 50 cm. dal piano attuale, durante i lavori di scavo debbono essere sorvegliati da persone competenti in materia, e documentati con una esaustiva campagna fotografica da consegnare al Comune. Nel caso di rinvenimenti di strutture o oggetti antichi, anche se in frammenti, i lavori debbono essere immediatamente sospesi richiedendo contemporaneamente un sopralluogo all'Ufficio di Piano che provvederà, se del caso, a richiedere l'intervento della competente Soprintendenza Archeologica. In caso di inosservanza si applicano le norme del D.Lgs. 22.01.2004, n.42 e s.m.i. - codice dei beni culturali e del paesaggio.

Le opere pubbliche e quelle di competenza delle società erogatrici di servizi a rete – (gas, elettricità, acquedotto, fognatura, ecc.) da eseguire nel sottosuolo all'interno del perimetro del PPCS, specie se interessano superfici abbastanza vaste o raggiungono profondità superiori a 0,50 m., sono sottoposte alle disposizioni degli artt. 95 e 96 del D.Lgs 12.04.2006, n.163 e s.m.i.

1.4 quater - Sicurezza delle costruzioni con particolare riferimento al rischio sismico

Al fine di garantire il contemperamento dei principi e degli obiettivi del PPCS con la sicurezza delle costruzioni, con particolare riferimento al rischio sismico, per la realizzazione di tutti gli interventi edilizi

ricompresi all'interno del perimetro del PPCS si dispone quanto segue:

- In presenza di particolari e oggettive condizioni che non consentono l'osservanza delle norme tecniche per le costruzioni si applica quanto disposto dall'art. 88 – deroghe - del D.P.R. 06.06.2001, n.380 e s.m.i..

Ai sensi e per gli effetti del punto 7.2.2. delle norme tecniche per le costruzioni approvate con DM 14 gennaio 2008 e s.m.i.:

- nessuna limitazione è posta all'altezza degli edifici in funzione della larghezza stradale;
- Per ciascun fronte dell'edificio verso strada, la distanza minima tra la proiezione in pianta del fronte stesso ed il ciglio opposto della strada è pari alla larghezza della strada stessa;

Gli interventi sugli edifici sia non tutelati che tutelati ai sensi e per gli effetti del D.Lgs del 22.01.2004, n42 e s.m.i. debbono essere progettati ed eseguiti secondo quanto disposto dalla Direttiva del P.C.M. del 12.10.2007.

1.4 quinquies - dotazione delle aree a standards

Tutti gli interventi edilizi che determinando un aumento del carico urbanistico dovranno prevedere la dotazione minima delle corrispondenti aree a standard da individuare ai sensi del D.M. 1444/68, e dalle successive disposizioni legislative e regolamentari in materia.

1.5. Gli elaborati del **Piano Particolareggiato della Città Murata di Senigallia**, e delle aree ad esse tangenti - (aree coincidenti con il perimetro del Piano Particolareggiato del 1975) - oltre alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, alla Relazione Generale e al Codice di Pratica, sono le seguenti tavole:

ELENCO DELLE TAVOLE

analisi

TAV 1A Pianta ortografica della città di Senigallia

dell'Arch. Sante Vichi, scala 1:1000

TAV 2A Confronto Pianta ortografica/stato attuale, scala 1:1000

TAV 3A Catasto Pontificio, 1817-18, scala 1:1000

TAV 4A Carta di Pio IX°, 1847, scala 1:1000

TAV 5A Catasto primo impianto,1931, scala 1:1000

TAV 6A Netto Storico, scala 1:1000

TAV 7A Regesto proprietà comunali/demaniali/religiose, scala 1:1000 – (modificato a seguito delle decisioni assunte dal Consiglio Comunale con delibera n. 89 del 14/15/21/27/28 ottobre – 04 novembre 2009).

TAV 8A Rilievo delle pavimentazioni stradali, scala 1:1000

TAV 9A Regesto delle tipologie, scala 1:1000 - (modificato a seguito delle decisioni assunte dal Consiglio Comunale con delibera n. 89 del 14/15/21/27/28 ottobre – 04 novembre 2009)

progetto /planimetrie

TAV 10P Categorie di intervento, scala 1:1000- (modificato a seguito delle decisioni assunte dal Consiglio Comunale con delibera n. 89 del 14/15/21/27/28 ottobre – 04 novembre 2009)

TAV 11P Unità edilizie, scala 1:1000- (modificato a seguito delle decisioni assunte dal Consiglio Comunale con delibera n. 89 del 14/15/21/27/28 ottobre – 04 novembre 2009)

TAV 12P Piano dei parcheggi, scala 1:1000- (modificato a seguito delle decisioni assunte dal Consiglio Comunale con delibera n. 89 del 14/15/21/27/28 ottobre – 04 novembre 2009)

TAV 13P Progetto pavimentazioni stradali, scala 1:500

TAV 14P Le piazze-ipotesi di progetto, scala 1:250

progetto /prospetti

TAV 15P Via Cavallotti Ovest/ Est, scala 1:250

TAV 16P Via Testaferrata Ovest/ Est, scala 1:250

TAV 17P Via Pisacane Est/ Ovest, scala 1:250

TAV 18P Via Fratelli Bandiera Est/ Ovest, scala 1:250

TAV 19P Via Mastai Ovest/ Est, scala 1:250

TAV 20P Corso II Giugno Est/ Ovest, scala 1:250

TAV 21P Via Carducci Est/ Ovest, scala 1:250

TAV 22/aP Ghetto/ Strada del Ghetto, scala 1:250- (modificato a seguito delle decisioni assunte dal Consiglio Comunale con delibera n. 89 del 14/15/21/27/28 ottobre – 04 novembre 2009)

TAV 22/bP Ghetto/ Strada Macello Vecchio, scala 1:250- (modificato a seguito delle decisioni assunte dal Consiglio Comunale con delibera n. 89 del 14/15/21/27/28 ottobre – 04 novembre 2009)

TAV 22/cP Ghetto/ Via dei Commercianti, scala 1:250- (modificato a seguito delle decisioni assunte dal Consiglio Comunale con delibera n. 89 del 14/15/21/27/28 ottobre – 04 novembre 2009)

TAV 23P Via XX Settembre /Via Dogana Vecchia, scala 1:250

TAV 24/aP Via Portici Ercolani, scala 1:250

TAV 24/bP Via Portici Ercolani, scala 1:250

TAV 25P Via Armellini Sud/ Nord, scala 1:250

TAV 26P Via Cavour Nord/ Sud, scala 1:250

TAV 27P Via Gherardi Nord/ Sud, scala 1:250 - (modificato a seguito delle decisioni assunte dal Consiglio Comunale con delibera n. 89 del 14/15/21/27/28 ottobre – 04 novembre 2009)

TAV 28P Via Cattabeni Nord/ Sud, scala 1:250

TAV 29P Via Maierini Nord/ Sud, scala 1:250

TAV 30P Via Nazario Sauro Nord/Sud, scala 1:250

TAV 31P Via Arsilli Nord/ Sud, scala 1:250

TAV 32P Via Marchetti Nord/ Sud, scala 1:250

TAV 33P Via C.Battisti Nord Sud, scala 1:250

TAV 34/aP Mura Lato Viale Leopardi, scala 1:250

TAV 34/bP Mura Lato Viale Leopardi, scala 1:250

1.6 - Intervento di ripristino di Piazza Simoncelli

L'intervento di ripristino di Piazza Simoncelli così come indicato nelle Tavv. 10P, 11P, 12P, 22aP, 22bP, 22cP, e nel riferimento della Tav. 27P (esclusivamente per l'intervento di ripristino ivi rappresentato) viene stralciato dalle previsioni del presente PPCS.

La progettazione della sistemazione della piazza sarà assoggettata a concorso pubblico nel rispetto degli obiettivi di storicizzazione del presente piano e in conformità ai materiali previsti dall'art. 28.7 delle N.T.A.. Il progetto che sarà approvato, integrerà il Presente PPCS senza ulteriori adempimenti amministrativi.

1.7 - intervento di riqualificazione della casa di riposo dell'Opera Pia Mastai Ferretti.

Al fine di perseguire le finalità sociali della casa di riposo dell'Opera Pia Mastai Ferretti e al contempo i principi e gli obiettivi del PPCS la progettazione della organizzazione distributivo funzionale della proprietà della Fondazione Opera Pia Mastai Ferretti sita nel centro antico di Senigallia sarà assoggettata a concorso pubblico nel rispetto dei principi e degli obiettivi del presente PPCS senza alcuna limitazione per quanto attiene a volumi e/o superfici ma con l'unica finalità di temperare le particolari esigenze legate al servizio pubblico della casa di riposo con quelle di tutela e valorizzazione del centro antico, in particolare delle mura urbane.

Il progetto che sarà approvato dal Comune integrerà il Presente PPCS senza ulteriori adempimenti amministrativi.

In pendenza dell'approvazione di cui sopra si applica quanto stabilito nell'accordo di programma approvato con decreto del Sindaco di Senigallia n.479 del 24.05.1999, come modificato dal Collegio di Vigilanza in data 22.12.2004.

1.8 - Intervento di riqualificazione della Piazza Santa Maria del Porto e Via Rodi.

L'ambito unitario di intervento della Piazza Santa Maria del Porto e Via Rodi sarà assoggettata a concorso pubblico nel rispetto dei principi e degli obiettivi del presente PPCS che definirà l'organizzazione distributivo funzionale degli spazi aperti e le caratteristiche del nuovo edificio, con particolare riferimento alle funzioni legate alla chiesa, al verde, alla tutela e valorizzazione delle mura urbane.

Il concorso dovrà definire anche la nuova organizzazione viaria del rione porto.

Il progetto che sarà approvato dal Comune, integrerà il Presente PPCS senza ulteriori adempimenti amministrativi.

1.9 - L'area corrispondente al parcheggio di Via Baroccio così come individuato nella Tav. 12P potrà essere assoggettata a Piano di recupero di iniziativa privata di cui all'art. 28 della Legge 457/78 volto a definire l'organizzazione distributivo funzionale del parcheggio e del percorso pedonale e ciclabile di collegamento con Viale Leopardi con la realizzazione di interventi edilizi su Via Baroccio a destinazione residenziale e/o commerciale nella quantità di superficie edificata esistente e comunque non superiore a 500 mq.

La quantità, qualità ed oneri finanziari per la realizzazione delle OO.UU. saranno stabilite dal Servizio LL.PP. proporzionalmente a quanto previsto per l'ambito di riqualificazione "Ex Nirvana".

Il piano di recupero dovrà essere inoltrato entro 12 mesi a far data dall'approvazione del presente PPCS e dovrà dettagliare gli interventi edilizi urbanistici in termini di quantità e oneri finanziari, dovrà altresì

esplicitare gli apporti in termini di qualità per garantire e migliorare il tessuto urbano circostante.

In caso di non presentazione nei termini e/o presentazione incompleta, ovvero in caso di non accoglimento restano salve tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nel PPCS così come adottato con delibera CC. N.88 del 26.08.2008.

titolo II attuazione del piano particolareggiato

capitolo 1 lotti catastali e unità edilizie

articolo 2 criteri generali

L'area delimitata dalla città murata è formata da un insieme di manufatti – fabbricati, strade, piazze, slarghi, porte, sagrati, mura realizzati in periodi temporali diversi. Il catasto del 1931 (Cfr. tav n° 5A) definisce un impianto stradale che, pur con modifiche, resterà sostanzialmente invariato fino ai nostri giorni.

Le aree libere e le costruzioni all'interno di un singolo lotto, appartengono – ancora in questa mappa che ricalca quella del 1891-94 nella quasi totalità ad un'unica ditta.

Fabbricati e aree libere formano una specifica unità immobiliare, edilizia e anche catastale.

Alcuni fabbricati sono stati demoliti e sostituiti con altri, difformi per tipologia, stile e sistema costruttivo.

Altri sono stati “scapitozzati” con la eliminazione dell'ultimo piano e a volte anche del sottotetto. La struttura catastale e il sistema spaziale e dimensionale delle corti e degli orti è stato modificato.

L'analisi delle trasformazioni urbane e edilizie del centro storico ha permesso di individuare:

- lotti catastali rimasti invariati con all'interno fabbricati e/o spazi liberi, corti, ecc. quasi sempre catastalmente intonsi, storici e come tali, tipologizzati (Cfr. tav n° 11P).
- lotti catastali modificati con all'interno fabbricati, con o senza spazi liberi, anch'essi generalmente storici e tipologizzati (sempre tav n° 11P).

articolo 3 lotti catastali e/o unità edilizie:

3.1 I fabbricati e gli spazi liberi compresi nei lotti catastali rimasti inalterati dal catasto del 1931 e i fabbricati, con o senza spazi liberi, nei lotti catastali modificati che a volte coincidono con il perimetro del fabbricato storico, costituiscono **lotti catastali e/o unità edilizie storiche**.

Al di fuori dei lotti catastali inalterati o modificati, gli edifici nuovi e gli spazi liberi non tipologizzati, fanno riferimento ad un corpo di fabbrica o ad uno spazio libero (che può essere catastalmente disgiunto) realizzato negli ultimi 50 anni.

3.2 I lotti catastali, inalterati o modificati, e le unità edilizie storiche sono state individuate mediante le analisi e riportate nella aerofotogrammetria del 2001 (aggiornata).

L'unità edilizia deve essere individuata attraverso la lettura combinata della tavola 11P, della tavola 5A, dei prospetti guida e dello stato di fatto ad oggi.

articolo 4 interventi su lotti catastali e/o unità edilizie

4.1 Gli interventi su parti di unità edilizie possono riguardare:

- singole strutture o rifiniture interne o esterne, scale, murature portanti e non portanti, solai, coperture, intonaci ecc.
- singoli corpi di fabbrica o sistemazioni interne di singoli alloggi o parti di essi.

4.2 Per gli interventi su parti di unità edilizia riguardanti fabbricati o lotti liberi tipologizzati eccedenti la categoria della manutenzione straordinaria è obbligatorio elaborare un progetto preliminare dell'intera unità edilizia riguardante le eventuali parti comuni, le costanti tipologiche, i servizi e gli impianti tecnologici, le opere di consolidamento strutturale, gli spazi aperti al fine di consentire la verifica della coerenza con il presente PPCS delle soluzioni progettuali adottate in riferimento all'intera unità.

In ogni caso é obbligatorio che il progetto preliminare sia sottoscritto dagli altri eventuali condomini.

In occasione di interventi su parti di unità edilizie che eccedono la categoria della manutenzione straordinaria (art.8) e non interessino oltre il 60% del volume dell'unità edilizia, il concessionario deve impegnarsi con idoneo atto unilaterale d'obbligo a contribuire alla realizzazione degli interventi sulle parti comuni qualora sull'unità edilizia nell'arco di 10 anni dal rilascio del titolo abilitativo, gli interventi superino la suddetta percentuale.

4.3 Gli interventi che interessino oltre il 60% del volume dell'unità edilizia si considerano interventi sull'intera unità catastale o edilizia e pertanto debbono ricomprendere anche le opere di conservazione e ripristino delle facciate e di tutte le parti comuni.

Ogni intervento di sopraelevazione deve comprendere l'intero ambito individuato nella tav.10P e ricomprendere anche le opere di conservazione e ripristino delle facciate e di tutte le parti comuni.

Le opere edilizie e/o le trasformazioni d'uso che si susseguono nell'arco di tre anni riguardanti la medesima unità immobiliare, lo stesso edificio e/o la stessa unità edilizia che per sistematicità e collegamento funzionale configurano una diversa categoria di intervento rispetto a quelle singolarmente adottate, ad esempio ristrutturazione come sintesi di opere interne, di manutenzione o di adeguamento funzionale, debbono essere assoggettate a quest'ultima sia per quanto riguarda eventuali contributi dovuti per il rilascio del titolo abilitativo sia per le norme e le procedure tecnico - amministrative da applicare.

Il progetto unitario può anche comprendere porzioni di un'unità contigua funzionalmente collegata all'unità interessata all'intervento. Ciò consente una maggiore flessibilità d'intervento e di adeguamento alla situazione in essere.

4.4. Gli interventi su un insieme di più unità catastali e/o edilizie sono quelli estesi a più edifici contigui oggetto di un unico progetto. Questa eventualità è individuata nel PP solo nei casi di ripristino urbano ma può sorgere in seguito a provvedimenti legislativi per soddisfare leggi di finanziamento specifiche. L'accorpamento progettuale di più fabbricati può avvenire per iniziativa privata o per intervento pubblico.

L'intervento d'insieme - che si configura in genere come "programma di restauro urbano" - é attuabile mediante la realizzazione degli interventi sulle singole unità, disciplinati secondo le presenti norme, oppure può essere promosso con delibera dell'Amministrazione comunale. In questo caso non é necessario elaborare un piano urbanistico esecutivo -*piano di recupero* (legge 457/1978) e/o *piano di comparto* (legge testo unico 490/99 e codice dei beni culturali) in quanto sono sufficienti le indicazioni contenute in questo strumento urbanistico. La delibera dell'amministrazione comunale, specie per gli interventi di ripristino tipologico dovrà fissare i contenuti della specifica convenzione che accompagnerà il progetto esecutivo. L'intervento d'insieme e in particolare l'intervento di ripristino - come il singolo intervento - si attua con un

progetto esecutivo rispettoso delle indicazioni contenute nelle tavole di progetto e nelle norme di attuazione riferite alle varie categorie tipologiche.

I progetti esecutivi di ripristino connessi alla convenzione dovranno essere redatti mediante un'apposita ricerca documentaria, grafica, fotografica e d'archivio per definire compiutamente la morfologia e la tipologia storica del complesso edilizio o di una sua parte, da ripristinare.

articolo 5 edifici nuovi e spazi liberi non tipologizzati

L'insieme degli edifici e degli spazi liberi realizzati nel 900, differiscono dalla normativa delle zone B individuate nel PRG, in quanto tutti gli interventi nella zona città murata, debbono uniformarsi alla normativa inserita in questo PP.

Il PPRC non si prefigge di demolire l'esistente realizzato dopo il terremoto del 1930 e di ricostruire in parte quello che c'era, o che è stato modificato in modo da non riconoscere le peculiarità originarie. Scopo di questo Piano Particolareggiato è quello di conservare, recuperare e risanare l'esistente tipologizzato e di uniformare il nuovo alle caratteristiche morfologiche tradizionali.

articolo 5. 1 zone extra moenia

Per le zone esterne alla città murata, tangenti al centro storico, individuate nel PP precedente, sono state individuate due zone B e in alcuni casi "schede norma".

Nelle zone B1 e B2 il piano si attua per intervento edilizio diretto.

Negli ambiti di riqualificazione urbana si attua per intervento edilizio convenzionato.

articolo 5. 2 ambiti di riqualificazione urbana

Il piano individua ambiti fuori e dentro le mura in stato di degrado, di rilevanza strategica per la funzionalità della città murata, per il reperimento di parcheggi o per la riqualificazione morfologica della zona sottoposta ad intervento unitario di riqualificazione urbana ed edilizia, oggetto di schede norma.

Le schede riguardano i seguenti ambiti:

- A- Via Baroccio
- B- Arena Italia
- C- Incrocio della Penna
- D- Bastioni di Via Rodi.

titolo II attuazione del piano particolareggiato

capitolo 2 modalità d'intervento

articolo 6 generalità

6.1 Per le modalità d'intervento sui lotti catastali e/o unità edilizie (tipologizzate) e sui fabbricati realizzati o trasformati dopo il terremoto del 1930, valgono le definizioni contenute nelle leggi nazionali e regionali adeguate con ulteriori precisazioni dettate dalla specificità della città murata di Senigallia, nonché dagli eventuali chiarimenti contenuti nel codice di pratica precisando che al fine di attuare i principi e gli obiettivi del PPCS, in merito ai parametri edilizi ed urbanistici relativi alle distanze dalle strade, dai confini, dai fabbricati, altezze, aperture di luci e vedute, ecc., si applicano le corrispondenti norme del Codice Civile che prevalgono su quelle del Regolamento Edilizio Comunale e delle N.T.A. del P.R.G.:

- **manutenzione ordinaria**
- **manutenzione straordinaria**
- **demolizione (parziale e totale)**
- **nuove opere**
- **RESTAURO**
- **RISTRUTTURAZIONE/RIQUALIFICAZIONE**
- **RIPRISTINO filologico**
- **RIPRISTINO tipologico**

articolo 7 manutenzione ordinaria

Per quanto concerne gli edifici tipologizzati, costituiscono manutenzione ordinaria le opere di riparazione o rifacimento delle finiture, con gli stessi materiali e tecnologie tradizionali, e le opere necessarie a integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono interventi di manutenzione ordinaria:

- la pulitura esterna e la ripresa parziale o totale degli intonaci purché fatti con calce e grassello di calce nella proporzione non inferiore del 55-60%, di sabbia fine di fiume, derivati da caseina -o similari- come aggrappante;
- la riparazione, sostituzione o tinteggiatura o rifacimento integrale degli infissi esterni, recinzioni o manti di copertura, pavimentazioni esterne senza modificare le tipologie e i materiali, le tinte e le tecnologie originali, ovvero utilizzando solo infissi in legno;
- la riparazione e ammodernamento degli impianti e dei servizi igienici e tecnologici purché non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di altri locali;
- la sostituzione di tetti, manti di copertura, grondaie e la riparazione di canne fumarie purché avvengano utilizzando i sistemi tradizionali evitando in ogni caso materiale plastico o altro materiale non conforme alla storia e ai caratteri materici e morfologici di ogni singola componente sottoposta a manutenzione. Nel caso

specifico sono da evitare le “Tegole alla Marsigliese” ma sono da adottare i coppi in cotto di forma spessore e misura tradizionali;

- Il rifacimento degli intonaci e degli infissi interni, la loro tinteggiatura.

Queste opere sono ammesse per tutte le categorie tipologiche degli edifici.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non richiedono specifica autorizzazione. E' sufficiente presentare, almeno cinque giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, una comunicazione in carta libera con allegata esaustiva documentazione fotografica e tecnica atta a chiarire lo stato dei luoghi, le esatte caratteristiche degli interventi che si intendono effettuare e la durata dei lavori.

L'inizio dei lavori può essere subordinato ad un preventivo sopralluogo da parte dell'ufficio di piano al fine di verificare la rispondenza delle opere previste alle norme del piano.

articolo 8 *manutenzione straordinaria*

Costituiscono manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, con i medesimi materiali o simili e le opere per realizzare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, che non comportino modifiche alla distribuzione interna e alle destinazioni d'uso.

Sono interventi di manutenzione straordinaria sia per gli edifici tipologizzati sia per quelli non tipologizzati:

- il rifacimento totale degli intonaci esterni (seguendo rigorosamente le indicazioni dell'articolo riguardante la "manutenzione ordinaria" sia per quanto concerne la composizione dell'intonaco che i colori) indipendentemente che il fabbricato sia tipologizzato o realizzato dopo il 1930;
- il rifacimento totale di recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne utilizzando tecniche e materiali della tradizione quando non sono recuperabili quelli originali;
- il consolidamento delle strutture verticali esterne e interne mediante sistemi statici tradizionali;
- la sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (volte, solai, coperture) ripetendo il disegno, la forma e le tecniche storiche con materiali della tradizione;
- la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari e impianti tecnologici mancanti, destinando a tale uso solo locali esistenti all'interno dell'edificio;
- il rifacimento di elementi architettonico-decorativi: inferriate, bancali, grondaie, cornicioni ecc. ripetendo tecniche, forme e materiali analoghi a quelle originali.

Queste opere quando riguardano interventi esterni sono d'obbligo per tutte le categorie degli edifici comprese le costruzioni realizzate dopo il 1930.

Gli interventi di manutenzione straordinaria richiedono Dichiarazione d'Inizio Attività. (DIA).

articolo 9 *demolizione*

9.1 *parziale*

Sono le demolizioni che riguardano parti di fabbricati storici tipologizzati, superfetazioni orizzontali e verticali, previste o no negli elaborati del Piano Particolareggiato.

La demolizione parziale può avvenire senza ricostruzione o con ricostruzione.

In ogni caso le ricostruzioni a seguito di demolizioni sono ammesse solo come parti di un progetto di restauro (Cfr. articolo 11) o ristrutturazione/riqualificazione (art. 12) o di ripristino (art.13) dell'intera unità, secondo le modalità dei rispettivi articoli corrispondenti alla tipologia di appartenenza dell'unità edilizia.

Le demolizioni parziali nel contesto dei fabbricati storici sono da intendere quale intervento atto a sostituire le parti staticamente labili o ammalorate o tali che il loro restauro comporterebbe interventi che snaturano la forma e la materia su cui si interviene.

Le demolizioni parziali di fabbricati realizzati dopo il 1930 sono ammesse solo come parti di un progetto di ripristino tipologico o di ristrutturazione/riqualificazione teso a conferire alla parte ricostruita caratteristiche materiche e morfologiche della tradizione. Ovvero:

Intonaci, come sopra descritti; manti di copertura in coppi; infissi in legno della misura standard deducibile negli elaborati descrittivi le tipologie; balconi, bancali, porte, dimensione delle aperture - e quant'altro concorra a definire la facciata principale e le parti a contatto dell'aria - secondo le modalità riscontrabili nei fabbricati storici.

9.2 totale

La demolizione totale si ha quando l'unità immobiliare viene sostituita per:

- definire e/o ricostituire uno spazio libero (corte o giardino);
- attuare il ripristino tipologico di ciò che c'era prima del fabbricato che si intende demolire;
- realizzare mediante criteri del ripristino filologico (e in parte anche tipologico) una nuova costruzione al posto di un fabbricato storico (e quindi tipologizzato) che sia stato irreparabilmente danneggiato o che presenta caratteristiche di collabenza tali da preferirne la ricostruzione piuttosto che un restauro strutturalmente invasivo che potrebbe alterarne le caratteristiche storiche.
- realizzare un programma di ristrutturazione/riqualificazione -mediante la costruzione di nuovo fabbricato che abbia le caratteristiche materiche e morfologiche prima indicate nel caso di demolizione parziale - in sostituzione di un fabbricato costruito dopo il 1930 (Edificio Nuovo o non tipologizzato) come individuati nell'analisi tipologica (Cfr.art. 21).

articolo 10 nuove opere

10.1 nuove opere parziali

Costituiscono nuove opere parziali:

- opere interne o esterne che sostituiscono - nel lotto catastale e/o nell'unità edilizia - parti strutturalmente fatiscenti o tali da non poter applicare metodi conservativi. Sono ammesse come parti di un progetto di restauro o di ristrutturazione/riqualificazione o di ripristino dell'intera unità, secondo le modalità dei rispettivi articoli corrispondenti alla tipologia di appartenenza dell'unità edilizia.

Per nuove opere parziali si intendono anche tutti gli interventi tesi a facilitare i collegamenti orizzontali e verticali che consentano di migliorare le condizioni abitative e – là dove è ammessa - di aumentare la volumetria esistente e quindi la superficie abitabile.

10.2 nuove opere totali

Costituiscono nuove opere totali gli interventi:

- di ripristino totale e/o integrale nel rispetto delle indicazioni metodologico-operative contenute negli articoli successivi e nel quadro di riferimento delle tavole progettuali;
- di sostituzione di fabbricati demoliti (come ad esempio la parte del Ghetto Ebraico demolita per realizzare piazza Simoncelli) o di fabbricati che hanno modificato e/o sostituito edifici storici determinando a volte conformazioni stradali diverse dall'attuale (ex Seminario Arcivescovile) o nuove compagini architettoniche (ex orti del Vescovo, ecc). Le tavole forniscono una dettagliata descrizione dei nuovi interventi. La documentazione grafico - progettuale non può essere disgiunta dalle presenti norme.

Tali interventi si attuano mediante permesso di costruire convenzionato.

articolo 11 *restauro*

Il restauro é costituito da un insieme sistematico di opere, rivolte a conservare l'organismo edilizio rispettando i suoi elementi formali e strutturali, le sue caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso previste per la tipologia di appartenenza. Le opere di restauro possono prevedere interventi di ripristino filologico per consentire la ricostruzione delle parti mancanti. Ovvero, in assenza di documentazione adeguata, sono ammessi interventi di ripristino tipologico nel rispetto delle parti ancora superstiti.

Il restauro si applica soprattutto nelle tipologie specialistiche, e in genere per gli edifici vincolati dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici. Guida - se si intende il restauro come restituzione di un manufatto il cui stato originario è stato alterato - per ri-conferire quelle forme, colori e materie che non sono state più rispettate (nella maggioranza delle costruzioni realizzate all'interno della città murata) dopo il terremoto del 1930. Restauro da intendere nelle sue varie articolazioni (cfr. Relazione Generale) - che vanno dalla manutenzione ordinaria al ripristino filologico e tipologico, passando per la demolizione parziale e anche totale del manufatto che si intende restaurare - da eseguirsi con persone competenti sia come progetto, sia come guida tecnico amministrativa (apposito Ufficio di Piano).

L'intervento di restauro richiede permesso di costruzione.

articolo 12 *ristrutturazione/riqualificazione*

La ristrutturazione edilizia é costituita da un insieme sistematico di opere rivolto a trasformare parzialmente l'organismo edilizio, conservando i suoi elementi tipologici, formali e strutturali e assicurandone la funzionalità per le destinazioni d'uso originarie o per altre compatibili con l'organismo edilizio.

Rientrano in questo tipo di intervento:

- il ripristino / sostituzione di elementi costruttivi come ad esempio volte, capriate lignee, solai in travi di legno ecc;
- l'eliminazione (o nuovi interventi) di impianti tecnici e la loro sostituzione con una nuova impiantistica, da localizzare in ambiti che oltre a non alterare con corpi anomali la volumetria complessiva, non distruggano i solai e non alterino la tipologia edilizia;

- il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali dei servizi e della distribuzione interna. Anche in questo caso l'intervento corretto di ristrutturazione deve conformarsi a un progetto di restauro / ripristino pur trasformando parzialmente l'organismo edilizio;
- la ricostruzione secondo i principi del ripristino tipologico di cui al successivo art. 13.

Gli interventi di ristrutturazione/riqualificazione richiedono permesso di costruzione.

articolo 13 *ripristino*

L'intervento di ripristino é finalizzato alla ricostruzione di un edificio preesistente, demolito in tutto o in parte, o in condizioni statiche tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di intervento.

Il ripristino è da considerare parte integrante del restauro.

Si applica -nelle modalità "filologico" e/o "tipologico", come sotto indicato - anche quando il fabbricato, pur in condizioni statiche stabili, è stato manomesso ma ha conservato pressoché integra l'area di sedime.

13.1 ripristino filologico

Il ripristino filologico riguarda edifici appartenenti alle tipologie *edificio specialistico civile o religioso* e (in modo parziale) la tipologia *palazzo* quando esiste una documentazione del progetto originale, ovvero una documentazione grafica (rilievo) o fotografica, dell'assetto originale.

Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio da conservare é perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione rende indispensabile la demolizione e ricostruzione testuale delle strutture, estesa alla maggiore parte dell'unità edilizia. Esso ha per condizione la disponibilità di una documentazione appropriata dell'organismo originario - o una documentazione delle tecniche storiche tale da essere ripetuta nelle forme e nella materia - che diventa la guida vincolante per la ricostruzione.

13.2 ripristino tipologico

Il ripristino tipologico riguarda gli edifici appartenenti alle tipologie "casa a corte anteriore o posteriore" e le altre tipologie come "casa in linea" e la tipologia palazzo; il ripristino tipologico si applica anche nei vari casi in cui non esiste una documentazione dell'assetto originario, ma solo una conoscenza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche che dovranno essere scrupolosamente rispettate.

Il ripristino tipologico dell'intera unità edilizia, é consentito nei casi previsti così come individuabili dalla lettura combinata delle Tavv. 10P e Tavv. 15P – 34b (prospetti) in quanto si rende necessaria una soluzione progettuale in parte diversa da quella originaria, ma derivante dal paragone con altri casi appartenenti alla medesima categoria tipologica.

In pratica è da considerarsi ripristino tipologico il rifacimento della copertura, di uno o più solai, delle strutture portanti, delle pareti verticali, degli infissi, dei particolari costruttivi e decorativi in modo conforme alla tipologia del fabbricato riportata anche nei disegni dei prospetti.

titolo II attuazione del piano particolareggiato

capitolo 3 destinazioni d'uso

articolo 14 generalità

Gli usi compatibili - con la struttura urbana della città murata di Senigallia, nonché le tipologie edilizie (specificate nel successivo capitolo V) - sono prevalentemente:

Residenziali

Culturali, devozionali, scolastiche e sociali

Commerciali

Burocratiche, amministrative

Ricettive e di ristoro

Di servizio e terziarie in genere e di “rappresentanza ”

Artigianali

14.1. La classificazione tipologica delle singole unità edilizie oltre a indicare la metodologia operativa, fornisce anche l'uso.

14.2 L'uso é in funzione della tipologia dell'edificio, ossia ogni singola unità edilizia é destinata a funzioni compatibili con l'impianto tipologico di appartenenza. Le attività non residenziali potranno interessare solo quegli edifici o parti di edificio la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici siano compatibili; ovvero quelle parti di fabbricato che, per caratteristiche costruttive, dimensionali e igienico-sanitarie, non possono essere adibiti a uso residenziale.

In alcuni casi, edifici costruiti con tipologia residenziale sono stati adibiti ad attività non residenziali, la loro riconversione funzionale nel rispetto delle normative d'intervento, è sempre ammessa.

14.3 L'uso abitativo è ammesso per tutti i tipi edilizi non specialistici ed è ammesso per gli alloggi del piano terra già presenti alla data di approvazione del PPCS.

Nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio all'interno del PPCS potranno essere realizzati locali a destinazione abitativa anche al piano terra purchè:

- la tipologia edilizia non corrisponda a quella di palazzo, villa, palazzetto, specialistico civile, specialistico religioso;
- la destinazione d'uso prevalente dei piani terra della via non sia commerciale e/o direzionale;
- Gli alloggi siano dotati di vedute oltre che sulla pubblica via anche su spazi aperti non prospicienti la pubblica via.

14.4 Le attività commerciali e artigianali ammesse in combinazione con la residenza non debbono essere nocive, inquinanti, rumorose. Tali requisiti devono essere verificati secondo modalità delle leggi e dei regolamenti in materia.

14.5 Il Sindaco può sempre opporre divieto a destinazioni d'uso che, per tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotti, o per altri motivi possano danneggiare l'equilibrio urbanistico della città

murata.

Nei piani terra di tutte le tipologie prevalentemente residenziali o in quelle specialistiche sono ammesse scuole materne e asili nido. La localizzazione di dette attrezzature dovrà prospettare su spazi sistemati a verde nel piano o comunque su spazi aperti e ampi al fine di assicurare la salubrità dei locali.

Sempre al piano terra sono ammesse attività commerciali e artigianali. Le attività commerciali non debbono avere nuove aperture o nuove vetrine oltre a quelle o esistenti o compatibili, prospettanti sui fronti stradali. Queste attività non debbono essere invasive per insegne o omologanti per uso ripetuto di marchi o logo uguali sia al centro che in periferia, a Senigallia come altrove.

14.6 Relativamente alle unità edilizie in tutto o in parte di proprietà di enti pubblici e istituzioni religiose il cambio di destinazione d'uso è di competenza del Consiglio comunale sia in caso di adeguamento alle previsioni del presente PPCS sia in variante ad esse. La determinazione della destinazione d'uso avviene sulla base di un progetto preliminare riguardante l'intera unità edilizia al fine di valutare la compatibilità di tali destinazioni con le caratteristiche storiche, tipologiche, distributive, strutturali ecc.

14.7 Tutte le nuove costruzioni che saranno realizzate su aree di proprietà comunale a seguito degli interventi di nuove opere totali, riqualificazione, ripristino, debbono essere destinate almeno nella misura del 50% della loro superficie Utile Lorda a Edilizia Residenziale Pubblica.

14.8 All'interno del perimetro del PPCS sono consentite le attività ricettive alberghiere così come definite dall'art. 10, comma 5 della Legge Regionale 11.07.2006, n.9 e s.m.i. – **alberghi diffusi**.

Non sono consentite per le tipologie e specialistico civile e per quelle specialistico religioso sono consentite solo per le unità edilizie riconducibili alle tipologie di conventi e convitti.

L'uso ad attività ricettive alberghiere è subordinato al reperimento della corrispondente dotazione di parcheggi di pertinenza o alla loro monetizzazione.

titolo II attuazione del piano particolareggiato

capitolo 4 tipologie edilizie

articolo 15 generalità

15.1 Le unità edilizie individuate all'interno dei lotti catastali sono caratterizzate dalla corrispondenza a una tipologia, cioè a un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e/o costanza costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti.

Ogni singolo edificio presenta caratteri individuali. Ma per specie omogenee, l'organizzazione distributiva e la prassi costruttiva è rimasta la stessa per lunghi periodi storici.

La tipologia edilizia rappresenta la cultura materiale di una comunità in quanto manifesta il suo modo di abitare un determinato luogo.

Le tipologie edilizie sono state individuate in tutti i fabbricati e spazi liberi che, nel confronto catastale, hanno mantenuto la stessa area di sedime o l'identica superficie coperta anche quando il lotto catastale è stato modificato.

Le tipologie, rappresentano l'evoluzione urbana e abitativa della città murata di Senigallia. Ai fini del Piano Particolareggiato, non interessa la datazione delle singole unità. Anche se è indubbio che l'addizione settecentesca ha influito sulle costruzioni precedenti adeguandole alle nuove istanze architettonico-compositive. Lo stesso avviene con le ristrutturazioni post terremoto del 1930. Gli interventi hanno omologato (e consolidato) edifici costruiti in epoche diverse. A partire dal 1930, in non pochi lotti catastali, i corpi di fabbrica, parzialmente o totalmente ristrutturati e spesso scapitozzati, furono rinforzati intervenendo anche sulla tipologia determinando fusioni fra le diverse tipologie.

15.2 L'analisi tipologica ha evidenziato costanti di tipo (elementi spaziali, distributivi e costruttivi caratterizzanti ogni tipologia edilizia) e varianti sistematiche (modi di accrescimento e di ammodernamento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche, tali da definire un'evoluzione coerente rispetto al tipo edilizio) che nel loro insieme hanno permesso di identificare schematicamente per tutti gli edifici costruiti compresi nei catasti del 1818-1891/4 1931 le seguenti categorie:

- **specialistico religioso**
- **specialistico civile**
- **elencale superiore** **palazzo e villa**
- **elencale inferiore** **palazzetto**
- **modulare**
- **fusione**

- **residenziale non tipologizzabile**
- **specialistico non tipologizzabile**

Per le zone tangenti esterne alla città murata:

B1 con origine precedente il 1930

B2 costruite dopo il 1930.

Il PP tende a ricostituire l'originaria conformazione tipologica. Questo è possibile sia con il principio del ripristino tipologico e strutturale mediante la sopraelevazione in palazzi appositamente individuati e in tutti gli interventi tesi a trasformare l'edilizia costruita dopo il 1930.

L'esame tipologico e l'esame dei *catastini* definiscono (unitamente alle tavole dei prospetti) una serie di parametri specifici - quali larghezza media dei corpi di fabbrica, altezza degli stessi, ecc. - tali da evitare di indicare gli indici edificatori.

Le strutture portanti debbono essere in muratura e/o in legno. Con rinforzi in ferro individuati nella relazione di inquadramento statico. Le coperture con coppi in cotto. Anche se quelli esistenti sono "alla Marsigliese". Gli infissi in legno. Nel caso di intonaci essi dovranno essere fatti con calce, grassello di calce e sabbia fine. Per le facciate a mattone a vista, si procederà con sagramature formate da calce data con spatole in ferro o con bolatura di mattoni secondo tecniche tradizionali.

I colori secondo le indicazioni delle tavole relative ai prospetti.

articolo16 *specialistico religioso* (in cartografia segnati in color viola)

Gli edifici specialistici religiosi sono gli edifici destinati a funzioni di culto religioso, che rivestono interesse collettivo. Comprendono: Chiese, Sinagoghe, Oratori, Cappelle, Conventi e Convitti, ecc.

Sono fabbricati che in genere hanno rilevanza storico testimoniale e sono vincolati per i loro pregi architettonici, storico artistici e per l'insieme di opere d'arte che conservano.

16. 1 *Interventi ammessi:*

restauro/ripristino filologico.

Il restauro è da condurre con criteri tecnici appropriati e comprende:

- la conservazione o il ripristino dell'impianto originario;
- la conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi: sagrati, piazzali;
- la manutenzione degli elementi architettonici e decorativi con il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - la manutenzione o il ripristino dei fronti interni e esterni;
 - la manutenzione o il ripristino degli ambienti interni;
 - la manutenzione o il ripristino della copertura;
- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili - senza modificare la posizione e la quota dei seguenti elementi strutturali: murature portanti, solai a volte, scale, copertura con il ripristino del manto originario, inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari.

Il ripristino tipologico é consentito quando le condizioni dello stato di fatto (o la presenza di una documentazione pertinente: catastale, fotografica, notarile ecc.) rendono necessaria una soluzione progettuale in parte diversa da quella originaria, ma derivante dal paragone con altri casi appartenenti alla medesima categoria tipologica. Per le chiese, cappelle, sinagoghe le destinazioni d'uso sono quelle originarie e in subordine quelle relative alla contemplazione di opere d'arte figurativa e plastica, di musica e/o dell'edificio stesso.

articolo 17 *specialistico civile* (in cartografia segnati con il colore viola chiaro)

Gli edifici specialistici civili sono gli edifici destinati a funzioni specializzate non religiose, in genere pubbliche o di interesse collettivo, municipio e scuole, o storico testimoniale (teatri, ponti, canali, o altri manufatti legati agli usi storici della città e del territorio).

17.1 *Interventi ammessi:*

restauro/ristrutturazione/ripristino tipologico

Quando le condizioni dello stato di fatto rendono necessaria una soluzione progettuale in parte diversa da quella originaria, derivante da necessità specifiche e/o di nuova tecnologia, sono ammessi interventi tesi a modificare anche l'impianto tipologico purché siano mantenute o ripristinate le parti a contatto con l'aria (facciate, corti, coperture, scale ecc.) con tecniche operative materiali di tipo tradizionale.

La ristrutturazione e il ripristino tipologico riguarda anche:

- il mantenimento e/o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini;
- la conservazione degli elementi architettonici e decorativi con il ripristino delle parti alterate e cioè:
- la manutenzione o il ripristino dei fronti interni e esterni
- la manutenzione o il ripristino della copertura
- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili -senza modificare la posizione e la quota dei seguenti elementi strutturali: murature portanti, solai a volte, scale, copertura con il ripristino del manto originario, inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari.

Le destinazioni d'uso sono quelle originarie e in subordine quelle ad altri servizi o attività di tipo produttivo purché non inquinanti, attività sociali culturali, attività burocratico-amministrative, scolastiche. In pratica qualsiasi attività non residenziale purché non lesiva delle caratteristiche costruttive e materiche tradizionali.

Tali destinazioni d'uso si applicano anche per la categoria specialistico non tipologizzabile.

Gli interventi sui fabbricati e sulle aree costituenti l'ex-Scuola di Polizia saranno assoggettati a concorso pubblico (progetto preliminare) nel rispetto dei principi e degli obiettivi di storicizzazione del presente piano, in conformità ai materiali previsti dall'art. 28.7 delle N.T.A. e con particolare attenzione alla valorizzazione del rapporto della città con il fiume nonché alla tutela e valorizzazione delle mura urbane. Dovranno essere regolati da successivo atto di pianificazione dell'Amministrazione Comunale che definisca destinazioni d'uso e opere indotte. In attesa di tale strumento la destinazione d'uso ammissibile è a servizi di presidio per la sicurezza del territorio.

articolo 18 *elencale superiore* PALAZZO E VILLA

Il palazzo a corte o la casa villa sono di derivazione delle coeve (o precedenti) costruzioni realizzate a Roma. Presentano caratteri di notevole monumentalità sintetizzabili nella presenza dell'androne – cannocchiale verso la corte o giardino interno, dello scalone e, appunto della corte o del giardino interno.

18. 1 *Interventi ammessi:*

restauro, ripristino filologico e ripristino tipologico

Il restauro o il ripristino dovrà essere condotto con i criteri già esposti negli articoli precedenti e comporta:

- la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano la struttura dell'edificio:
 - i collegamenti verticali e orizzontali (scale, loggiati ed eventuali porticati interni), i muri portanti esterni e interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (corti, giardini), gli elementi strutturali quali colonne, pilastri, muri perimetrali esterni;
- la conservazione o il ripristino dei fronti esterni e interni;
- la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche decorative: volte, soffitti a travi lignee, affreschi e dipinture, eventuali stucchi, pavimenti in cotto o in maiolica o in graniglia con disegni d'epoca.
- Il consolidamento - con sostituzione delle parti non recuperabili - senza modificare la posizione e la quota di: murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, copertura, con ripristino del manto di copertura originale, inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- Il restauro potrà comprendere la ricostruzione delle parti già ristrutturate in maniera discordante dall'organismo complessivo, e dei corpi di fabbrica accessori per ottenere un uso più soddisfacente delle parti integre;
- Nei palazzi appositamente segnati e dietro presentazione di apposita documentazione (grafico-catastale e/o fotografica e/o notarile) è ammesso il ripristino tipologico di un ultimo piano e delle parti mancanti, per consentire un maggiore e migliore utilizzo dell'edificio. Il progetto deve essere elaborato con la massima cura e corredato da un relazione che garantisca una statica adeguata alla zona sismica nel rispetto della tipologia e della morfologia originaria.

La destinazione d'uso ottimale è quella originaria, di abitazione unifamiliare (di grandi dimensioni), cioè quella di residenza che può essere suddivisa anche in più alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e che non sconvolgano l'impianto distributivo.

E' ammesso il ripristino tipologico per il mantenimento e/o rifacimento delle caratteristiche architettonico-tipologiche di origine.

La destinazione d'uso ammessa è la residenza unifamiliare o pluri familiare. Al piano terra sono confermate le attività commerciali esistenti. Sono inoltre ammesse, sempre al piano terra nuove attività commerciali, attività artigianale (compatibili), laboratori purchè non alterino l'impianto tipologico.

Sono ammesse attività di tipo direzionale esclusivamente al piano terra e al primo piano degli edifici.

18. 2 La **Corte o il giardino** sono parte integrante della tipologia. Il loro mantenimento, restauro e/o ripristino deve essere programmato e progettato nel progetto di recupero delle superfici esterne. Le superfetazioni presenti nelle corti devono essere demolite.

articolo 19 *elencale inferiore* PALAZZETTO

Il palazzetto presenta caratteristiche omologhe a quelle del palazzo ma senza enfasi monumentale in genere privo di corte e giardino interno.

19. 1 *Interventi ammessi:*

restauro, ripristino filologico e ripristino tipologico, ristrutturazione/riqualificazione

Il restauro o il ripristino dovrà essere condotto con i criteri già esposti negli articoli precedenti e comporta:

- la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano la struttura dell'edificio:
collegamenti verticali e orizzontali, i muri portanti esterni e interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (corti, giardini), gli elementi strutturali quali lesene, pilastri, muri perimetrali esterni;
- la conservazione o il ripristino dei fronti esterni e interni;
- la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di particolare pregio per le eventuali presenze decorative: volte, soffitti a travi lignee, affreschi e dipinture, eventuali stucchi, pavimenti in cotto, in legno o in graniglia con disegni d'epoca;
- la ristrutturazione - con sostituzione delle parti non recuperabili - anche modificando la posizione e la quota di: murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, copertura, se ciò non altera la conformazione tipologica e strutturale. Ripristino obbligatorio del manto di copertura originale, se e in quanto sostituito con tegole alla marsigliese. Inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.
- Il restauro potrà comprendere la ricostruzione delle parti già ristrutturate in maniera discordante dall'organismo complessivo, e dei corpi di fabbrica accessori per ottenere un uso più soddisfacente delle parti integre.

La destinazione d'uso ottimale è quella originaria, di abitazione unifamiliare o plurifamiliare (già nel 1800) cioè quella di residenza che può essere suddivisa anche in più alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non sconvolgono l'impianto distributivo. Al piano terra sono confermate le attività commerciali esistenti. Sono inoltre ammesse, sempre al piano terra nuove attività commerciali, attività artigianale (compatibili) e laboratori purchè non alterino l'impianto tipologico. Sono ammesse attività di tipo direzionale esclusivamente al piano terra e al primo piano degli edifici.

articolo 20 *modulare* (in cartografia segnata con colore arancione)

Questa tipologia è formata da unità edilizie con corpo di fabbrica in linea prospettante generalmente su strada. Rappresentano in larga parte la zona più popolare della città murata: quella abitata dai pescatori.

20.1 *Interventi ammessi:*

Ristrutturazione, ripristino tipologico e nuove opere parziali

Gli interventi si articolano nella:

- conservazione mediante interventi di consolidamento, restauro e ripristino tipologico della facciata (che è l'elemento di maggior interesse compositivo essendo spesso caratterizzata da un asse di simmetria corrispondente al portale di ingresso e dal balcone sovrastante) e di tutti gli elementi che la compongono quali: cornici, spesso in materiale conglomerato e stampato ma anche con elementi in pietra, la balaustra in ferro o in ghisa del balcone centrale e/o delle finestre laterali. Gli infissi lignei e gli intonaci da realizzare in caso di sostituzione con i materiali già indicati precedentemente. (cfr. allegato codice di pratica e le immagini della Relazione Generale).

La destinazione d'uso ammessa è la residenza unifamiliare o pluri familiare. Al piano terra sono confermate le attività commerciali esistenti. Sono inoltre ammesse, sempre al piano terra nuove attività commerciali, attività artigianale (compatibili), laboratori e ciò che non alteri l'impianto tipologico.

articolo 21 *fusione* (in cartografia segnata con colore arancione)

Questa è la tipologia di maggiore estensione. E' quella che si è prodotta sia con il frazionamento della proprietà, sia con gli adattamenti realizzati non solo dopo il terremoto del 1930. Si tratta a volte di palazzi o (più in generale) di palazzetti che hanno inglobato una o più case modulari per realizzare fabbricati di tipo condominiale.

21.1 *Interventi ammessi:*

Ristrutturazione, ripristino tipologico e riqualificazione.

Gli interventi si articolano nella:

- individuazione di interventi tesi a storicizzare il fabbricato eliminando le parti anomale (o realizzate con materiali inadeguati alla storia e alla cultura di Senigallia). Mantenimento e consolidamento di tutti gli elementi che eventualmente arricchiscono le parti a contatto con l'aria con i materiali già indicati precedentemente. (cfr. allegato codice di pratica e le immagini della Relazione Generale).

La destinazione d'uso ammessa è la residenza unifamiliare o pluri familiare. Al piano terra sono confermate le attività commerciali esistenti. Sono inoltre ammesse, sempre al piano terra nuove attività commerciali, attività artigianale (compatibili), laboratori e ciò che non alteri l'impianto tipologico.

articolo 22 *residenziale non tipologizzabile* (in cartografia segnati con colore grigio chiaro)

Il PP individua all'interno del perimetro che definisce la città murata, tutti gli edifici o parti di essi, realizzati dopo il 1930. Con il mantenimento o no dell'area di sedime. Sono gli edifici che presentano le medesime conformazioni di quelli realizzati negli stessi anni all'esterno della città murata.

22.1 *Interventi ammessi:*

Le modalità di intervento sugli edifici nuovi - per un loro reinserimento nello scenario storico - fanno esplicito riferimento alle categorie di intervento indicate come ristrutturazione e ripristino tipologico o di riqualificazione urbana. Le tavole dei prospetti danno indicazione di come potrebbero essere storicizzati gli

edifici che presentano codici architettonici spesso in grave contrasto con la morfologia ereditata nel passato. Per evitare che le indicazioni delle tavole restassero potenzialmente non operanti si è provveduto in molti casi a un aumento di volumetria fino alla sopraelevazione di un piano se e in quanto si progettino interventi tesi a storicizzare il fabbricato non tipologizzabile. Condizione per la sopraelevazione, infatti, è che il progetto esecutivo di intervento configuri un edificio che presenti le medesime caratteristiche morfologiche delle costruzioni realizzate prima del terremoto del '30. Come le tavole dei prospetti indicano.

La destinazione d'uso ammessa è la residenza unifamiliare o pluri familiare. Al piano terra sono confermate le attività commerciali esistenti. Sono inoltre ammesse, sempre al piano terra nuove attività commerciali, attività artigianale (compatibili), laboratori e ciò che non alteri l'impianto tipologico. Sono ammesse attività di tipo direzionale esclusivamente al piano terra e al primo piano degli edifici.

articolo 23 zone B1, B2 di riqualificazione e/o ristrutturazione extra moenia

Il PP individua all'esterno del perimetro che definisce la città murata, alcune zone comprese nel piano particolareggiato precedente. Queste zone sono formate da edifici costruiti anche in epoche storiche coeve a quelle realizzate all'interno della città murata o rappresentano architetture che si ritengono compatibili con il contesto adiacente. **(B1)**

Da fabbricati realizzati nel secondo dopoguerra che a volte hanno sostituito edifici o spazi liberi storici. Sono gli edifici che presentano le medesime conformazioni di quelli realizzati negli stessi anni, sia all'interno della città murata che all'esterno in zone periferiche. **(B2)**

23.1 Interventi ammessi:

per le zone B1 valgono le modalità di intervento indicate quali riqualificazione. Mediante interventi di ristrutturazione, ripristino tipologico e/o di riqualificazione urbana.

L'area di sedime, in generale, non deve essere variata. Si può variare solo se è cambiata rispetto al catasto del 1931.

La superficie complessiva non può essere modificata se non per interventi tesi alla storicizzazione del manufatto. Se questo lo è già anche dal punto di vista morfologico, per aumentare la superficie esistente, occorre una documentazione catastale o fotografica che attesti la presenza di una maggiore volumetria rispetto a quella esistente.

La destinazione d'uso ammessa è la residenza unifamiliare o pluri familiare. Quelle ricettive solo se esistenti, Al piano terra sono confermate le attività commerciali esistenti ovvero quelle artigianali compatibili.

Le attività direzionali sono consentite al piano terra e al primo piano degli edifici.

Per le zone B2 la ristrutturazione dell'edificio - a parità del volume esistente - deve essere accompagnata da un progetto di storicizzazione del fabbricato. In ogni caso la manutenzione straordinaria deve essere conforme alle indicazioni contenute nell'art. n° 8 delle presenti norme.

L'altezza massima non può essere superiore a quella degli edifici limitrofi dell'edilizia storica extra – moenia.

Qualora l'edificio superi i 4 piani fuori terra è ammessa solo la manutenzione straordinaria (art.8).

La destinazione d'uso ammessa é la residenza unifamiliare o pluri familiare. Quelle ricettive, solo se esistenti. Al piano terra sono confermate le attività commerciali esistenti ovvero quelle artigianali compatibili.

Le attività direzionali sono consentite al piano terra e al primo piano degli edifici.

Relativamente ai fabbricati prospettanti su Viale Leopardi l'ufficio di piano provvederà alla elaborazione di una soluzione che definisca la "quinta urbana", con particolare riferimento alle altezze degli edifici su tale Viale. Tale soluzione sarà approvata dalla Giunta Municipale e integrerà il presente PPCS senza ulteriori adempimenti.

La progettazione deve rifarsi ai caratteri tradizionali dell'edilizia storica compresa nella città murata. Intonaci e infissi come nella normativa espressa negli articoli precedenti. Copertura in coppi di cotto.

Ad ogni nuova unità immobiliare deve corrispondere un posto auto di pertinenza (realizzato all'interno dell'unità, acquisto in diritto di superficie o monetizzato).

23.2 *Ambiti di riqualificazione urbana*

Il piano individua con apposita simbologia gli ambiti fuori e dentro le mura in stato di degrado, di rilevanza strategica per la funzionalità della città murata, per il reperimento di parcheggi o per la riqualificazione morfologica della zona, sottoposte ad intervento unitario di riqualificazione urbana ed edilizia.

Per tali ambiti gli interventi sono disciplinati da apposite schede normative allegate alle presenti norme, che contengono le modalità d'intervento, destinazioni d'uso, prescrizioni edilizie e le opere di urbanizzazione da realizzare.

Per tali ambiti è ammesso intervento edilizio diretto previa stipula di apposita convenzione urbanistica a garanzia dell'attuazione delle opere di urbanizzazione previste.

Considerato il ruolo strategico affidato agli ambiti di riqualificazione per il conseguimento degli obiettivi del PPCS nonché la valorizzazione fondiaria conseguente alle previsioni del PPCS, in analogia a quanto disposto dalla L.R. 23.02.2005, n.16 e s.m.i. gli interventi debbono rispettare quanto segue:

- la realizzazione delle previsioni contenute nei programmi di riqualificazione urbana individuati nella Tav. 10P e nelle schede A, B, C, D, pena la decadenza delle previsioni stesse e conseguente assoggettamento degli interventi ammissibili per gli eventuali fabbricati esistenti alla massima categoria di intervento della manutenzione straordinaria così come definita dall'art. 8 delle presenti N.T.A., dovranno rispettare il seguente cronoprogramma a far data dall'approvazione del PPCS.:

- entro 2 anni - presentazione e approvazione del progetto di riqualificazione, stipula della convenzione urbanistica e inizio dei lavori di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione afferenti gli interventi privati e le opere di urbanizzazione;

- entro 6 anni

- completa realizzazione di tutti gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione

- conseguimento dell'agibilità di tutti gli interventi edilizi afferenti la sfera privata nonché collaudo e prese in consegna di tutte le eventuali opere di urbanizzazione da parte del Comune.

La realizzazione delle previsioni contenute nei programmi di riqualificazione urbana individuati nella Tav. 10P e nelle schede A, B, C, D,- dovrà prevedere - conformemente alla L.R. 17.06.2008, n.14 - norme per l'edilizia sostenibile. - il raggiungimento, senza benefici di carattere economico da parte del Comune, del punteggio della sostenibilità almeno pari a 1, definito secondo il sistema di valutazione delle prestazioni energetico - ambientali costituito dal protocollo ITACA MARCHE.

titolo III spazi aperti pubblici e privati

capitolo 1 spazi pavimentati e verde

articolo 24 spazi pavimentati

Gli spazi pavimentati privati sono costituiti da chiostri, corti, cavedi, chiostrine e cortili che formano parte integrante dell'organizzazione del tipo edilizio.

Per essi è prescritta la conservazione funzionale e dimensionale. E' inoltre d'obbligo il mantenimento della pavimentazione originaria laddove essa sia realizzata in materiale tradizionale. D'obbligo il ripristino o il restauro delle pavimentazioni in materiale litoide. Sia per le corti, sia per gli androni.

Per tutte le tipologie è fatto divieto di mettere in opera conglomerato cementizio o bituminoso.

articolo 25 zone per la viabilità e i parcheggi

Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, ampliamento e realizzazione di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli.

Dette zone si dividono in:

- Zone per la viabilità veicolare

- Zone P per i parcheggi

Nell'uno come nell'altro caso i criteri operativi sono quelli connessi alla manutenzione e costruzione di sedi stradali e di parcheggi.

Le planimetrie di progetto (categorie d'intervento e Piano Parcheggi) prevedono la sistemazione a parcheggio di alcuni tratti stradali che perimetrano le mura (viale Leopardi, via Bonopera, via Mariani, via Carducci). Sono parcheggi interrati e/o a livello di cui il progetto esecutivo deve garantire una sistemazione conforme agli obiettivi fissati da questo PP.

Il piano dei parcheggi si attua o per intervento diretto di iniziativa pubblica o privata – previa convenzione con l'Amministrazione comunale.

L'Amministrazione comunale può stabilire che quota parte posti macchina, nuovi o aggiuntivi rispetto a quelli esistenti alla data di approvazione del PPCS, può essere ceduta in proprietà o in concessione, con priorità per i residenti e per i titolari di tutte le attività insediate nel centro.

Per qualunque intervento di nuova costruzione o di recupero del patrimonio edilizio esistente con o senza opere, che comporta frazionamento delle unità immobiliari o cambio di destinazione d'uso (fatta eccezione di quelle che comportano un decremento di standard a parcheggi), è prescritto il reperimento di quantità minime di parcheggio nella misura stabilita dal Regolamento edilizio vigente o dal presente piano, se più restrittive.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzazione e/o il reperimento di parcheggi sia privati di pertinenza che pubblici prescritti nell'area d'intervento, è ammesso:

- il reperimento dei parcheggi in altra area nella disponibilità del richiedente o concessa in diritto di

superficie da parte del Comune, purché situata in un raggio di 500 metri dall'area d'intervento;

– la monetizzazione dei parcheggi da definire con apposito regolamento comunale.

Tali proventi introitati dall'Amministrazione Comunale saranno destinati alla realizzazione dei parcheggi identificati da specifico Piano Urbano dei Parcheggi, approvato dal Comune; in attesa di tale strumento gli introiti saranno utilizzati esclusivamente per i parcheggi individuati nella tav.12P.

articolo 26 verde pubblico - verde di pertinenza

Nell'area all'interno del perimetro della città murata e in quella ad esso tangente, sono previsti luoghi adibiti a "verde pubblico" e a "verde di pertinenza" in genere privato.

Nei fatti, il "verde privato" esistente, spesso coincidente con una corte non sempre alberata, equivale a verde di pertinenza storica, specifico della tipologia palazzo o villa. Non esistono progetti o sistemazioni che ci possano indicare la loro conformazione storica. Le specie vegetali attualmente riscontrate costituiscono parametro per gli interventi di sostituzione o riqualificazione. O per la realizzazione di nuovi spazi verdi. E' d'obbligo che il verde sia permeabile. Negli interventi all'interno del centro storico si prescrive la presenza di piante ornamentali di tipo tradizionale. Ovvero l'uso esclusivo di piante autoctone.

Date le misure degli spazi a giardino o ad orto, è vietato l'impiego di specie che, pur appartenendo alla vegetazione tradizionale, risulterebbero fuori scala e comunque inusuali nel contesto del costruito, si prescrivono le stesse specie indicate per il verde pubblico.

Le superfetazioni ricadenti nelle aree individuate come spazi verdi di pertinenza devono essere demoliti.

Sono consentite nuove costruzioni non permanenti di superficie non superiore a 1 (uno) metro quadro e ad un'altezza max di metri lineari 2 destinate ad esclusivo ricovero di attrezzi e che comunque non ostruiscano la visione delle mura. Per tali manufatti è consentito l'uso esclusivo del legno.

Verde Pubblico:

Le piante autoctone non invasive, attualmente riscontrabili, costituiscono parametro per gli interventi di riqualificazione o nuova piantumazione.

Le zone di verde di pertinenza riguardano in genere spazi privati ad orto o a giardino. Nel caso di edifici pubblici – come scuole, ecc - il verde di pertinenza pur appartenente ad ente pubblico può essere usato dalla collettività con modalità e tempi che saranno definiti dall'Amministrazione Comunale avuto riguardo alla tutela e valorizzazione del verde stesso.

Per essi è costituito vincolo di mantenimento della destinazione d'uso ad orto o a giardino. Anche per il verde di pertinenza valgono i principi indicati nell'articolo precedente.

Sono consentite nuove costruzioni non permanenti di superficie non superiore a 1 (uno) metro quadro e ad un'altezza max di metri lineari 2 destinate ad esclusivo ricovero di attrezzi e che comunque non ostruiscano la visione delle mura. Per tali manufatti è consentito l'uso esclusivo del legno.

articolo 27 cinta muraria e verde di rispetto

L'ambito delle mura storiche con relative aree di verde di rispetto dovrà prevedere la possibilità di un

percorso di uso pubblico. Le fasce di rispetto laterali sono inedificabili e devono essere mantenute a verde. Nelle more della redazione di un Piano unitario per il recupero delle mura storiche della città, tutti i progetti che coinvolgono le parti esterne che insistono sulle mura (ivi comprese le manutenzioni straordinarie) dovranno eseguirsi secondo modalità da concordare con la Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio delle Marche.

titolo III spazi aperti pubblici e privati

capitolo 2 *arredo urbano*

articolo 28 *arredo urbano*

norma transitoria

Le insegne, targhe, tende, bacheche ed altri mezzi pubblicitari, nonché le strutture insistenti su suolo pubblico che non risultano conformi alle norme e prescrizioni della presente normativa dovranno essere adeguate e/o rimosse entro tre anni dall'entrata in vigore della presente normativa; in caso di inadempienza si provvederà d'ufficio.

28.1 Nell'area individuata dal presente PP è prescritto il mantenimento - mediante gli interventi indicati nel titolo 2 capitolo 2- degli elementi storici esistenti. Per elementi esistenti si intende: insegne di negozi, tende esterne, insegne e pubblicità, targhe in genere, bacheche, pavimentazioni stradali, lampioni /illuminazione pubblica, occupazione di suolo pubblico, chioschi, edicole, cabine e bancarelle e quant'altro realizzato fino alla seconda metà del XX secolo.

28.2 vetrine Per gli esercizi commerciali esistenti gli interventi dovranno mantenere le aperture e le eventuali vetrine negli spazi architettonici di appartenenza. Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in ferro verniciato a smalto o in legno secondo coloriture bruno o verde scuro.

Nella realizzazione della vetrina è comunque vietata l'asportazione di porte e portoni in legno esistenti di fattura tradizionale comprese le soglie originarie.

I negozi nuovi dovranno avere vetrine allineate con le aperture sovrastanti e di dimensione ad esse proporzionate. E comunque non potranno sostituire altre aperture esistenti tipo finestre e quant'altro appartenga alla fisionomia dell'edificio.

E' fatto obbligo di porre la vetrina in posizione tale da consentire l'eventuale inserimento dell'insegna e/o tenda e/o cancelletto estensibile all'interno del varco murario, senza che queste, una volta installate, aggettino dal filo di facciata.

Tutte le strutture occasionali e di allestimento quali vetrine di negozi, insegne, bacheche, ecc. non dovranno essere inserite nella muratura ma appese in modo da essere smontabili (evitando di sovrapporsi - alterandoli o cancellandoli - a stipiti, davanzali, cornici ed ogni altro elemento decorativo).

Le soglie delle aperture verso l'esterno così come i gradini esterni devono essere realizzati esclusivamente in pietra locale non lucidata. con colori dal grigio chiaro all'ocra.

Le chiusure esterne a protezione dell'esercizio sono consentite purché realizzate con cancelletti estensibili o a battente a disegno semplice e lineare; nel caso vi sia la presenza di un portone di legno di fattura tradizionale ne è prescritto il mantenimento. Eventuali cancelletti non conformi o serrande presenti nell'esercizio andranno rimosse in sede di rifacimento della vetrina, riqualificazione del negozio o cambio dell'attività.

L'eventuale collocazione di faretti e lampioni a corredo della vetrina dovrà essere attuata nel rispetto degli elementi caratterizzanti la vetrina stessa. E' vietata la collocazione all'esterno della vetrina ovvero sugli

imbotti esterni e in aggetto sul suolo pubblico.

28.3 La modifica di una vetrina esistente o la realizzazione di una nuova é soggetta D.I.A.

28.4 tende solari In tutti i fabbricati limitatamente al piano terra è consentita la presenza di tende esterne a scivolo senza montanti verticali da inserire nel vano dell'apertura prima dell'infilso di vetro; esse dovranno risultare omogenee per l'intera unità edilizia sia nella forma che nel colore e non arrecare ostacolo alla viabilità. La tela dovrà essere in tessuto naturale color rosso ruggine o color ocra chiaro. E' vietato il posizionamento delle tende con tipologia a cappottina o a bauletto. Onde evitare l'affollarsi di elementi non indispensabili sulla scena urbana, la collocazione delle tende è ammessa solamente per i casi di effettiva necessità legati all'orientamento del prospetto e a condizione che non arrechino in alcun modo ostacolo alla viabilità.

Le tende solari non dovranno contenere alcuna scritta o simbolo.

Per gli esercizi commerciali che occupano suolo pubblico l'uso di tendaggi e/o ombrelloni dovranno uniformarsi ad un unico modello di varie dimensioni. Quadrotto con asta centrale. La tela dovrà essere in tessuto color ocra chiaro, bianco avorio o, comunque in sintonia con il colore della facciata. Non è consentito l'uso di qualsiasi altro elemento, tipo tettoia, tende fissate a parete, a telo unico, ecc, anche se mobili e smontabili.

28.5 insegne e pubblicità (oltre alle prescrizioni di cui all'articolo 28/2) Insegne, iscrizioni o targhe di pregio storico o architettonico – in genere realizzate prima del 1950- vanno conservate attraverso opportuni interventi di manutenzione e restauro.

L'affissione dei manifesti è di norma impedita in tutta la città murata.

All'interno delle aree adiacenti – parte integrante del presente PP - l'affissione dei manifesti è consentita solo negli appositi spazi in modo da non alterare il profilo della città murata.

Non sono ammesse insegne su portali, cornici, architravi e modanature eventualmente presenti nell'edificio. Non sono ammesse insegne a bandiera o a neon comunque posizionate. Sono consentite insegne a bandiera solo per quegli esercizi pubblici o di pubblica utilità per i quali è d'obbligo l'uso della segnaletica nazionale (farmacie, poste, tabaccherie ecc.).

Le insegne degli esercizi commerciali vanno contenute entro il vano dell'apertura dell'esercizio stesso in modo da non mascherare né demolire eventuali stipiti o architravi. e possono essere installate solo al piano terreno. Sono da preferirsi insegne realizzate in ferro o legno con iscrizioni dipinte, appositamente illuminate.

L'insegna dovrà riportare solo il nome dell'esercizio e l'eventuale marchio o logotipo; l'eventuale fonte luminosa dovrà essere del tipo riflesso o indiretto, non sono pertanto ammesse fonti luminose intermittenti, scorrevoli o simili.

Le targhe dovranno essere in materiale lapideo, materiale trasparente o in ottone della misura BxH di 30x20 cm.; dimensioni maggiori, max 50x40 cm., sono consentite solo per targhe relative ad Enti pubblici o di pubblica utilità.

Le targhe dovranno essere poste a lato del varco murario di ingresso e non devono interferire con gli

elementi di facciata.

Nel caso di più targhe afferenti ad una stessa apertura esse devono essere contenute entro un idoneo supporto ordinatore ovvero poste in allineamento.

28.6 bacheche All'interno della città murata sono ammesse solo bacheche del Comune di Senigallia.

Stendardi Per gli avvisi di Enti pubblici o le associazioni o per particolari manifestazioni è ammessa l'installazione di stendardi con palo ligneo, tela con immagine e scritta. (come da disegno)

In caso di rinnovo dell'arredo di quei negozi che presentano bacheche commerciali incorporate in un rivestimento perimetrale del varco murario relativo al vano occupato dall'esercizio, il rilascio dell'autorizzazione ad intervenire sul manufatto sarà subordinato alla rimozione del suddetto rivestimento e al ripristino originario della facciata.

28.7 pavimentazioni stradali Il rilievo delle pavimentazioni stradali mette in risalto le vie pubbliche e private in genere, che ancora presentano le pavimentazioni storiche realizzate con il materiale tradizionale da conservare mantenendole e recuperando, là dov'è possibile, quelle rintracciabili sotto l'asfaltatura. Le tavole di progetto indicano inoltre le strade in cui le pavimentazioni debbono essere sostituite con i materiali lapidei originali.

Nelle piazze, dove il presente piano recupera un disegno originale o introduce un'immagine coerente con il carattere della città storica, come indicato nella tavola dedicata allo studio delle pavimentazioni, e nelle superfici stradali ove si prevede la sostituzione è consentito, restando esclusa l'utilizzazione di piastrelle di cemento, conglomerato bituminoso e battuto di cemento, l'uso dei seguenti materiali propri della tradizione e della pratica costruttiva:

- selciato in pietra di Cingoli o di Ancona (selci di arenaria prevalentemente calcarea di colore grigio – marrone);
- ammattonato in cotto (mattoni pieni, vecchi o del tipo “fatto a mano ” posti di piatto o di coltello);
- battuto in cocciopesto;
- pietra d'Istria o bianca del Furlo (per cordoli, listature etc.).

Relativamente al rifacimento di lastricato in pietra d'Ancona, si prescrive di seguire nella posa in opera dei blocchi il disegno a spina di pesce tipico delle strade del secondo ampliamento, lastricate dalla seconda metà del '700 in poi.

28.8 arredo stradale e linee infrastrutturali

All'interno delle strutture murarie verticali del centro storico devono essere predisposte le tubazioni e gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo di salvaguardare l'immagine unitaria del paramento murario prospiciente su spazi pubblici o su parti interne degli edifici tipologizzati.

Le linee elettriche, telefoniche e aeree, le reti di sottoservizi insieme alle loro apparecchiature complementari devono essere eliminate o sostituite con impianti interrati, incassati nella muratura o comunque non in vista, fermo restando l'osservanza di norme di sicurezza.

In particolare negli interventi relativi ad intere unità edilizie si dovrà provvedere alla centralizzazione delle prese di utenza. Quando il progetto non prevede un apposito locale per la riserva idrica, la centralizzazione deve

avvenire con apposito contenitore che racchiuda i contatori da ubicare al piano terra in locale condominiale.

In particolare occorre che il progetto preveda:

- tubazione per raccordo dell'unità edilizia alla rete telefonica stradale;
- nicchia per i terminali della rete telefonica esterna;
- tubi di ascesa e scatole di derivazione;
- tubi per diramazione d'utente e punto telefonico.

Segnaletica stradale Particolare attenzione deve essere posta nell'apposizione della segnaletica stradale in modo da soddisfare le reali esigenze del traffico senza peraltro ostacolare le visuali di edifici monumentali o di loro particolari architettonici.

Illuminazione pubblica

Per l'illuminazione pubblica deve essere prevista la disposizione di corpi illuminanti aerei da armonizzarsi con l'ambiente del centro antico secondo i principi e gli obiettivi del presente PPCS.

28.9 elementi di arredo urbano Tutti gli elementi pittorici o scultorei e quant'altro realizzato all'interno del perimetro del centro storico nei secoli passati fino agli anni '60 del 900 (quali le vecchie targhe toponomastiche delle vie e piazze, lapidi, tabernacoli, insegne di negozi, lampioni, fontane e fontanelle) sono vincolate alla conservazione, al restauro ed al ripristino.

Per quanto riguarda i nuovi elementi di arredo urbano, quali eventuali panchine, contenitori porta rifiuti, sistemi di dissuasione, rastrelliere e sistemi di deposito per biciclette, griglie per alberi, elementi in ghisa per canalizzazioni, ecc. la scelta deve essere omologa ai lampioni in ghisa predisposti dall'Amministrazione comunale per l'illuminazione pubblica.

28.10 occupazione di suolo pubblico

Pedane

L'installazione di pedane è ammessa solo se indispensabile per ovviare a inconvenienti della sede stradale dovuti ad avvallamenti, dislivelli, ecc., purché di spessore minimo indispensabile alla risoluzione degli inconvenienti stessi. Gli arredi descritti dovranno essere di stile univoco e presentare caratteristiche che contribuiscano a migliorare la qualità dello spazio urbano sia in termini estetici che funzionali.

Le pedane che non risultano conformi alle norme del Piano dovranno essere oggetto di adeguamento entro due anni dall'adozione definitiva.

28.11.1 Chioschi – edicole – cabine e bancarelle L'installazione di nuovi chioschi, gazebi, cabine telefoniche, o quant'altro comporti una presenza autonoma e isolata, deve possedere i requisiti di analogia con i lampioni in ghisa utilizzati per l'illuminazione pubblica. In ogni caso debbono essere posti in zone che non alterino visuali prospettiche.

Le bancarelle possono trovare sistemazione solo nelle piazze e negli spazi stabiliti nei giorni di mercato ed in determinate ricorrenze locali; possono essere concesse delle deroghe solo per bancarelle di vendita di prodotti stagionali a carattere temporaneo, mentre non è consentita l'occupazione a carattere continuativa di suolo pubblico. Inoltre le bancarelle possono essere poste anche fuori dai negozi purché abbiano carattere di precarietà.

28.11. 2 intonaci e tinteggiature esterne degli edifici

Si riporta in questa sede con ulteriori precisazioni quando indicato in articoli precedenti

- Le presenti norme si applicano a tutti gli interventi del centro storico che comunque interessino le facciate, comprese la manutenzione ordinaria e straordinaria.
- A guida degli interventi sulle facciate del centro storico valgono gli elaborati riguardanti i fronti stradali (tavole dei prospetti).
- Gli intonaci esistenti devono essere conservati.
- Qualora non sia tecnicamente possibile il loro mantenimento, il rifacimento del nuovo intonaco deve essere eseguito con le tecnologie in uso prima dell'industrializzazione della calce e del cemento: stagionatura naturale in fossa del grassello di calce, trattamento della superficie ad intonaco con cazzuola di ferro.
- Per gli interventi di manutenzione ordinaria che fanno riferimento a casi in cui è presente l'intonaco, le analisi stratigrafiche degli intonaci stessi, può ricondurre al colore e alla composizione degli ingredienti originali (del periodo in cui venne realizzato l'intonaco esistente).
- Le tinteggiature devono essere eseguite a malta ed a calce con opportuno fissaggio eseguito a tinteggiatura ultimata.
- E' consentita inoltre la pulitura esterna e la ripresa parziale o totale degli intonaci purché fatti con calce e grassello di calce nella proporzione non inferiore del: 50-55%, sabbia fine di fiume, derivati da caseina - o similari - come aggrappante.
- L'intonaco specie sugli edifici oggi caratterizzati dal mattone "faccia a vista " deve essere realizzato quale velatura o "sagramatura" tale da lasciare trasparire le trama dei mattoni sottostanti. La sagramatura in genere si realizza con gli ingredienti e nelle proporzioni, prima indicati, mediante cazzuola in ferro (all'americana) e/o con un mattone, secondo tradizione. La sagramatura forma un velo quasi trasparente di protezione del mattone sottostante, richiede perizia, e pertanto mano d'opera specializzata. La sagramatura può essere anche pigmentata aggiungendo al grassello di calce e all'aggrappante anche terra di Siena Naturale o terra di Siena bruciata.
- Per i fabbricati specialistici, religiosi o civili, per i palazzi e ville e per parte dei palazzetti, poiché la categoria d'intervento prevalente è quella del restauro e del ripristino tipologico (e in alcuni casi anche filologico), il colore è determinato dalle analisi e dai rilievi necessari per redigere il progetto esecutivo. Il colore esistente o quello che si ricava dalle analisi stratigrafiche, deve essere ripristinato, ovvero integrato con colore identico.
- Per i fabbricati tipologicamente individuati sottoposti tutti alla categoria del restauro e del ripristino, nonché della ristrutturazione, il colore è determinato dalle analisi e dai rilievi necessari per redigere il progetto esecutivo. Il colore esistente o quello che si ricava dalle analisi stratigrafiche, deve essere ripristinato, ovvero integrato con identico colore.
- Per quanto attiene la realizzazione delle diverse gamme cromatiche delle facciate caratteristiche dell'ambiente della città murata, che dovrà dunque essere eseguita solo con terre naturali, si deve

ritornare ai colori settecenteschi, tipo:

- ocra (terra di Siena naturale);
- ocra rosato (terra di Siena bruciata);
- rosso aranciato (polvere di mattone cotto, terra di Siena con eventuale pigmento).
- La tinta da usarsi, ove non siano possibile il recupero delle tracce di tinteggiatura reperibili sulle facciate deve essere riferita a quella degli edifici contigui.
- Le eventuali decorazioni pittoriche esistenti o ritrovate devono essere conservate e ripristinate.
- Non sono ammesse tinteggiature di superfici o rivestimenti con colori sintetici lavabili.
- Non è consentita qualsiasi contraffazione di tali materiali derivati da nuove tecnologie.

titolo IV norme tecniche esecutive

capitolo 1 NTE fabbricati e spazi aperti

articolo 29 Codice di pratica

Al fine di garantire una più elevata qualità complessiva degli interventi, l'Amministrazione comunale provvederà ad integrare e/o specificare le presenti norme e le prescrizioni del regolamento edilizio per le zona A con specifiche indicazioni operative che nel rispetto degli obiettivi del presente PPCS consentano di affrontare e risolvere celermente le situazioni che si presenteranno sia a livello generale che particolare riguardanti ad esempio:

- Le specifiche modalità tecnico operative per la progettazione e realizzazione degli interventi nonché la definizione delle categorie di intervento di cui al cap.3
- L'eliminazione delle barriere architettoniche
- L'arredo urbano
- L'inserimento delle infrastrutture tecniche relative a:
 - pannelli fotovoltaici
 - pannelli solari
 - antenne TV e paraboliche
 - unità esterne delle pompe di calore.

articolo 30 altezza dei vani e sottotetti

Per le tipologie soggette a restauro o a ripristino filologico, l'altezza dei vani rimane inalterata, anche se ciò può comportare quote inferiori ai minimi previsti da altri Regolamenti, qualora sia accertata l'esistenza di elementi di documentata importanza quali: elementi decorativi, affreschi, volte, soffitti, ecc..

Sono consentiti aumenti di SUL derivanti da interventi di traslazione dei solai ammessi dalle presenti norme. L'uso abitativo del sottotetto è consentito solo nel caso in cui gli ambienti non costituiscano unità immobiliari autonome ma siano funzionalmente e stabilmente collegate a quelle sottostanti.

Per favorire l'uso del sottotetto come abitazione è consentita l'apertura di lucernari esclusivamente sulle falde di copertura non prospicienti le principali vie pubbliche, nella misura massima di 1/16 della SU.

articolo 31 superficie minima degli alloggi

Nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio che prevedono il frazionamento delle unità immobiliari presenti all'interno del PPCS la superficie utile degli alloggi non può essere comunque inferiore a metri quadri 52.”

Tale disposizione non si applica alle unità immobiliari residenziali con superficie inferiore a metri quadri 52 già presenti alla data di approvazione del presente PPCS.

articolo 32 *rifacimento delle scale*

Il rifacimento delle scale é sempre ammesso. Il rifacimento nel caso di fabbricato sottoposto a restauro e/o ripristino, deve comunque comportare il mantenimento della localizzazione del vano scala originario, anche in caso di adeguamento dei rapporti dimensionali fra alzate e pedate. E dovrà comunque rifarsi alla morfologia strutturale delle scale settecentesche documentate anche nella relazione illustrativa.

articolo 33 *ascensori e montacarichi*

La realizzazione di ascensori e montacarichi e di altri impianti tecnologici può avvenire anche modificando i volumi esistenti (con o senza l'utilizzo delle eventuali superfetazioni) purché non si comprometta il sistema distributivo della tipologia edilizia, le strutture portanti o le parti decorate, le volte e quant'altro possa ledere le caratteristiche culturali dell'edilizia storica di Senigallia.

Non sono ammessi volumi tecnici alteranti la fisionomia delle coperture esistenti.

Quando l'intervento edilizio preveda l'abolizione di un vano scale che non rappresenta una costante tipologica, gli ascensori e i montacarichi vanno preferibilmente localizzati all'interno del vano scale reso libero.

articolo 34 *crollo durante gli interventi di recupero*

Qualora nel corso degli interventi su edifici soggetti a recupero -restauro/ristrutturazione-riqualificazione / ripristino o manutenzione straordinaria - si verifichi il crollo di una porzione dell'edificio, essa sarà ripristinata, nel rispetto delle previsioni di piano, facendo uso delle tecnologie e dei materiali storico-tradizionali.

Sia in fase di progettazione che durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere adottate tutte le opportune misure atte a scongiurare il verificarsi di crolli o cedimenti.

articolo 35 *uso residenziale*

L'uso residenziale é consentito alle seguenti condizioni:

35.1 Presenza di finestratura sui fronti prospicienti gli spazi aperti pubblici o sugli spazi aperti privati interni al lotto (chiostrine, orti, cortili giardini).

Per tutte le tipologie edilizie soggette a restauro o ristrutturazione / riqualificazione o ripristino è consentito il ripristino della finestratura originaria, non sono ammesse nuove aperture se non nel caso di "nuove opere, parziali o totali". Sono possibili, nelle tipologie atte alla ristrutturazione o al ripristino tipologico, nuovi vani finestrati sui fronti interni, senza alterare l'unitarietà dei prospetti, con particolare riferimento alla loro scansione modulare. Nel caso di camere senza finestrate si possono prevedere aperture oltre quelle esistenti purché abbiano la stessa conformazione e dimensione.

35.2 Altezza media dei vani abitabili di progetto m. 2,40.

35.3 Altezza media dei vani di servizio purché provvisti di aerazione forzata m. 2,20.

35.4 Non é ammessa la presenza di prese di luce complanari ad esclusione di locali interclusi che non

abbiano pareti verticali confinanti con l'esterno.

35.5 Adeguamento del potere coibente ad un valore di K coincidente con il regolamento esistente.

articolo 36 *parcheggi privati e pubblici*

In generale non é consentita la realizzazione di parcheggi se non nel caso di accesso diretto già esistente dalle strade perimetrali alla città murata.

Solo nei casi previsti dal piano é ammessa la costruzione di parcheggi; resta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di valutare la realizzazione di ulteriori parcheggi, laddove non contrasti con l'equilibrio urbanistico della città murata e con l'assetto tipologico delle unità edilizie o degli spazi aperti.

titolo V *modalità di presentazione dei progetti*

articolo 37 *elaborati obbligatori*

Per tutte le categorie d'intervento oltre la manutenzione ordinaria è d'obbligo la presentazione di un progetto in scala 1:50.

In particolare per interventi di restauro, ripristino filologico e tipologico, ristrutturazione e riqualificazione, nuovo intervento, gli elaborati sono:

- relazione storico documentaria del fabbricato su cui si interviene con documenti di archivio, eventuali foto d'epoca, lettura stratigrafica degli interventi ecc.
- album fotografico dell'esistente, sia per gli esterni (comprendendo anche orti, giardini, corti, ecc.) sia per gli interni, androni, scale, chiostrine ecc.
- elaborati inerenti allo stato di fatto, in scala 1:50, formato da planimetrie di tutti i piani compresi quelli interrati, il sottotetto e la pianta delle coperture. Due (minimo) sezioni longitudinali e due (minimo) sezioni trasversali tali da individuare ambienti e spazi comuni e singoli. Abaco degli infissi, interni ed esterni. Elenco e documentazione grafica o fotografica delle pavimentazioni degli spazi comuni. Particolari costruttivi e decorativi (quest'ultimi se e in quanto esistenti). La documentazione di eventuali affreschi o decori dipinti o a stucco.
- elaborati inerenti il progetto, sempre in scala 1:50, formato dalle planimetrie, dalle sezioni e da tutte le tavole che costituiscono la documentazione dello stato di fatto in rapporto alla redazione progettuale.
- relazione generale con indicazione delle tecniche, dei sistemi costruttivi e/o di consolidamento, e dei materiali che si intendono impiegare.
- stato di trasformazione con evidenziazione in rosso delle ricostruzioni e in giallo delle demolizioni.

E' facoltà del Responsabile del Procedimento richiedere per interventi particolari ulteriore documentazione storica, ambientale, progettuale nonché ulteriori elaborati illustrativi quali prospettive, plastici, fotomontaggi.

L'Ufficio di piano provvederà a effettuare sopralluoghi sia in sede istruttoria che durante il corso dei lavori ogni qual volta lo riterrà opportuno.

Ipotesi/esempio di standardo di cui all'articolo 28/6.

Il palo è in legno di cirmolo, usato per le polene delle navi, resistente all'intemperie e al passaggio delle varie stagioni.

La base è in ghisa. All'interno un'anima di acciaio garantisce la resistenza alla flessione e agli urti.

Il telero – rigido come attacco, magari bifacciale - può essere di plastica o di tela plastificata su cui si può stampare qualsiasi scritta. Ovvero, qualsiasi immagine.

Si è voluto inserire questa illustrazione (fuori testo dalla normativa) per ribadire che gli articoli relativi all'arredo urbano surrogano un piano specifico. Il piano per il centro storico non può estendersi a uno studio specifico di tutte le componenti dell'arredo di una città storica. Può offrire qualche indicazione generale e dunque generica. Il presente PP si prefigge soprattutto di normare le componenti fisiche, durature e non effimere come l'arredo riguardante oggetti che – i più ingombranti: tavolini esterni, ombrelloni, pubblicità varia, insegne ecc - in prevalenza sono privati. Per questo le norme raccomandano grande sobrietà e soprattutto di evitare banalizzanti omologazioni.....



A₁

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

EX-NIRVANA, Via Baroccio

INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

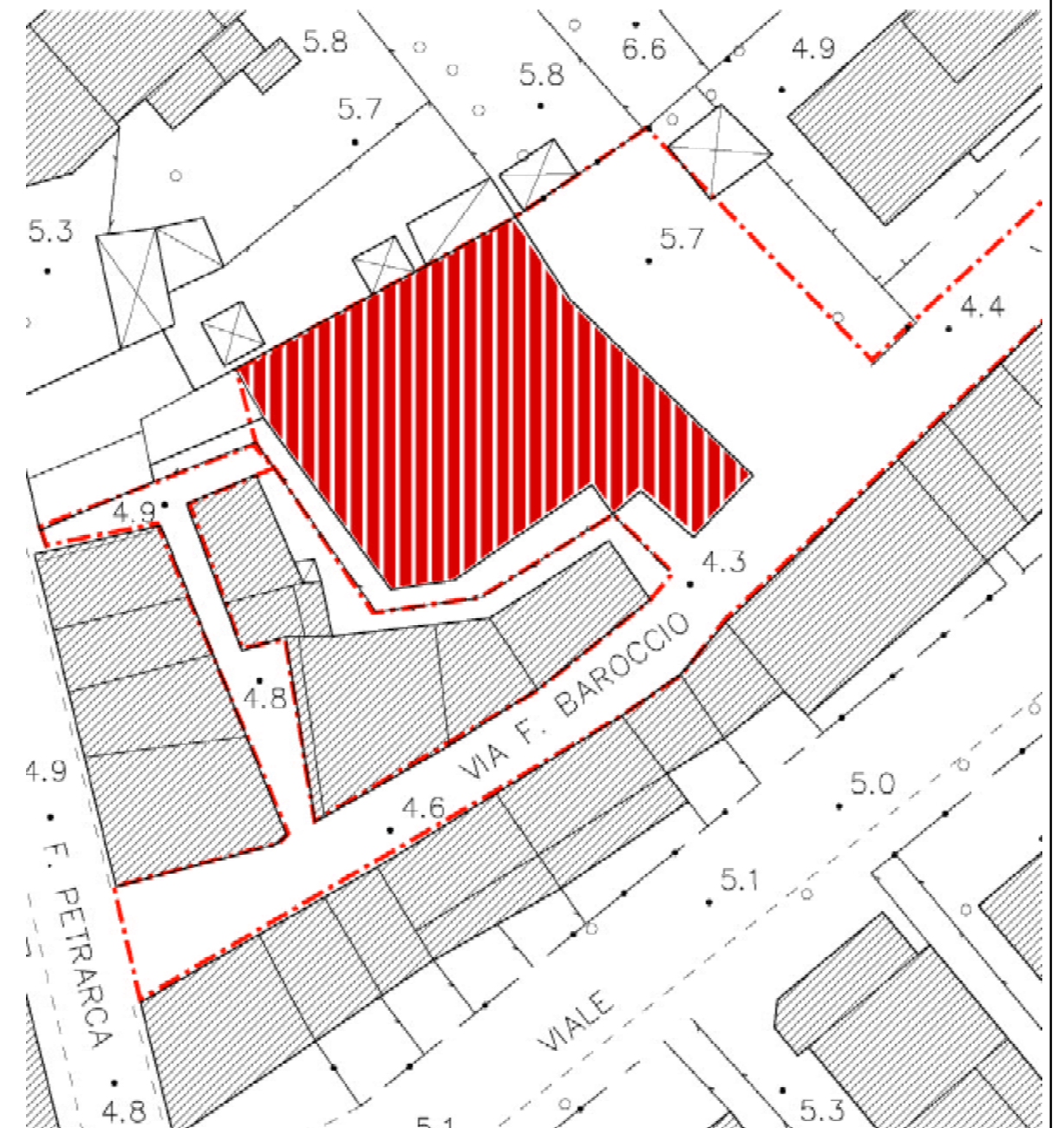


STATO ATTUALE
E AMBITO
DI INTERVENTO



Stralcio catastale
scala 1:1000

MODALITÀ DI
INTERVENTO
SUGLI EDIFICI
E MANUFATTI
ESISTENTI



scala 1:500

LEGENDA



Demolizione



Demolizione e ricostruzione
di un nuovo volume



Ristrutturazione con demolizione e
ricostruzione fedele della sagoma



Restauro



A₂

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

EX-NIRVANA, Via Baroccio

PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLAREGGIATE



DATI DIMENSIONALI
E PRESCRIZIONI

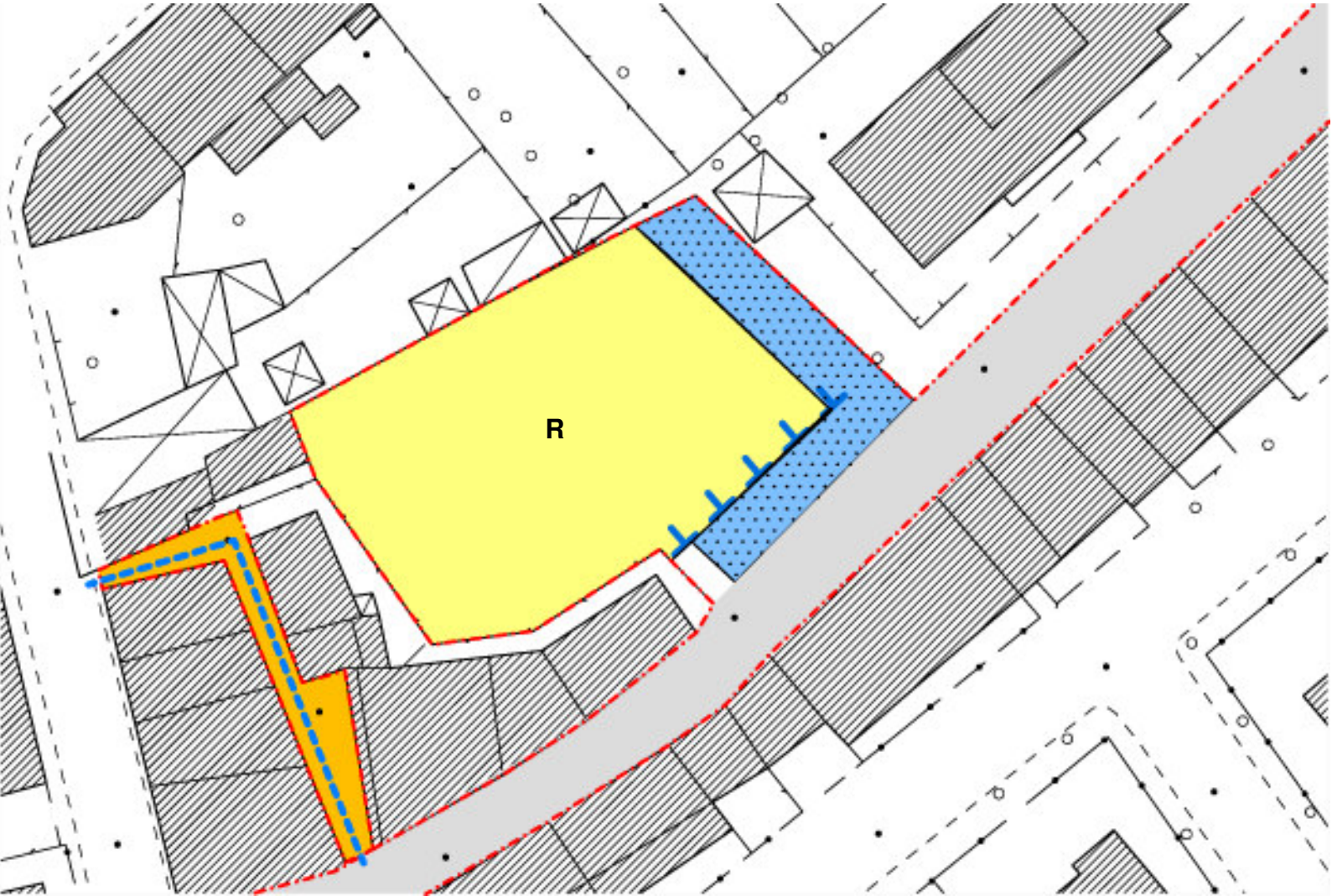
scala 1:500

LEGENDA

- Ambito di intervento
- Edifici esistenti
- Capanni, tettoie
- Sagoma indicativa degli edifici di nuova costruzione
- Aree da cedere o da asservire ad uso pubblico
- Allineamento obbligatorio
- Percorso pedonale

DESTINAZIONI D'USO

- Edifici e pertinenze a destinazione prevalente:
R: residenziale
C: commerciale
- Parcheggio pubblico
- Parcheggio pubblico interrato
- Aree pedonali verdi o pavimentate
- Spazio scoperto di pertinenza
- Viabilità



STATO DI FATTO			
Superficie fondiaria	mq	1021	
Volume esistente	mq	3057	

INDICI DI PROGETTO			
Indice UF	mq/mq	1,00	
S.U.L. realizzabile	mq	1021	

DESTINAZIONI D'USO	
residenziale	100%

PARAMETRI DI PROGETTO		
Altezza massima degli edifici	m	10,00
Quota di imposta da via Baroccio	m	1,50
Distanza dal confine di proprietà	m	3,00
Distanza tra i fabbricati	m	6,00
Distanza dalla strada	m	5,00

AREE DI USO PUBBLICO DA CEDERE	
Sup.parcheggi pubblici	Conforme alle NTA del PRG e al REC

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La quota di imposta dell'edificio rispetto a via Baroccio non dovrà essere superiore a 1,50 m.
- La posizione dell'area a parcheggio è indicativa e può essere modificata purché i parcheggi siano facilmente accessibili dalla strada.
- Le aree destinate a parcheggio devono essere cedute al Comune o devono essere asservite ad uso pubblico.

Caratteri Architettonici

- La progettazione deve rifarsi ai caratteri tradizionali dell'edilizia storica compresa nella città murata.
Intonaci e infissi come nella normativa espressa nelle NTA del PPCS.
Copertura in coppi di cotto.

Opere di Urbanizzazione

Sono prescritte:

- la pavimentazione in pietra dei marciapiedi e il rifacimento del manto di asfalto di via Baroccio, ricadente nell'ambito di intervento, come da indicazione dei LL.PP.
- la pavimentazione in pietra del collegamento tra via Baroccio e via Petrarca.
- il rifacimento dell'illuminazione nel tratto di via Baroccio come da indicazione dei LL.PP.

B₁

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

EX-ARENA ITALIA, Porta Lambertina

INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

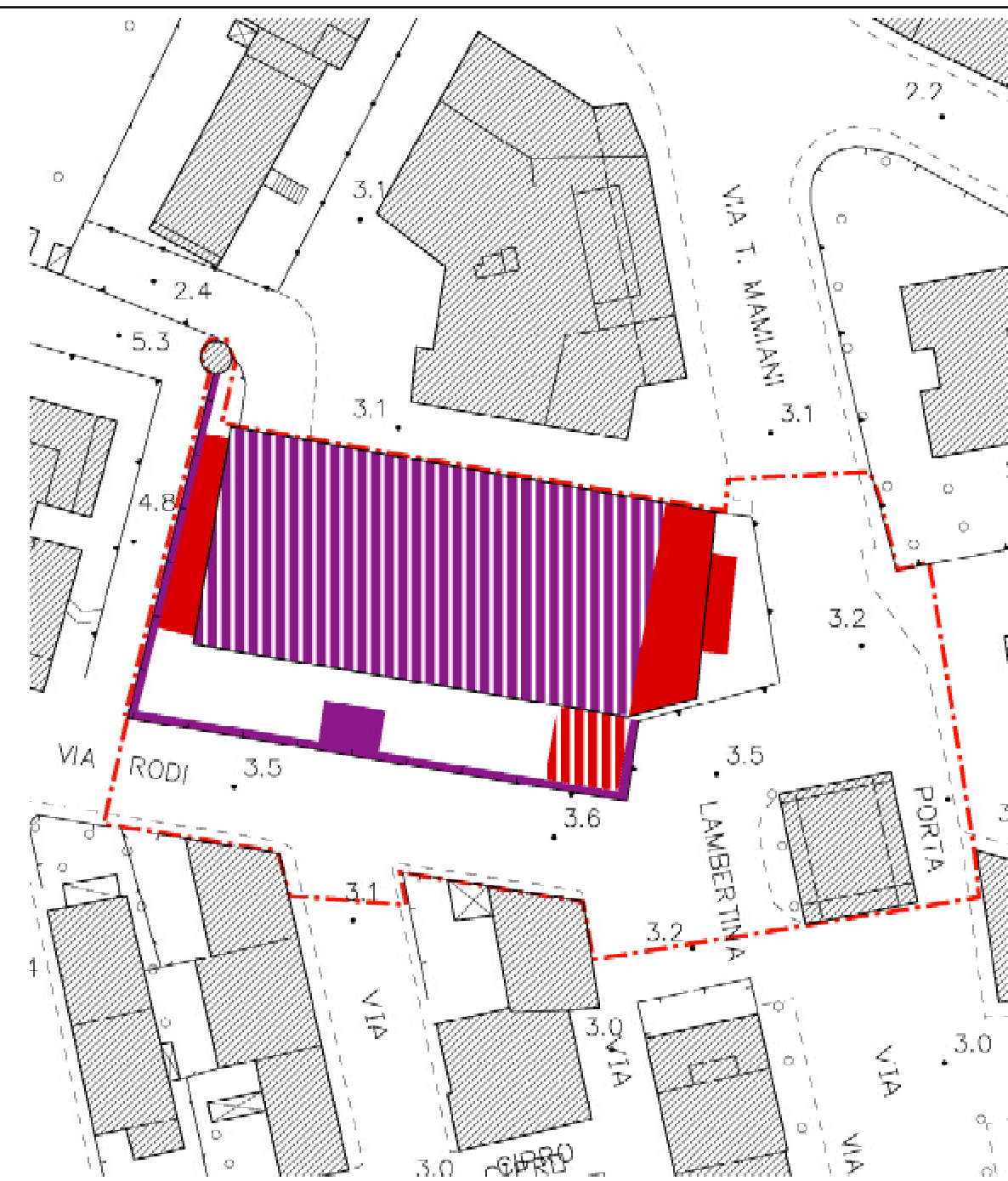


STATO ATTUALE
E AMBITO
DI INTERVENTO



Stralcio catastale
scala 1:1000

MODALITÀ DI
INTERVENTO
SUGLI EDIFICI
E MANUFATTI
ESISTENTI



scala 1:500

LEGENDA

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Demolizione |  | Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione fedele della sagoma |
|  | Demolizione e ricostruzione di un nuovo volume |  | Restauro |





AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

scala 1:500

**Ambito
di intervento**

 Edifici esistenti

	Capanni, tettoie
---	------------------

 Sagoma indicativa degli edifici di nuova costruzione

 Aree da cedere
o da asservire
ad uso pubblico

 Allineamento obbligatorio

--- Percorso pedonale

Edifici e pertinenze
a destinazione
prevalente:
R: residenziale
C: commerciale

 Parcheggio pubblico

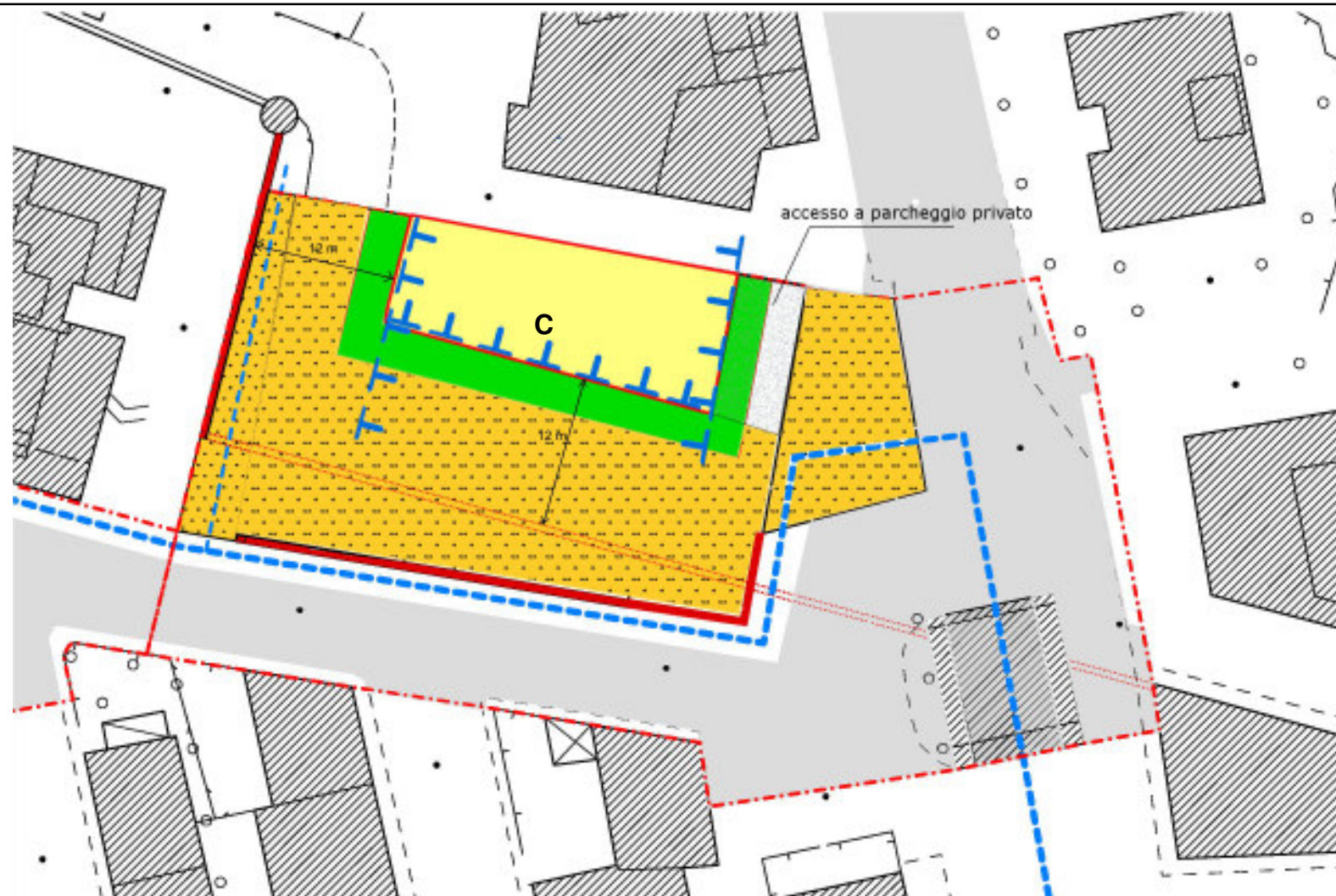
 Parcheggio pubblico interrato



Aree pedonali
verdi o pavimentate

 Spazio scoperto di pertinenza

Viabilità



Superficie fondiaria	mq	1450
Volume esistente	mq	8538
SUL esistente	mq	1245

SUL realizzabile max	mq	750
----------------------	----	-----

residenziale	100%
--------------	------

Altezza massima degli edifici	m	esistente
Distanza dai confini	m	esistente
Distanza dalle mura	m	12

Sup. aree pedonali, verdi o pavimentate	mq	(1450–250)
Sup. parcheggi privati	in conformità alle NTA del PRG e al REC nel piano interrato	
Sup. parcheggi pubblici	da monetizzare secondo le quantità fissate dalle NTA del PRG e dal REC.	

- È possibile realizzare un numero massimo di due piani fuori terra + 1 piano interrato o seminterrato.
- La destinazione d'uso è residenziale al 100%.
- È prescritto:
 - la cessione totale gratuita delle aree pedonali verdi o pavimentate.

- La progettazione deve riferirsi ai caratteri tradizionali dell'edilizia storica compresa nella città murata.
- Intonaci ed infissi come nella normativa espressa nelle NTA del PPCS.
- Coperture in coppi di cotto.

- La quantità, qualità ed oneri finanziari per la realizzazione delle OOUU saranno stabilite dal Servizio LLPP proporzionalmente a quanto previsto per l'adiacente bastione di via Rodi.
- Le indicazioni per il presente ambito dovranno essere sviluppate in un progetto definitivo da inoltrare entro 6 mesi a far data dall'approvazione del PPCS. Il progetto definitivo, oltre che dettagliare gli interventi edilizi ed urbanistici in termini di quantità e oneri finanziari, dovrà esplicitare gli apporti in termini di qualità per garantire e migliorare la tutela e valorizzazione delle mura e della "Porta Lambertina"; il progetto che sarà approvato dal C.C. integrerà il presente PPCS senza ulteriori adempimenti. In caso di non accoglimento restano salve tutte le indicazioni e prescrizioni contenute negli elaborati B2 così come adottate con delibera C.C. n° 88 del 26-08-2008.

C₁

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
INCROCIO della Penna
INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

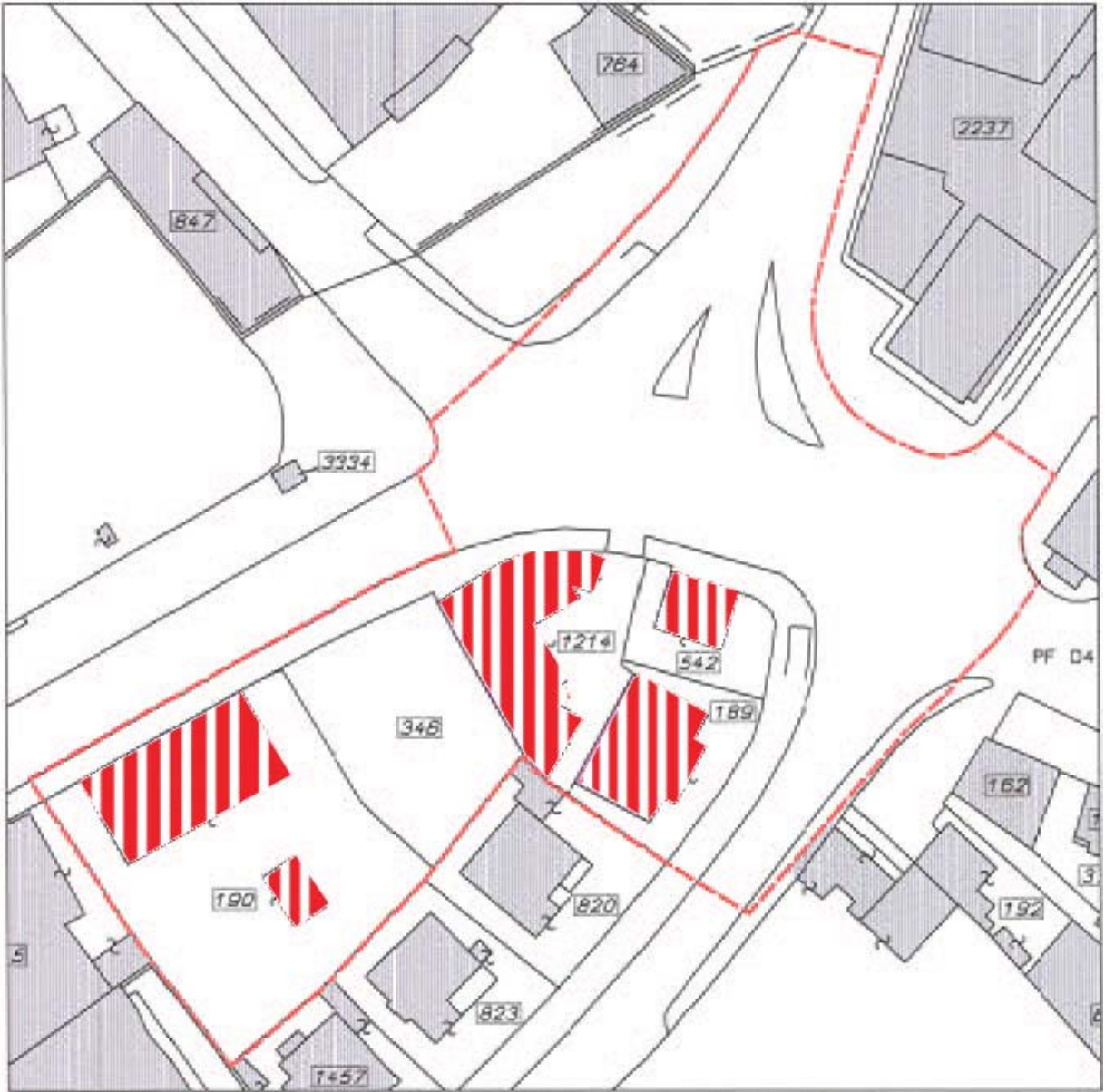


STATO ATTUALE
E AMBITO
DI INTERVENTO



Stralcio catastale
scala 1:1000

MODALITÀ DI
INTERVENTO
SUGLI EDIFICI
E MANUFATTI
ESISTENTI



scala 1:500

LEGENDA

- | | |
|--|--|
|  Demolizione |  Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione fedele della sagoma |
|  Demolizione e ricostruzione di un nuovo volume |  Ristrutturazione / riqualificazione |



C₂

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

INCROCIO della Penna

PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLAREGGIATE

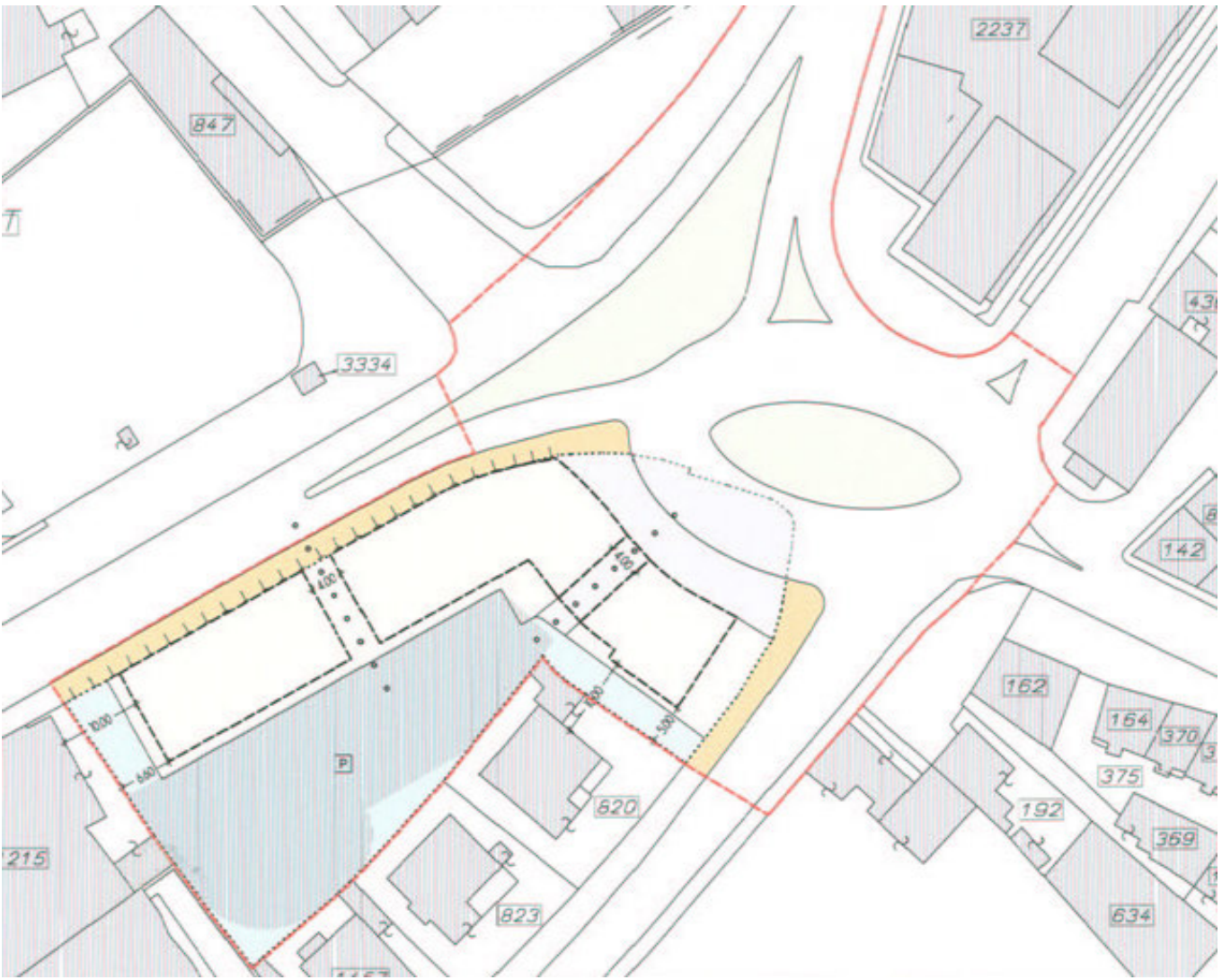


DATI DIMENSIONALI
E PRESCRIZIONI

scala 1:500

Legenda:

- Confine di proprietà
- Ambito di intervento
- Edifici esistenti
- Sagoma indicativa degli edifici di nuova costruzione
- Aree da cedere ad uso pubblico (per rotatoria e percorso pedonale)
- Allineamento obbligatorio
- Percorso pedonale
- Edifici e spazi scoperti di pertinenza
- Parcheggio pubblico a raso
- Parcheggio pubblico interrato
- Aree pedonali verdi o pavimentate
- Viabilità



STATO DI FATTO		
Superficie territoriale	mq	6368,30
SUL esistente	mq	2318,00

INDICI DI PROGETTO		
Indice UT	mq/mq	0,62
S.U.L. realizzabile	mq	3950,00

DESTINAZIONI D'USO	
residenziale	100%
Direzionale / Commerciale	Ammesso al PT

PARAMETRI DI PROGETTO		
Altezza massima degli edifici dalla quota di imposta di viale Leopardi	m	12,30
Distanza dai fabbricati	m	10,00

AREE DI USO PUBBLICO DA CEDERE		
Sup. parcheggio pubblico	mq	2100

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Le aree destinate a parcheggio pubblico (sia esterne che interrato) dovranno essere cedute al Comune.
- Il parcheggio pubblico interrato dovrà essere collocato al primo piano interrato e dovrà avere accesso e uscita autonoma rispetto al parcheggio privato e accesso diretto dal parcheggio pubblico scoperto.

Caratteri Architettonici

- La progettazione deve rifarsi ai caratteri tradizionali dell'edilizia storica compresa nella città murata. Intonaci e infissi come nelle NTA del PPCS. Copertura in coppi di cotto.
- Gli interventi edilizi dovranno ricomprendere almeno una quota di edilizia residenziale pubblica convenzionata per la vendita e/o la locazione secondo la convenzione di cui all'art. 17 della L.R. 16.12.2005, n. 36 e s.m.i., in misura pari almeno al 15% della SUL realizzabile. (recepimento emendamento n. 24)

Opere di Urbanizzazione

- Tra le opere di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore dovrà essere realizzata l'infrastruttura viaria della nuova "rotatoria della Penna" compresi idonei e funzionali percorsi di collegamento pedonali e ciclabili interrati.
- Le opere di uso pubblico (primarie e secondarie) dovranno essere realizzate in accordo con il Servizio LL.PP.





D₁

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

BASTIONE, Via Rodi

INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

STATO ATTUALE
E AMBITO
DI INTERVENTO



Stralcio catastale
scala 1:1000

MODALITÀ DI
INTERVENTO
SUGLI EDIFICI
E MANUFATTI
ESISTENTI



scala 1:500

LEGENDA

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Demolizione |  | Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione fedele della sagoma |
|  | Demolizione e ricostruzione di un nuovo volume |  | Restauro |





D₂

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

BASTIONE, Via Rodi

PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLAREGGIATE

DATI DIMENSIONALI
E PRESCRIZIONI

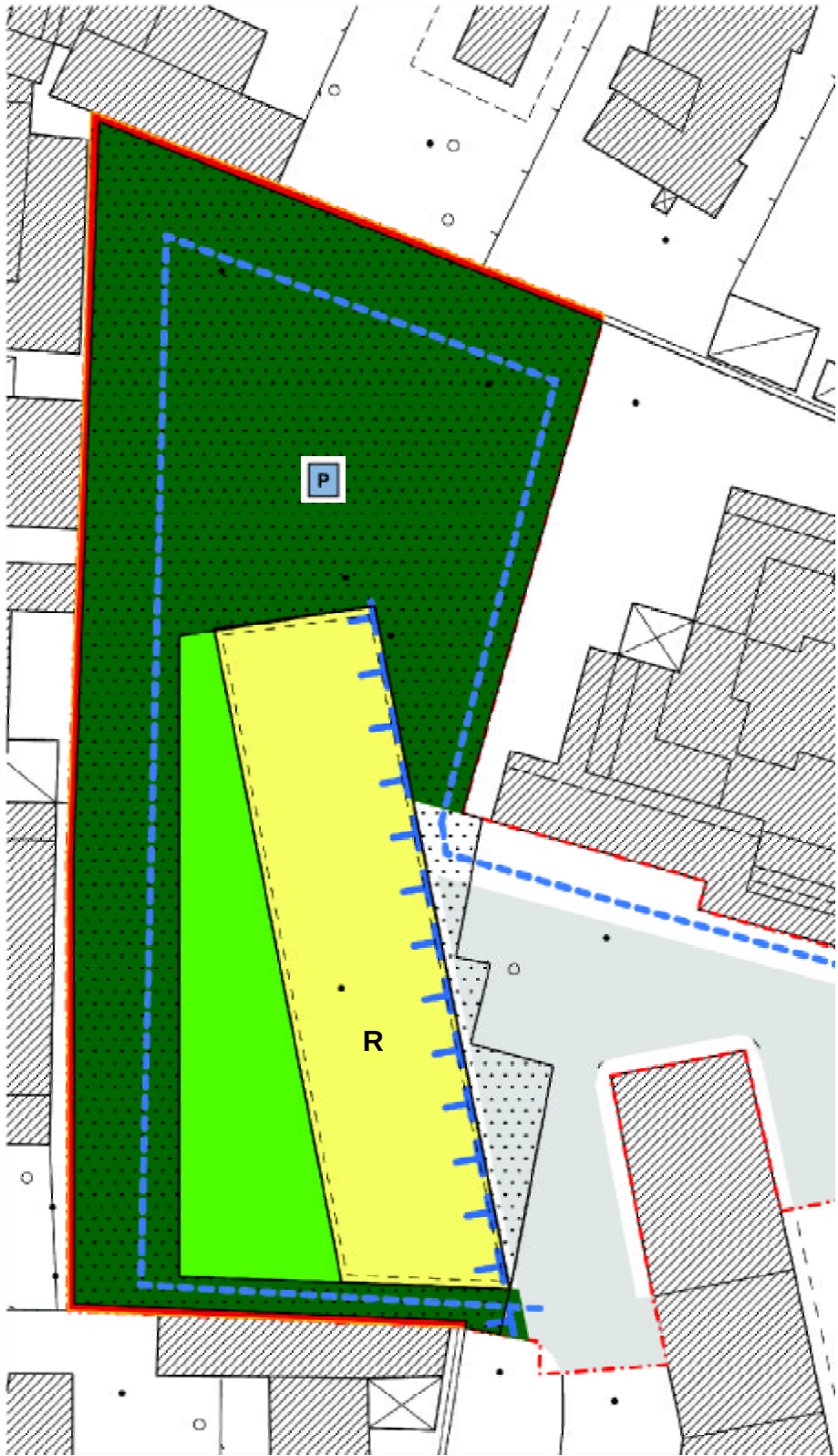
scala 1:500

LEGENDA

- Ambito di intervento
- Edifici esistenti
- Capanni, tettoie
- Sagoma indicativa degli edifici di nuova costruzione
- Aree da cedere o da asservire ad uso pubblico
- Allineamento obbligatorio
- Percorso pedonale

DESTINAZIONI D'USO

- Edifici e pertinenze a destinazione prevalente:
R: residenziale
C: commerciale
- Parcheggio pubblico
- Parcheggio pubblico interrato
- Aree pedonali verdi o pavimentate
- Spazio scoperto di pertinenza
- Viabilità



STATO DI FATTO

Superficie territoriale	mq	2716
S.U.L. esistente	mq	1000

INDICI DI PROGETTO

Indice UT	mq/mq	0,75
S.U.L. realizzabile	mq	2037

DESTINAZIONI D'USO

residenziale	100%
commerciale	Ammesso al P. terra

PARAMETRI DI PROGETTO

Altezza massima degli edifici misurata su via Rodi	m	12,50
Distanza dai fabbricati	m	10,00
Distanza dalla strada	m	0,00

AREE DI USO PUBBLICO DA CEDERE

Sup. viabilità	mq	20
Sup.parcheggi pubblici	Conforme alle NTA del PRG e al REC	
Spazi aperti di uso pubblico	mq	1630
totale	mq	1650

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- La sagoma degli edifici è indicativa e può essere modificata nel rispetto di tutti i parametri urbanistici prescritti.
- L'area di urbanizzazione secondaria dovrà essere ceduta al Comune, così come il parcheggio pubblico.
- Il parcheggio pubblico interrato dovrà essere collocato alla quota di via Rodi (con uno scarto massimo di 1,00 m), dovrà avere accesso e uscita autonoma rispetto al parcheggio privato e accesso diretto da via Rodi.

Caratteri Architettonici

- La progettazione deve rifarsi ai caratteri tradizionali dell'edilizia storica compresa nella città murata. Intonaci e infissi come nelle NTA del PPCS. Copertura in coppi di cotto.

Opere di Urbanizzazione

- Le opere di uso pubblico (primarie e secondarie) dovranno essere realizzate in accordo con il Servizio LL.PP.