

**FILE DELLE NTA DEL PRG AD ESCLUSIVO USO DEGLI UFFICI COMUNALI  
SENZA ALCUN VALORE DI UFFICIALITA'**

**INDICE**

**Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 – Elementi costitutivi del Piano di Recupero del Borgo Marinaro	pag. 3
Art. 2 – Ambito di applicazione del Piano di Recupero e conformità al P.R.G. vigente	pag. 4
Art. 3 – Obiettivi	pag. 5
Art. 4 – Validità ed efficacia del Piano di Recupero	pag. 5
Art. 5 – Definizioni	pag. 5

**Titolo II - NORMATIVA FUNZIONALE**

Art. 6 – Usi del territorio	pag. 8
Art. 7 – Usi assimilabili per analogia	pag. 11

**Titolo III - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

Art. 8 – Parametri urbanistici – edilizi	pag. 12
Art. 9 – Distanze ed altezze	pag. 12
Art. 10 – Allineamenti	pag. 13
Art. 11 – Accorpamenti	pag. 13
Art. 12 – Frazionamenti	pag. 13
Art. 13 – Piani interrati	pag. 14

**Titolo IV - MODALITA' E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO**

Art. 14 – Categorie di intervento consentite	pag. 15
Art. 15 – Scheda normativa di intervento	pag. 19
Art. 16 – Criteri di intervento	pag. 22
Art. 17 – Progetto unitario	pag. 24
Art. 18 – Prescrizioni morfologiche di intervento	pag. 24
Art. 19 – Spazi pubblici e arredo urbano	pag. 28

**Titolo V – NORME FINALI E TRANSITORIE**

Art. 20 – Calamità naturali	pag. 32
Art. 21 – Facoltà di deroga	pag. 32

**Titolo VI - STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

Art. 22 – Modalità di attuazione	pag. 32
----------------------------------	---------

## **Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 – Elementi costitutivi del Piano di Recupero del Borgo Marinaro**

Sono elementi costitutivi del Piano di Recupero gli elaborati indicati di seguito:

- Elaborato 1* – Relazione illustrativa
- Elaborato 2* – Norme Tecniche di Attuazione del piano
- Elaborato 3* – Elenchi catastali delle proprietà
- Elaborato 4* – Tabelle riassuntive
  
- Elaborato 5* – TAV. 1 - Stralcio dello strumento urbanistico vigente e del catastale (scala 1:1.000)
- Elaborato 6* – TAV. 2 - Classificazione dei tessuti urbani (scala 1:1.000)
- Elaborato 7* – TAV. 3 - Individuazione dei Settori, Sezioni e Unità Edilizia (scala 1:1.000)

#### **STATO ATTUALE:**

- Elaborato 8* – TAV. 4 - Settore 1: Planimetria, pianta delle coperture (scala 1:500)
- Elaborato 9* – TAV. 5 - Settore 2: Planimetria, pianta delle coperture (scala 1:500)
- Elaborato 10* – TAV. 6 - Settore 3: Planimetria, pianta delle coperture (scala 1:500)
- Elaborato 11* – TAV. 7 - Settore 1 : Profili (scala 1:500)
- Elaborato 12* – TAV. 8 - Settore 2/a : Profili (scala 1:500)
- Elaborato 13* – TAV. 9 - Settore 2/b : Profili (scala 1:500)
- Elaborato 14* – TAV. 10 - Settore 3/a : Profili (scala 1:500)
- Elaborato 15* – TAV. 11 - Settore 3/b : Profili (scala 1:500)

#### **STATO MODIFICATO:**

- Elaborato 16* – TAV. 12 - Settore 1 : Planimetria con le finalità dell'intervento (scala 1:500)
- Elaborato 17* – TAV. 13 - Settore 2 : Planimetria con le finalità dell'intervento (scala 1:500)
- Elaborato 18* – TAV. 14 - Settore 3 : Planimetria con le finalità dell'intervento (scala 1:500)
  
- Elaborato 19* – TAV. 15 - Settore 1 : Profili con altezze massime consentite (scala 1:500)
- Elaborato 20* – TAV. 16 - Settore 2/a : Profili con altezze massime consentite (scala 1:500)
- Elaborato 21* – TAV. 17 - Settore 2/b : Profili con altezze massime consentite (scala 1:500)
- Elaborato 22* – TAV. 18 - Settore 3/a : Profili con altezze massime consentite (scala 1:500)
- Elaborato 23* – TAV. 19 - Settore 3/b : Profili con altezze massime consentite (scala 1:500)
  
- Elaborato 24* – TAV. 20 - Opere di urbanizzazione primaria (scala 1:1.000)
- Elaborato 25* – TAV. 21 - Parcheggi, verde pubblico e attrezzature pubbliche (scala 1:1.000)

#### **SCHEDE NORMATIVE:**

- Elaborato 26* – SETTORE 1 - Schede Normative di Intervento per ogni singola unità edilizia
- Elaborato 27* – SETTORE 2 - Schede Normative di Intervento per ogni singola unità edilizia
- Elaborato 28* – SETTORE 3 - Schede Normative di Intervento per ogni singola unità edilizia
  
- Elaborato 29* – Indagine geologica
  
- Elaborato 30* – Schede Progetti Unitari

## **Art. 2 – Ambito di applicazione del Piano di Recupero in variante al P.R.G. vigente**

1. E' definito "Borgo Marinaro" l'insediamento a est della statale Adriatica il cui insieme di tessuti edilizi a isolati paralleli e di spazi di uso pubblico risulta riconoscibile cartograficamente all'epoca della redazione della mappa settecentesca denominata "Pianta topografica tanto dell'antico che del nuovo Porto di Fermo".

2. Il comune di Porto San Giorgio è dotato di un Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale.

3. Il presente piano definisce e perimetra il Borgo Marinaro come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e pertanto soggetta a strumento attuativo ai sensi dell'art.27 della legge 457/78.

4. Il presente piano di recupero, pur non interessando ambiti tutelati dal PRG a seguito dell'adeguamento al PPAR, ed essendo conforme con le previsioni del Piano di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ascoli Piceno (P.T.C.), si pone in variante allo strumento urbanistico generale in seguito alle seguenti modifiche:

- per la diversa distribuzione delle unità abitative all'interno delle sottozone di cui all'art. 12.7, al fine di apportare correzioni ad evidenti errori di classificazione; le definizioni delle suddette sottozone (BM1-BM5) rimangono comunque le stesse;
- per la diversa capacità insediativa residenziale massima prevista dal piano, risultante dagli interventi di ristrutturazione sulle unità edilizie del Borgo Marinaro, che prevede un incremento di SUL aggiuntivo, rispetto alle previsioni del P.R.G. vigente, di circa 3.400 mq;
- per modifiche alle NTA. del P.R.G riguardanti tale porzione di città.

5. Ai sensi della classificazione in zone omogenee prevista dal D.M. 1444/1968 e dalla L.R. 34/92 la zona BM è assimilata a zona omogenea B.

6. Le previsioni del piano di recupero vengono attuate in base alle indicazioni e prescrizioni contenute:

- negli elaborati grafici;
- nelle schede d'intervento relative ad ogni singola unità edilizia
- nelle presenti norme.

7. In caso di discordanza, le indicazioni contenute nelle singole schede d'intervento prevalgono su quelle degli elaborati grafici.

8. Il piano di recupero ha valore di piano attuativo di iniziativa pubblica in variante al PRG, introducendo in dettaglio le specificazioni ed integrazioni necessarie per un efficace ed organico recupero del patrimonio edilizio esistente.

9. Per quanto non regolato dalle presenti norme valgono le disposizioni contenute nelle N.T.A. del P.R.G. vigente.

## **Art. 3 – Obiettivi**

1. Il Piano di Recupero del Borgo Marinaro, elaborato ai sensi e con la procedura di cui agli articoli 28 e 29 della legge n.457/78 e successive modificazioni ed integrazioni, provvede al:

- recupero del patrimonio edilizio e urbanistico mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla ricostruzione del patrimonio stesso connesso all'obiettivo del contenimento del consumo di nuovo territorio da edificare;
- salvaguardia, tutela e ripristino dei valori architettonici e ambientali degli edifici, della morfologia urbana, degli spazi aperti e dei manufatti ad essi correlati compresi entro il perimetro del Borgo Marinaro;
- razionalizzazione delle destinazioni d'uso per le aree e gli edifici del Borgo Marinaro;
- adeguamento funzionale degli edifici connesso all'obiettivo generale del rafforzamento degli usi abitativi e terziari.

#### **Art. 4 - Validità ed efficacia del Piano di Recupero**

1. Il piano di recupero, quale strumento urbanistico attuativo in variante allo strumento generale comunale vigente, è approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale successivamente all'espressione del parere definitivo da parte della Giunta Provinciale (ai sensi dell'art. 1e 2 della L.R. 19/2001) ed entra in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione dei relativi atti di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche ai sensi dell'articolo 40, comma 2-bis, della legge regionale 34/92.
2. Quale piano attuativo di iniziativa comunale, esso ha validità decennale a partire dalla suddetta data di entrata in vigore.
3. Dalla data di adozione del piano di recupero da parte del consiglio comunale, si applicano le misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni ed integrazioni.
4. L'entrata in vigore del piano di recupero comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con le previsioni del piano stesso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di validità delle concessioni stesse. Decorso tale termine, le eventuali varianti in corso d'opera che incidono sui parametri urbanistico-edilizi regolamentati dal piano sono soggette alle nuove norme sopravvenute.
5. Decorso il termine di validità del piano di recupero, di cui al comma 2, per il rilascio di nuovi permessi di costruire o per varianti in corso d'opera ai permessi di costruire, si applicano integralmente le norme di zona prescritte dal piano regolatore generale.

#### **Art. 5 – Definizioni**

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si danno le seguenti definizioni:

##### **- Zona**

Parte del territorio definita dalla Variante Generale del P.R.G. in base a caratteri propri e ad obiettivi del Piano, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, norme di attuazione.

##### **- Sottozona**

Parte di territorio, graficamente individuata nelle tavole in scala 1:2.000 e 1:1.000 del vigente P.R.G., in cui si applicano specifiche disposizioni normative, differenziate rispetto a quelle di ambiti limitrofi anche all'interno della stessa zona.

All'interno della zona BM – Borgo Marinaro, ambito di applicazione delle presenti norme, si individuano le sottozone di cui all'art. 14.7:

##### **- Unità Edilizia**

Unità tipologico-funzionale corrispondente ad un edificio autonomo dal punto di vista dell'accesso e della distribuzione.

## **- Unità Immobiliare**

Minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, in grado di assolvere autonomamente alle funzioni per le quali è censita (alloggio, negozio, magazzino, laboratorio, ecc.).

## **- Destinazione d'uso**

Complesso omogeneo di attività (classificate al successivo art.6) ammesse nell'area oggetto di intervento.

Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto. Nel caso in cui non esistano attività in atto si fa riferimento all'ultima legittimamente esercitata.

Per cambio di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, si intende, con riferimento alla classificazione di cui all'art. 6 il passaggio da una all'altra delle destinazioni d'uso ammesse.

Il cambio di destinazione d'uso è comunque subordinato al rispetto integrale delle presenti Norme, in particolare per quanto attiene alla dotazione di servizi, e degli altri regolamenti comunali.

## **- Superficie Utile Lorda (SUL)**

E' definita all'art.13.c del R.E.C. che in sintesi si richiama:

*“E' la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo “bow window”, scale e ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile e utilizzabile”.*

## **- Altezza consentita**

A causa della presenza consistente di marciapiedi con tratti a quote differenti, per altezza massima dell'unità edilizia si intende la differenza fra la quota della mezzeria della strada antistante (non la quota del marciapiede) e:

a) la quota della linea di intersezione tra l'intradosso del solaio orizzontale sovrastante l'ultimo piano abitabile (con eventuale sottotetto non utilizzabile) ed il piano verticale di facciata nel caso di un sottotetto non utilizzabile (caso A).

b) la quota della linea di intersezione tra l'intradosso del solaio inclinato di copertura ed il piano verticale di facciata nel caso di un sottotetto utilizzabile o abitabile (caso B e C).

I suddetti casi A, B e C sono riassunti negli schemi tipologici di seguito allegati.

A tale definizione di altezza fa riferimento l'altezza massima indicata tra i nuovi parametri edilizi nelle schede normative di intervento.

## **- Altezza massima ai sensi dell'art. 13. del REC**

L'altezza massima di ogni singolo edificio è determinata ai sensi dell'art. 13. del Regolamento Edilizio Comunale e sarà superiore all'altezza massima consentita, come definita nel punto precedente, per non più di 40 cm.

### **- Altezza di gronda (Hg)**

Nelle unità edilizie con copertura a falde consiste nella distanza che separa il profilo inferiore del canale di gronda dal piano di edificazione. A tale definizione di altezza fa riferimento l'altezza esistente rilevata e contenuta in ogni singola scheda normativa nella parte riservata all'analisi della consistenza dello stato attuale dell'edificio.

### **- Intervento edilizio**

Sono quelli definiti dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e consistono in un complesso di operazioni finalizzate, secondo un progetto unitario, a realizzare le trasformazioni edilizie sulla porzione di territorio interessato.

### **- Piano sottotetto abitabile o utilizzabile**

E' definita all'art.13.t del R.E.C. che in sintesi si richiama:

*“ Per piano sottotetto si intende quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto. Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove, pur non risultando destinato ad abitazione, presenti una altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità ai sensi del D.M. 5 luglio 1975. Il piano sottotetto è da considerare utilizzabile (e quindi da conteggiare come superficie utile lorda) quando l'altezza netta interna misurata dal piano del pavimento alla linea di colmo, o comunque nel punto più alto all'intradosso del solaio, è superiore a ml. 1,50”.*

### **- Numero dei piani**

E' definita all'art.13.s del R.E.C. che in sintesi si richiama:

*“E' il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile”.*

Il piano sottotetto utilizzabile, pur contribuendo al calcolo della S.u.l., non concorre al computo del numero dei piani fuori terra mentre vi concorre il piano sottotetto abitabile (ai sensi del D.M. 5/7/75 n. 190).

### **- Piano interrato o piano seminterrato**

Ai sensi dell'art.13.u del R.E.C. si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.

Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.

### **- Sede stradale:**

comprende tutte le sedi viabili, sia veicolari, sia pedonali e ciclabili, ivi inclusi i marciapiedi, le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, argini, fossi di guardia e simili). Definizione analoga si adotta nel caso di piste ciclabili o percorsi pedonali e ciclopedonali in sede propria.

## **Titolo II - NORMATIVA FUNZIONALE**

### **Art. 6 – Usi del territorio**

#### **A Usi consentiti.**

Per gli usi consentiti si fa riferimento alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente.

In particolare per il Borgo Marinaro, al fine di garantire il massimo di integrazione tra le diverse attività che caratterizzano l'insieme urbano, il Piano considera sempre ammissibili le attività residenziali e quelle connesse e con esse compatibili che possono integrarsi armoniosamente con la residenza.

Per ogni unità edilizia almeno l'80% della superficie utile lorda totale deve essere destinata esclusivamente ad uso residenziale.

In generale sono ammessi, previa verifica di compatibilità con i criteri di tutela del patrimonio edilizio esistente, le seguenti destinazioni d'uso:

- Uso residenziale (Abitazioni);
- Uso terziario (Commercio al dettaglio, Pubblici esercizi, Uffici e studi professionali, Magazzini, Artigianato di servizio);
- Uso servizi (Attrezzature per lo spettacolo e la cultura, Esposizioni, Sedi istituzionali e amministrative, Attrezzature di interesse comune civili e religiose, Attrezzature per il verde, Attrezzature culturali sociali e assistenziali);
- Uso mobilità (Attrezzature per la mobilità meccanizzata, Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile, Parcheggi a raso e attrezzati);
- Uso turistico-alberghiero (Attrezzature ricettive).

#### 1 Uso residenziale:

##### 1.1 Abitazioni.

Si intendono, oltre agli alloggi, gli spazi accessori di servizio quali androni, cantine, sottotetti, scale, locali comuni e autorimesse private.

Gli standard urbanistici sono stati calcolati ai sensi del DM 1444/68 per il quale è consentito nelle zone A e B dei centri cittadini un abbattimento del 50% del fabbisogno stesso, purché siano previste in prossimità adeguate attrezzature integrative.

#### 2 Uso terziario:

##### 2.1. Commercio al dettaglio.

Per commercio al dettaglio, ai sensi del Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n.114 e della L.R. 4 ottobre 1999 n.26 si intendono:

- a) Esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq al netto degli spazi e servizi (magazzini, depositi, locali igienici, uffici, ecc.) a diretto servizio delle strutture di vendita stesse;
- b) strutture di vendita appartenenti alla categoria delle medie strutture inferiori, aventi superficie di vendita compresa fra 251 e 900 mq del settore alimentare e non alimentare.

La realizzazione di queste ultime è subordinata alla disponibilità minima di aree destinate a parcheggi a disposizione dei clienti nella misura di 0,8 mq di superficie per mq di superficie di vendita.

E' consentito tale uso al piano terreno e al primo piano, purché la struttura compositiva della facciata rimanga inalterata, cioè non vengano realizzate aperture ai piani superiori che prediligano la dimensione orizzontale a quella verticale (esclusione della tipologia della vetrina).

Deve essere inoltre rispettato quanto predisposto dalla normativa vigente riguardo l'abbattimento delle barriere architettoniche.

## 2.2. Istruzione:

Si intendono le scuole inferiori e le scuole medie superiori

## 2.3. Pubblici esercizi.

Si intendono ristoranti, trattorie e bar e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.

Tale uso è consentito anche ai piani diversi dal terreno, purché la struttura compositiva della facciata rimanga inalterata, cioè non vengano realizzate aperture ai piani superiori che -privilegino la dimensione orizzontale a quella verticale (esclusione della topologia della vetrina).

## 2.4. Uffici pubblici e privati e studi professionali

Si intendono oltre agli uffici e gli studi professionali, anche sportelli bancari, uffici postali, ambulatori medici, agenzie di viaggi, immobiliari, ecc.

Valgono anche in questo caso le prescrizioni di cui ai punti 2.1/2.3

## 2.5. Artigianato di servizio ed artistico

Si intendono le attività di tipo artigianale che non esplicino funzioni produttive, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque alle attività urbane in genere, con esclusione dell'artigianato di servizio all'auto e delle lavorazioni inquinanti e di tutte quelle non compatibili con la residenza.

Sono ammesse anche quelle attività di piccola produzione tradizionalmente localizzate in aree residenziali per i rapporti che hanno con l'utenza residenziale.

# 3 Uso servizi

## 3.1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura.

Si intendono centri culturali e ricreativi, sale di ritrovo per circoli e associazioni nonché teatri e strutture per la congressualità e lo spettacolo. Tale uso è consentito anche ai piani superiori purché la struttura compositiva della facciata rimanga inalterata, cioè non vengano realizzate aperture ai piani superiori che privilegino la dimensione orizzontale a quella verticale (esclusione della tipologia della vetrina).

## 3.2. Esposizioni

Si intendono esposizioni e mostre che, oltre allo spazio espositivo, abbiano bisogno anche di spazi di supporto quali ufficio, segreteria e deposito. Tale uso è consentito anche ai piani superiori purché -la struttura compositiva della facciata rimanga inalterata, cioè non vengano realizzate aperture ai piani superiori che privilegino la dimensione orizzontale a quella verticale (esclusione della tipologia della vetrina).

## 3.3. Musei e pinacoteche

## 3.4. Sedi istituzionali e amministrative



Si intendono sedi istituzionali politiche e sindacali o di categoria e le sedi per gli organi decentrati dello Stato.

### 3.5. Attrezzature di interesse comune civili e religiose

Comprendono i servizi sociali di quartiere quali sedi decentrate dell'amministrazione locale, sedi di associazioni di partecipazione dei cittadini alle attività politico-amministrative di quartiere, servizi sociali assistenziali, educativi, ricreativi, opere parrocchiali, istituti religiosi educativi e assistenziali.

L'uso è consentito anche ai piani superiori dell'edificio interessato purché non vi siano alterazioni nell'assetto compositivo della facciata originaria, escludendo quindi la possibilità di aperture del tipo della vetrina al piano terra.

### 3.6. Attrezzature per il verde

Aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive e di alto fusto) adatte per la ricreazione e il riposo. Esse comprendono, oltre agli spazi a verde suddetti, pavimentazioni particolari di arredo per percorsi pedonali e ciclabili, elementi di servizio, ecc.

### 3.7. Attrezzature e impianti pubblici per lo sport, il gioco e lo spettacolo

### 3.8. Attrezzature sociali, culturali e assistenziali.

Comprendono sedi di centri culturali, ricreativi e per il tempo libero, musei e biblioteche, aule per incontri, ivi compresi gli spazi di supporto e gli spazi tecnici. Comprendono inoltre ambulatori, servizi per gli anziani e per gli handicappati, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione. E' ammessa la presenza di spazi di servizio e di supporto.

## 4 Uso mobilità

### 4.1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata

Comprendono le sedi viarie per la circolazione dei veicoli pubblici e privati, gli spazi per la sosta. In tale uso sono compresi gli spazi di verde e le strutture di arredo urbano relative.

### 4.2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

Sono ammesse nelle sedi proprie e nelle zone attrezzate per il verde urbano.

### 4.3 Parcheggi a raso e attrezzati

I parcheggi attrezzati pubblici, di uso pubblico (D.M.1444/68) e privati (L.122/89), comprendono parcheggi a raso, garages e autorimesse entro e fuori terra, mono o multipiano, parcheggi in superficie ad un solo livello, compresi gli spazi di manovra, nonché gli spazi accessori quali rampe, corsie, spazi di servizio e supporto e spazi tecnici.

## 5 Attrezzature ricettive

### 5.1 Alberghi ecc.

Sono le pensioni, locande, residence costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, miniappartamenti, ecc.), sia dalle parti di servizio, soggiorno e ritrovo.

## A *Ulteriori prescrizioni*

- 1) Nelle singole unità edilizie è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso attuali, limitatamente alla S.U.L. impegnata, alla data di adozione del presente Piano di Recupero, sulla base di documentazione catastale o di altra documentazione probatoria.
- 2) Gli edifici esistenti che contrastino con le destinazioni d'uso previste dal presente articolo potranno subire trasformazioni che li adeguino ad esse, oppure essere soggetti ai soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- 3) Della sottozona BM1 fa parte l'edificio della Salara. Dato il particolare interesse architettonico e storico-culturale che riveste, gli unici interventi ammessi sono quelli ricadenti nelle categorie della manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro. La destinazione d'uso consentita è quella prevista dal vigente P.R.G. secondo cui la Salara deve essere destinata ad attività a carattere culturale con particolare riferimento alla formazione di un Museo della città.

#### **Art. 7 – Usi assimilabili per analogia**

Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti nell'art. 6 delle vigenti N.T.A. si procede per analogia, assimilando i nuovi usi a quelli previsti, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi.

## Titolo III - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### Art. 8 – Parametri urbanistici - edilizi

I parametri urbanistico-edilizi di riferimento sono quelli contenuti nel R.E.C., nelle presenti N.T.A. di Piano e nelle Schede Normative di Intervento relative ad ogni singola unità edilizia.

### Art. 9 – Distanze ed altezze

1. Nel determinare l'altezza massima consentita, si fa riferimento alle "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche", di cui al D.M. 16.1.1996 ed alle sue eventuali e successive modifiche od integrazioni.
2. Il numero di piani ammissibile verrà specificato di volta in volta nelle schede di intervento per le singole unità edilizie e comunque non dovrà in nessun caso superare il numero di 3 piani fuori terra.
3. L'altezza massima consentita per la singola unità edilizia (valutata con i criteri di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A.) è specificata di volta in volta nella corrispondente scheda di intervento. In nessun caso potrà superare la larghezza della strada su cui prospetta. Dove la larghezza della strada fosse superiore o pari ai 9,00 ml, l'altezza massima degli edifici non potrà comunque superare i 9,00 ml.
4. Nelle unità edilizie in angolo su strade di diversa larghezza è consentito, nel fronte sulla strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada più stretta su cui prospetta, una altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga fatto salvo quanto prescritto all'art. 10 delle presenti NTA.
5. Negli interventi di adeguamento o di miglioramento sugli edifici esistenti è altresì ammissibile una variazione di altezza qualora sia necessaria per l'abitabilità degli ambienti a norma dei regolamenti edilizi, sempre che resti immutato il numero di piani e comunque con un'altezza massima **consentita** che in nessun caso dovrà superare i 9,00 ml. Si precisa che il suddetto intervento va effettuato in riferimento allo stato dell'edificio alla data di adozione del presente piano. Non potrà pertanto attuarsi successivamente ad un intervento di ristrutturazione e/o nuova costruzione realizzato dopo l'entrata in vigore del presente piano.
6. L'altezza massima **di cui sopra** sarà quella consentita dalla larghezza della sede stradale più stretta.
7. Gli edifici prospettanti su due strade parallele poste a quote diverse, anche se di proprietà diversa, devono avere la linea di imposta delle falde alla stessa quota.
8. Qualora gli edifici (anche se appartenenti a particelle catastali diverse) si trovassero a fronteggiare strade poste a quote diverse tra loro, l'altezza massima si intende riferita al piano stradale che si trova alla quota più alta e comunque nel rispetto dei limiti imposti dal D.M. 16.01.96 e dell'altezza massima consentita.
9. Tutte le condizioni indicate nei punti precedenti vanno puntualmente verificate per ogni singolo edificio al momento della progettazione dell'intervento edilizio e dimostrate mediante rilievi, calcoli analitici e schemi grafici, fatte salve comunque limitazioni più restrittive indicate nelle singole schede di intervento.

10. Nel caso di discordanza tra le quote indicate nel piano ed il reale stato di fatto dovrà essere prodotta adeguata documentazione tecnica al momento della richiesta di concessione edilizia.

#### **Art. 10 - Allineamenti**

1. Gli allineamenti e l'area di sedime degli isolati vanno mantenuti salvo eventuale diversa indicazione contenuta nella scheda relativa alla singola unità edilizia.

2. In caso di allineamento ad un edificio esistente, si dovranno riproporre, se meritevoli, le caratteristiche formali del cornicione dell'edificio a cui ci si allinea.

3. Nel caso di rientranza del sedime di una o più unità all'interno di un isolato si deve mantenere l'arretramento esistente.

4. Ogni intervento previsto sulle unità edilizie non deve modificare l'area di sedime dell'edificio esistente.

5. Qualsiasi intervento di modifica del profilo di ogni singola unità edilizia deve assicurare il mantenimento dell'allineamento della linea di gronda su tutti i fronti, anche quelli prospicienti sui vicoli.

#### **Art. 11 - Accorpamenti**

1. Sono ammessi accorpamenti di massimo due unità edilizie contigue e prospicienti la stessa sede stradale.

2. Sono altresì ammessi accorpamenti di massimo due unità edilizie nel senso dello spessore dell'isolato, nel caso cioè di unità edilizie confinanti ma che prospettano su strade opposte e parallele.

3. Non è comunque ammesso l'accorpamento di unità edilizie che siano state oggetto di precedenti accorpamenti realizzati a seguito dell'entrata in vigore del presente piano.

4. Sono inoltre sempre vietati gli accorpamenti di edifici compresi nelle categorie BM3 e BM4.

#### **Art. 12 - Frazionamenti**

1. Al fine del mantenimento della idoneità dell'alloggio, è vietato il frazionamento di una unità edilizia o immobiliare in più unità immobiliari quando la superficie utile abitabile, anche di una sola delle unità risultanti dal frazionamento, risulti essere inferiore a 65 mq.

2. Tale superficie minima ammessa vale anche per le unità immobiliari realizzate a seguito di nuove edificazioni e ampliamenti.

### **Art. 13 – Piani interrati**

1. E' vietata la realizzazione di piani seminterrati ed interrati.

2. La realizzazione di piani seminterrati ed interrati può essere consentita, dopo attente valutazioni di carattere idraulico e qualora la loro realizzazione non pregiudichi la stabilità delle strutture murarie circostanti, nei seguenti casi:

- su suoli di proprietà pubblica e per opere di pubblica utilità;

- per la realizzazione di autorimesse private interrate di esclusiva pertinenza dell'unità edilizia soprastante e servite esclusivamente da elevatori meccanici (senza la realizzazione di rampe).

## **Titolo IV - MODALITA' E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO**

### **Art. 14 – Categorie di intervento consentite**

1. Le modalità di intervento necessarie alla conservazione e trasformazione degli edifici e manufatti architettonici, vengono classificate secondo le seguenti categorie:

- a** manutenzione ordinaria
- b** manutenzione straordinaria
- c.1** restauro
- c.2** risanamento conservativo
- d.1** ristrutturazione con vincolo parziale di integrità della facciata
- d.2** ristrutturazione con vincolo parziale di riordino della facciata
- d.3** ristrutturazione senza vincoli
- e.1** demolizione e ricostruzione
- e.2** demolizione senza ricostruzione
- f** nuova costruzione

Tali categorie costituiscono una specificazione ed un approfondimento della “Tipologia di interventi” prevista dal Titolo II del Regolamento Edilizio Comunale e degli interventi edilizi di cui all’art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) con specifico riferimento alle esigenze di conservazione e adeguamento del suo patrimonio edilizio.

All'atto della richiesta di permesso di costruire dovrà essere precisata la categoria di intervento a cui si riferisce la richiesta stessa; la categoria dovrà essere indicata anche all'atto del rilascio del permesso di costruire.

Per tutti i tipi di intervento sopra elencati è sempre ammessa la variazione della destinazione d'uso, purché l'uso richiesto sia tra quelli indicati nel precedente articolo 6.

2. L'intervento edilizio comporta la presentazione di un progetto architettonico che dovrà contenere:

- un inquadramento dell'unità edilizia nel contesto edilizio-urbanistico attraverso rilievi alla scala 1:200;
- la documentazione storica dell'edificio
- un inquadramento diagnostico delle condizioni dell'edificio
- una relazione sulle motivazioni ed i criteri di intervento.

3. Gli spazi inedificati di uso pubblico (strade, piazze) all'interno della zona BM Borgo Marinaro sono assimilati alla zona omogenea SM e godono di una possibilità edificatoria nei termini prescritti dalle norme

del piano generale vigente. E' espressamente escluso che tale possibilità di intervento, finalizzata alla corretta regolamentazione degli usi di spazi pubblici per strutture provvisorie legate alle funzioni turistiche della città, possa essere conteggiata ai fini dell'edificazione di volumi edilizi permanenti, la cui disciplina è descritta negli articoli delle presenti N.T.A.

#### **14.1 – a manutenzione ordinaria**

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli disciplinati dall'art. 3.a del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dall'art. 8 del Regolamento Edilizio Comunale.

2. In tutti gli edifici del Borgo Marinaro sono sempre consentiti gli interventi limitati alle categorie di intervento della manutenzione ordinaria.

#### **14.2 - b Manutenzione straordinaria**

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli disciplinati dall'art. 3.b del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dall'art. 9 del Regolamento Edilizio Comunale.

2. In tutti gli edifici del Borgo Marinaro sono sempre consentiti gli interventi limitati alla categoria di intervento della manutenzione straordinaria.

#### **14.3 – c.1 Restauro**

1. Sono definiti interventi di restauro le opere disciplinate dall'art. 3.c del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dall'art. 10 del Regolamento Edilizio Comunale.

2. In tutti gli edifici del Borgo Marinaro sono sempre consentiti gli interventi di restauro.

3. In sede di restauro devono essere inoltre demolite tutte le aggiunte e superfetazioni incongrue che si siano sovrapposte agli elementi costruttivi ed architettonici originari e al tipo morfologico consolidato, al fine della reintegrazione in pristino degli stessi.

#### **14.4 - c.2 Risanamento conservativo**

1. Sono definiti interventi di restauro le opere disciplinate dall'art. 3.c del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dall'art. 10 del Regolamento Edilizio Comunale.

2. Per gli edifici del Borgo Marinaro ricadenti nella classificazione BM2 BM3, BM4 e BM5 cioè per gli edifici che pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio del Borgo Marinaro, sono sempre consentiti gli interventi della categoria di intervento del risanamento conservativo.

#### **14.5 – d.1 Ristrutturazione con vincolo parziale di integrità della facciata**

1. Sono definiti interventi di ristrutturazione le opere disciplinate dall'art. 3.d del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dall'art. 11 del Regolamento Edilizio Comunale fatto salvo quanto di seguito prescritto.
2. Sono definiti interventi di ristrutturazione con vincolo parziale di integrità della facciata l'insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei caratteri di insieme e specifici, e tutelandone in modo specifico alcune parti ed elementi significativi, in particolare per quanto riguarda l'esterno, consentono la modificazione dell'organismo edilizio, senza aumento della superficie utile.
3. Gli interventi sono rivolti alla ristrutturazione dell'edificio con opere soltanto interne all'involucro edilizio, senza aumento di volume.
4. Sono assoggettati a modalità di intervento basate sulla ristrutturazione con vincolo parziale di integrità della facciata gli edifici e i manufatti di origine storica, dotati di pregio architettonico e ambientale (BM2) in quanto mantengono, assieme alla giacitura e al volume, parti significative della cultura architettonica costruttiva del tempo e per i quali si richiedono interventi atti al mantenimento e recupero dei valori morfologici, architettonici e stilistici originali.
5. Gli interventi riguardano anche quegli edifici che pur essendo stati oggetto di interventi di ricostruzione o ristrutturazione in epoca recente, risultano tuttavia inseriti nel contesto urbano e presentano elementi esterni architettonici da conservare.
6. Per tali edifici è prescritta sempre la conservazione della facciata e degli elementi architettonici e decorativi che ne fanno parte e non è consentito modificare la posizione dei muri perimetrali esterni e del tetto.

#### **14.6 – d.2 Ristrutturazione con vincolo parziale di riordino della facciata**

1. Sono definiti interventi di ristrutturazione le opere disciplinate dall'art. 3.d del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dall'art. 11 del Regolamento Edilizio Comunale fatto salvo quanto di seguito prescritto.
2. Sono definiti interventi di ristrutturazione con vincolo parziale di riordino della facciata l'insieme sistematico di opere che nel rispetto dei caratteri di insieme e specifici, consentono la modificazione dell'organismo edilizio tanto delle facciate quanto delle coperture, senza variazione della linea di gronda, del volume e della superficie utile esistenti.
3. Gli interventi riguardano quegli edifici che, pur essendo stati oggetto di interventi di ricostruzione o ristrutturazione in epoca recente, risultano ancora inseriti nel contesto urbano anche se solo dal punto di vista della continuità planimetrica o possono presentare elementi esterni architettonici da conservare (tali interventi sono sempre ammessi per gli edifici che rientrano nelle sottozone BM3 e BM4 e per alcuni degli edifici classificati come BM2 e BM5).
4. Per tali edifici è previsto il riordino della facciata con il mantenimento dei caratteri architettonici e con la possibilità di modificare le aperture esistenti e di inserirne di nuove purché congrue per forma, dimensione e posizione con la partitura esistente e sempre che i prospetti assumano una partitura organica improntata ai caratteri della tipologia del BM.



#### **14.7 – d.3 Ristrutturazione senza vincoli**

1. Sono definiti interventi di ristrutturazione le opere disciplinate dall'art. 3.d del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dall'art. 11 del Regolamento Edilizio Comunale.
2. In generale tali interventi si applicano a quegli edifici che, nonostante ancora mantengano elementi esterni architettonici da conservare, presentano sia comprovate situazioni di incongruità abitativa e architettonica del singolo edificio rispetto al circostante contesto urbano, sia caratteristiche di non idoneità igienico-sanitaria dell'alloggio (tali interventi sono sempre ammessi per gli edifici che rientrano nelle sottozone BM3 e BM4 e per alcuni degli edifici classificati come BM2).
3. E' consentito pertanto un leggero incremento dell'altezza di fronte (specificata nella scheda) per l'adeguamento funzionale e per l'adeguamento delle altezze interne alle norme igienico-sanitarie ma senza aumento della SUL esistente.
4. Nel caso il corpo di fabbrica presenti una cornice di sottogronda di interesse architettonico, questa dovrà essere conservata o comunque ripristinata e comunque dovranno sempre essere utilizzati materiali e finiture congrue con quelle esistenti.

#### **14.8 – e.1 Demolizione e ricostruzione**

1. Sono considerati di demolizione e ricostruzione gli interventi che comportano la scomparsa di un qualsivoglia manufatto edilizio o parte di esso e la sua ricostruzione senza variazione di pianta.
2. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti sugli edifici classificati BM3 o BM4. Si tratta di edifici di recente costruzione inseriti in cortine edilizie di antica formazione ma incongrui con esse, spesso in contrasto con la normativa antisismica e per i quali non ricorrono motivazioni di interesse storico, ambientale o artistico.
3. Tale intervento si attua attraverso l'edificazione di un nuovo organismo edilizio, diverso da quello originario ma, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici delle presenti norme, delle schede normative, del regolamento edilizio e del regolamento di igiene.
4. Pertanto sono ammesse modifiche della geometria altimetrica tanto della facciata quanto della copertura dell'edificio esistente con possibile variazione della volumetria complessiva.
6. Per tutti gli interventi dovranno essere rispettate le prescrizioni morfologiche di intervento di cui all'art. 18 delle presenti Norme.
7. Sono sempre consentite tecniche di consolidamento e adeguamento antisismico di tipo moderno, purché i nuovi materiali introdotti vengano armonicamente inseriti nel contesto architettonico.

#### **14.9 – e.2 Demolizione senza ricostruzione**

1. Sono interventi di demolizione senza ricostruzione quelli finalizzati al riordino urbanistico/architettonico e al risanamento funzionale delle edilizia esistente, al ripristino di situazioni ambientali originarie (attraverso l'eliminazione o di intere unità edilizie costituenti vere e proprie "superfetazioni urbanistico-edilizie" o anche di porzioni strutturali in assoluto contrasto con le caratteristiche ambientali originarie) o al conseguimento

degli obiettivi di Piano in merito all'acquisizione di aree libere, creazione o allargamento di vie e piazze, riapertura di percorsi, ripristino di visuali, ecc.

2. L'intervento, ammesso generalmente per le superfetazioni, i manufatti o gli elementi estranei individuati nelle singole schede normative e gli edifici non conformi ricadenti nella sottozona BM3 e BM4 (individuati nelle singole schede normative), può interessare l'eliminazione di tutto o di una parte dell'edificio o manufatto esistente.

3. Nel caso delle demolizioni parziali è fatto obbligo ai proprietari di sistemare convenientemente quanto residua dalla demolizione.

4. Sugli edifici per i quali è prescritta la demolizione, prima di questa sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. Salvo diversa indicazione nelle tavole di Piano, le aree liberate a seguito della demolizione devono rimanere inedificate.

#### **14.10 – f Nuova costruzione**

1. Sono definiti interventi di nuova costruzione le opere disciplinate dall'art. 3.e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

2. Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi sulle aree libere, secondo le prescrizioni dettate dalle presenti norme e dalle schede normative relative alle singole unità edilizie.

3. L'ampliamento deve essere concepito e realizzato in conformità alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio esistente e utilizzando materiali e finiture analoghi.

4. Per gli edifici ai quali si applicano i suddetti interventi, valgono le prescrizioni e i limiti massimi imposti dalle presenti norme di piano e forniti dagli elaborati grafici di progetto e dalle schede normative in materia di altezza massima consentita, incremento della S.U.L. e di volume, allineamenti orizzontali a filo strada e a filo copertura, modalità di intervento sugli spazi esterni, ecc.

5. Generalmente tali interventi si applicano a quegli edifici che risultano incompleti dal punto di vista volumetrico rispetto alla conformazione complessiva dell'isolato, che non rispondono alle necessità funzionali dell'alloggio e che risultano inadeguati alle norme igienico-sanitarie.

6. Nel rispetto dei parametri massimi consentiti, è permesso il recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti esistenti con aumento di volume purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dal REC. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero-illuminazione, nonché modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, purché nei limiti di altezza massima degli edifici e di pendenza delle falde (massimo 30 %) posti dal presente piano.

#### **Art. 15 – Scheda Normativa di Intervento**

1. Gli interventi che possono essere attuati sul patrimonio edilizio del Borgo Marinaro sono indicati nelle allegate "schede normative di intervento" che, per la totalità delle unità edilizie che lo compongono, indicano le diverse modalità, quantità e qualità degli interventi stessi.

2. La scheda, che diviene così lo strumento operativo del piano, è direttamente connessa alla consistenza del patrimonio edilizio esistente all'interno del Borgo marinaro rilevato in scala 1:500.

3. La scheda è suddivisa in due parti: la prima descrittiva dell'unità edilizia e costituita dalle parti elencate nei successivi commi, la seconda, progettuale e prescrittiva, in cui sono elencati gli interventi consentiti così come meglio descritti dal presente articolo.

### **15.1 – Settori**

Il Borgo Marinaro è stato suddiviso in 3 settori identificati da un numero. Il primo, partendo da nord-ovest, è compreso tra corso Garibaldi, via G. Boni, viale F. Cavallotti e via G. Leopardi; secondo compreso tra corso Garibaldi, via G. Leopardi, via F. Cavallotti e viale B. Buozzi; il terzo compreso tra corso Garibaldi, via Buozzi, via F. Crispi, Piazza Gaslini, via Sacconi, così come indicato nella Tavola 3 di inquadramento generale.

### **15.2 - Sezioni**

Ciascun settore è stato a sua volta suddiviso in sezioni numerate in modo progressivo.

### **15.3 – Unità edilizia**

Ciascuna sezione è composta da unità edilizie così come definita ai sensi dell'art.5 delle presenti norme. Ciascuna unità edilizia è contrassegnata negli elaborati da un codice a cui corrisponde la relativa scheda normativa di intervento.

### **15.4 - Ubicazione**

E' definita dalla via e dal numero civico, nonché dall'identificativo catastale, foglio e particella dell'unità edilizia.

### **15.5 - Tipologia**

Indica la tipologia di appartenenza delle singole unità edilizie oltre che la loro destinazione d'uso.

Nel caso di edifici ad uso prevalentemente residenziale:

- Edificio a schiera unifamiliare
- Edificio a blocco accostato unifamiliare
- Edificio a blocco accostato plurifamiliare
- Edificio isolato
- Palazzo plurifamiliare
- Aree private non costruite (lotto libero)
- Altro (negli altri casi)

All'indicazione della tipologia è associato il numero degli affacci sulle strade antistanti.

È indicata inoltre la destinazione d'uso dello stato attuale per il piano terra e per i piani superiori dell'unità edilizia (residenziale, commerciale, magazzino, autorimessa, artigianato, ecc.)

## 15.6 - Consistenza

Nell'analisi della consistenza si è rilevato lo stato attuale dell'edificio:

- il numero dei piani fuori terra compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento;
- l'eventuale presenza di un piano seminterrato;
- l'eventuale sottotetto non utilizzabile, utilizzabile o abitabile;
- l'altezza di gronda;
- la superficie coperta;
- il volume attuale;
- l'eventuale superficie libera annessa cioè la porzione di terreno avente diretta relazione funzionale con l'edificio, costituita dagli spazi necessari all'accesso dalla viabilità e per le funzioni accessorie.
- la larghezza della strada o delle strade su cui affaccia l'edificio.

## 15.7 – Sottozona di appartenenza dell'unità edilizia

1. I tessuti urbani presenti all'interno del Borgo Marinaro sono stati classificati, in base alle loro caratteristiche architettoniche, in cinque sottozone.

2. Nelle schede normative e nella tavola n. 2 è indicata, per ogni unità edilizia, la sottozona di appartenenza come di seguito specificato:

BM1 – edifici e complessi architettonici monumentali :

sono i complessi edilizi che per la loro singolarità costituiscono gli elementi, in senso storico-culturale, del tessuto omogeneo del Borgo Marinaro.

BM2 – tessuti edilizi storici conservati:

sono i tessuti nei quali sono tuttora riconoscibili la struttura insediativa, le regole tipologiche, i caratteri architettonici e ambientali dell'insieme del BM.

BM3 – tessuti edilizi in prevalenza trasformati:

sono le zone in cui sono avvenute sostanziali trasformazioni del tessuto storico del BM, in particolare attraverso operazioni di demolizione e ricostruzione di unità edilizie incongrue rispetto alla tradizione del luogo.

BM4 – tessuti edilizi completamente trasformati;

sono le zone in cui le trasformazioni urbanistiche ed edilizie subite dal tessuto storico sono state tali da rendere non più riconoscibile la struttura originaria dell'insediamento.

BM5 – edifici di architettura moderna di interesse storico.

sono i tessuti urbani frutto di sostituzioni edilizie e nuove edificazioni attuate in epoca moderna per il risanamento e l'abbellimento in particolare del nuovo viale della stazione, destinato a divenire la parte centrale del borgo.

## 15.8 – Categorie di intervento consentite

Per ogni singola unità edilizia vengono indicate le categorie di intervento consentite così come classificate e descritte all'art. 14.

## 15.9 – Finalità dell'intervento

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione sono giustificati da particolari esigenze abitative e da necessità di adeguamento alle norme igienico-sanitarie così come di seguito elencati:

- Adeguamento igienico-sanitario dell'alloggio: sono interventi che consistono nell'adeguare le altezze interpiano alle norme igienico-sanitarie comportando un leggero incremento nell'altezza dei fronti ma senza aumento di SUL e tantomeno del numero dei piani esistenti.
- Adeguamento funzionale dell'alloggio: sono interventi che consistono nell'adeguare gli alloggi in modo funzionale alle destinazioni d'uso previste comportando una modifica sostanziale della geometria altimetrica tanto delle facciate quanto delle coperture fino alla demolizione e ricostruzione con aumento della volumetria complessiva; tali interventi possono comportare o meno una variazione della SUL esistente. L'intervento consente inoltre l'aggiunta massima di un piano fuori terra rispetto ai piani esistenti, sempre nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 8.
- Completamento con sopraelevazione o ampliamento: sono interventi che rientrano nella categoria **f** "nuova costruzione" (di cui all'art.14.10 delle presenti NTA) e che quindi portano alla creazione di un organismo edilizio in tutto difforme al precedente caratterizzato da comprovate situazioni di incongruità funzionali e formali del singolo edificio rispetto al circostante contesto urbano. Si tratta di interventi volti a rispondere meglio alle esigenze d'uso degli edifici e a creare edifici che meglio si inseriscono nel contesto urbano e dell'ambiente circostante. Tali interventi comportano un aumento volumetrico e della SUL esistente, consentendo l'aggiunta anche di due piani fuori terra rispetto all'esistente ma sempre nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 8.

## 15.10 – Nuovi parametri edilizi

Per le unità per le quali si ipotizza un intervento di ristrutturazione, nuova costruzione, vengono esposti i nuovi parametri edilizi così come definiti all'art. 5 delle presenti NTA e cioè:

- numero massimo dei piani ammessi ;
- altezza massima consentita;
- incremento massimo di superficie utile lorda (dato indicativo);
- incremento massimo volumetrico (dato indicativo).

## 15.11 – Note

1. Vengono riportate, in maniera sintetica, eventuali prescrizioni aggiuntive alle prescrizioni contenute nella scheda relativa all'edificio.

2. Esse riguardano:

- caratteristiche tipologiche riferite sia alla presenza di validi elementi decorativi, interni o esterni quali aggetti, marcapiani, mostre e cornici, balconi, ringhiere, mensole, pensiline, paramenti esterni, materiali, recinzioni, sistemazioni esterne ecc, (elementi che comunque devono essere mantenuti), sia al contrario alla

presenza di elementi incompatibili con i caratteri originari a qualsiasi titolo (volumi, rivestimenti, aperture, ecc.), che in ogni caso andranno invece eliminati.

- allineamenti con edifici contigui.

3. Prescrizioni ulteriori a quelle contenute nella scheda, relative ad elementi architettonici di dettaglio, possono essere prescritte all'atto del rilascio del permesso di costruire.

## **Art. 16 – Criteri di intervento**

1. In generale, salvo quanto riportato nelle Schede Normative, le categorie di intervento ammesse per ogni singola sottozona del Borgo marinaro possono essere così riassunte:

- Per le BM1 le categorie di intervento ammesse sono sempre e solo: a-manutenzione ordinaria; b-manutenzione straordinaria; c.1-restauro.

- Per le BM2 le categorie di intervento ammesse sono sempre: a-manutenzione ordinaria; b- manutenzione straordinaria; c.1-restauro; c.2-risanamento conservativo; d.1-ristrutturazione con vincolo parziale di integrità della facciata. Gli interventi ridotti a queste categorie sono consentiti su quegli edifici o su cortine di edifici in cui sia ancora riconoscibile la tipologia e la configurazione architettonica originaria e si sia mantenuta inalterata l'armonia complessiva della composizione, anche nei casi in cui non siano raggiunti i valori massimi di cui all'art. 8. Per gli altri edifici rientranti sempre nella sottozona BM2 sono ammessi anche : d.2-ristrutturazione con vincolo parziale di riordino della facciata; d.3- ristrutturazione senza vincoli; f-nuova costruzione.

- Per le BM3 le categorie di intervento ammesse sono sempre: a-manutenzione ordinaria; b- manutenzione straordinaria; c.1-restauro; c.2-risanamento conservativo; d.1-ristrutturazione con vincolo parziale di integrità della facciata; d.2-ristrutturazione con vincolo parziale di riordino della facciata; d.3-ristrutturazione senza vincoli; e.1-demolizione e ricostruzione; e.3-demolizione senza ricostruzione; f-nuova costruzione.

- Per le BM4 le categorie di intervento ammesse sono sempre: a-manutenzione ordinaria; b- manutenzione straordinaria; c.1-restauro; c.2-risanamento conservativo; d.1-ristrutturazione con vincolo parziale di integrità della facciata; d.2-ristrutturazione con vincolo parziale di riordino della facciata; d.3-ristrutturazione senza vincoli; e.1-demolizione e ricostruzione; e.3-demolizione senza ricostruzione.

- Per le BM5 le categorie di intervento ammesse sono sempre: a-manutenzione ordinaria; b- manutenzione straordinaria; c.1-restauro; c.2-risanamento conservativo; d.1-ristrutturazione con vincolo parziale di integrità della facciata. In alcuni casi è ammesso l'intervento d.2-ristrutturazione con vincolo parziale di riordino della facciata.

2. Ogni elemento architettonico di particolare valore, onde assicurarne la conservazione o l'eventuale riproposizione, in sede di richiesta di permesso di costruire, dovrà essere puntualmente documentato attraverso un rilievo metrico in scala non inferiore ad 1:20, una adeguata documentazione fotografica e l'indicazione delle caratteristiche dei materiali.

3. Ogni intervento consentito deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Le opere devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

4. Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del DPR n.380/0.

5. Nel caso di interventi di nuova edificazione con aumento volumetrico superiore a 125 mc o che comunque preveda l'aumento del numero delle unità immobiliari, è d'obbligo la realizzazione di parcheggi ad uso privato al piano terra dell'unità edilizia ai sensi dell'art. 62 del REC. La superficie da destinare a parcheggio privato va calcolata in riferimento al solo ampliamento.

6. L'obbligo di cui al comma precedente viene meno nel caso in cui l'ampliamento non sia sufficiente per assicurare il reperimento di uno spazio minimo da destinarsi a parcheggio auto (12,5 mq).

7. In alternativa a quanto prescritto al comma 5 e dietro specifica richiesta del richiedente, i suddetti parcheggi possono essere monetizzati attraverso la stipula di una convenzione tra il privato e l'Amministrazione da effettuarsi prima del rilascio del permesso di costruire.

8. Le suddette monetizzazioni saranno espressamente destinate dall'Amministrazione all'acquisizione di aree, ricadenti all'interno del Borgo Marinaro o comunque nelle adiacenze immediate, in cui realizzare parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.

## **Art. 17 – Progetto Unitario**

1. Le tavole di progetto del presente piano individuano, con apposito perimetro, isolati o parti di isolati costituiti da unità edilizie che hanno mantenute inalterate la tipologia originaria e l'armonia complessiva della composizione.
2. Al fine di mantenere tale valenza architettonica unitaria, per ciascun isolato perimetrato, l'Amministrazione ha provveduto ad allegare al presente piano l'elaborato "Schede Progetti Unitari" contenente progetti unitari estesi a tutte le unità edilizie ricadenti all'interno dei perimetri; ciascuno di essi introduce, sia a livello grafico che normativo, specifiche prescrizioni che precisano meglio quanto già contenuto a livello più generale nelle singole schede normative e nelle NTA.
3. Il singolo proprietario la cui unità edilizia ricade all'interno del progetto unitario potrà procedere con intervento edilizio diretto presentando, in sede di richiesta di permesso di costruire, un progetto conforme alle prescrizioni contenute nella corrispondente "Scheda Progetto Unitario".
4. Il piano inoltre individua (Tav.n.13), attraverso apposito perimetro, aree pubbliche comprendenti il Cinema Excelsior, la cui sistemazione urbanistica dovrà essere sottoposta a progettazione di dettaglio estesa all'intera area. Fino all'approvazione di suddetto progetto sono vietate occupazioni permanenti del suolo pubblico.

## **Art. 18 - Prescrizioni morfologiche di intervento**

Le prescrizioni morfologiche di seguito indicate si applicano a tutti gli interventi su edifici ricadenti nelle sottozone BM1, BM2, BM5.

### **18.1- Pareti esterne**

1. Le finiture delle pareti esterne potranno essere realizzate mediante intonacatura con materiali e colori tradizionali comunque da scegliersi nella gamma delle terre o nei toni dei colori pastello o con muratura faccia a vista;
2. La tinteggiatura dovrà essere unitaria e omogenea. Sono esclusi gli intonaci plastici o al quarzo.
3. Negli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo si richiede il recupero della muratura faccia a vista originaria; sono ammesse solo modeste reintegrazioni di materiale se lo stesso è molto danneggiato.
4. Negli interventi di ristrutturazione edilizia l'integrazione della muratura faccia a vista dovrà avvenire con mattoni pieni di recupero, simili agli esistenti, sia nel colore che nelle dimensioni e nella spaziatura e profondità della stuccatura;
5. Non potranno essere modificate le decorazioni in cotto quali cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.

### **18.2- Aperture e serramenti**



1. Negli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione con vincoli dovranno essere rispettate le simmetrie, gli allineamenti, le posizioni e le dimensioni delle aperture del manufatto originario, salvo modesti adeguamenti per permettere il rispetto dei parametri igienici di illuminazione e aerazione strettamente obbligatori alla funzionalità e per l'uso previsto.
2. E' obbligatorio restaurare e ripristinare le cornici esistenti e le eventuali decorazioni anche se espressamente non rilevabile dalla scheda d'intervento.
3. In tutti gli altri interventi le aperture dovranno avere sagome di forma e misura regolare ed essere allineate secondo gli assi verticali e orizzontali. Gli interventi dovranno tener conto delle tipologie, dimensioni e forme delle aperture esistenti e tipiche del Borgo Marinaro.
4. Le dimensioni verticali di finestre e porte dovranno essere prevalenti rispetto alle dimensioni orizzontali, ad eccezione degli accessi ad eventuali autorimesse o ad attività commerciali, limitatamente al piano terra. Le finestre e gli accessi dovranno essere aperti di norma a filo del muro ed avere cornici in mattoni, pietra naturale o intonaco leggermente sporgenti.
5. Sono consentiti architravi ad arco.
6. Nel caso di sottotetti non abitabili è ammessa la presenza di un'unica apertura per ogni falda del tetto della misura massima di ml 0.50 x 0.70 al fine di consentire l'ispezione del tetto e la manutenzione delle antenne.
7. Nel caso di sottotetti abitabili potranno essere realizzate aperture anche in falda purché la superficie finestrata totale sia maggiore del rapporto di 1/8 della superficie di calpestio interna
8. E' escluso ogni tipo di abbaino, salvo il caso di preesistenza.
9. Infissi e serramenti esterni dovranno essere realizzati in legno di noce se lasciati a vista o in legno verniciato, essi saranno protetti o da persiane alla romana o da portelloni in legno (con esclusione di tapparelle di qualsiasi genere) o anche da cancellate in ferro. E' comunque sempre vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato.
10. Nei locali commerciali a piano terra sono ammesse le saracinesche a maglia, mentre gli accessi alle autorimesse dovranno essere in legno o rivestiti in legno.

### **18.3 – Soppalchi**

E' consentita la realizzazione di soppalchi interni agli edifici purché realizzati con strutture in legno o ferro leggere e reversibili nel tempo. La realizzazione dei soppalchi deve dare luogo a spazi rispondenti alle caratteristiche di abitabilità dettate dal vigente regolamento edilizio e d'igiene e comunque la superficie soppalcabile non deve essere superiore a 1/3 della superficie utile dei locali.

### **18.4- Coperture**

1. Le coperture dovranno essere realizzate esclusivamente a tetto con due falde a pendenza costante dal filo di gronda al colmo del tetto; esse possono essere contenute all'interno dei muri perimetrali o avere un aggetto simile alla tipologia BM2.
2. In particolare il cornicione avrà un aggetto massimo, misurato in proiezione verticale, di cm 50 con sottostante modanatura il cui sviluppo massimo in altezza dovrà essere contenuto in 50 cm e dovrà essere eseguito con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici con esclusione del cemento a vista.
3. Per gli edifici collocati in testa agli isolati sono consentite coperture a padiglione a tre falde.
4. Le falde degli edifici prospettanti su due strade parallele, anche se di proprietà diversa, dovranno avere un'unica linea di colmo e ricadere in asse rispetto alla pianta dell'isolato.
5. Le falde delle coperture non dovranno in nessun caso superare una pendenza pari al 30%. Negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti sostituendo solamente quelli obsoleti con altri del tutto simili.
6. I manti di copertura dovranno essere realizzati con materiali naturali tipo pietra naturale o tegole tipo coppo. Sono assolutamente vietati manti di copertura in lamiera, materie plastiche, tegole marsigliesi o altro.
7. Le coperture devono essere munite di un sistema di canali di gronda a sezione semicircolare in rame e pluviali in rame per la raccolta e lo scarico delle acque meteoriche.
8. I pergolati non possono essere realizzati al di sopra dell'altezza massima di progetto ammessa per gli edifici. Nel caso di edifici con un'altezza esistente maggiore di 9,00 ml i pergolati non possono raggiungere un'altezza superiore all'altezza dell'edificio stesso.

#### **18.5 – Sottotetti**

1. E' consentita la realizzazione di sottotetti nei limiti degli interventi consentiti ed indicati nelle singole schede normative.
2. Nel caso di un edificio, che in seguito ad un intervento di sopraelevazione abbia raggiunto il numero massimo di piani consentiti, è ammessa la realizzazione di sottotetti la cui altezza massima interna non può superare i 1,50 ml (sottotetto inutilizzato).
3. Solo i sottotetti abitabili, realizzati cioè conformemente al D.M. 5 luglio 1975, partecipano al calcolo del numero di piani.

#### **18.6 – Altane e abbaini**

1. Non sono consentiti abbaini o terrazzi incassati nelle coperture.

2. E' consentito il recupero di altane e abbaini esistenti e documentati dal punto di vista storico – architettonico, purché non creino disturbo visivo agli edifici vicini e siano consolidati nell'assetto dell'edificio.

### **18.7- Volumi**

1. Dovranno mantenere inalterata la giacitura e la stereometria originaria, specie nei casi di sopraelevazione e nuova costruzione.

2. Non sono consentite sporgenze o aggetti o porzioni di volumi distaccati dall'impianto originario, come pure non sono consentite scale, rampe o logge esterne, sia coperte che scoperte.

### **18.8 – Ascensori**

E' ammessa la realizzazione di ascensori interni agli edifici nei seguenti casi:

- per un necessario adeguamento in merito all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- laddove esistano condizioni di spazio e funzionalità se il loro inserimento non contrasta con le caratteristiche storico - architettoniche dell'edificio e non comporta rilevanti mutamenti funzionali e strutturali.

### **18.9 – Canne fumarie**

1. Le teste dei camini debbono essere rifatte con materiali e forma originaria. In ogni caso le canne fumarie visibili dall'esterno e le torrette del camino dovranno essere realizzate con lo stesso materiale e tipo di finitura dell'unità edilizia di appartenenza.

2. Tutte le canne fumarie andranno comunque realizzate nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 98 del REC ed in riferimento della specifica normativa vigente.

### **18.10 - Zoccolature**

1. Negli interventi di manutenzione e restauro si prescrive il recupero della zoccolatura originaria di pregio; l'integrazione della parti danneggiate sarà eseguita con materiali simili, fermo restando che negli interventi di restauro le integrazioni dovranno essere leggibili, secondo quanto affermato dalla "Carta Internazionale dei Restauro".

2. Le zoccolature di nuova realizzazione, ove necessario, dovranno essere realizzate in pietra o materiali naturali.

### **18.11 - Aggetti**

1. Negli interventi di nuova edificazione, ricostruzione o ristrutturazione possono essere consentiti balconi in aggetto sul suolo pubblico purché esista marciapiede pubblico e comunque nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 68 del REC.

Nel caso in cui sia consentita la realizzazione di balconi dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- altezza minima dal marciapiede non inferiore a ml 3.00 misurata all'estradosso;
- aggetto inferiore di cm 10 rispetto alla profondità dei marciapiede e comunque non superiore a ml 1,00;
- preesistenza di balconi a quote uguali o inferiori, negli edifici circostanti.

2. Le ringhiere dovranno essere eseguite esclusivamente in ferro battuto con esclusione di parapetti in muratura e/o cemento a vista, alluminio, materiale plastico o altro non consono all'ambiente.

3. Le ringhiere esistenti del tipo in ferro battuto o originali dovranno essere restaurate e, ove ciò non sia possibile, sostituite con altre di materiale identico alle originarie e di disegno affine.

4. Nel caso di presenza di mensole di sostegno del tipo sagomato, esse dovranno essere riproposte con identico disegno anche per i balconi aggiunti.

5. Non sono consentiti balconi per tutta la larghezza di un prospetto o avvolgenti più lati dell'edificio.

6. La lunghezza dei balconi sul prospetto dell'edificio è determinata dal riferimento ai modelli di identità tipologica originari esistenti nei Borgo (tipologia BM2) e comunque non potrà eccedere i ml 2,20.

7. Lo spessore della soletta dovrà essere il minimo prescritto dalle norme vigenti in relazione alla struttura, e comunque non dovrà eccedere lo spessore di cm 20 al finito (compreso il pavimento). E' vietata la realizzazione di fronti piani; è prescritta la realizzazione di fronti con modanature simili a quelli esistenti nel BM da documentare.

8. E' esclusa la realizzazione di solette in cemento a vista.

## **18.12 - Materiali**

1. Sono da usare preferibilmente materiali locali quali mattoni pieni vecchi di recupero (con esclusione delle cortine di rivestimento), pietre naturali, intonaci a latte di calce o ai silicati, in colori pastello o nella gamma delle terre, discendenti, pluviali e gronde in rame, infissi in legno.

2. Sono da escludere espressamente l'uso di pannelli prefabbricati, tetti in ondulato, coperture rivestite in rame o altro tipo diverso dal coppo.

## **18.13 - Impianti**

1. E' vietata l'installazione sulle pareti esterne e sui terrazzi della caldaia per il riscaldamento, macchine per il condizionamento dell'aria, antenne paraboliche e televisive.

2. Le macchine per il condizionamento dovranno avere lo scarico nella rete delle acque bianche.

## **Art. 19 – Spazi pubblici e arredo urbano**

1. Tutti gli interventi di sistemazione e riqualificazione degli spazi pubblici sono di esclusiva competenza dell'Amministrazione Comunale. Su richiesta di altro soggetto avente titolo, può comunque essere consentito l'intervento di altri soggetti pubblici o privati previa approvazione di specifici piani e/o progetti di settore e previa stipula della relativa convenzione.

2. Le prescrizioni di seguito indicate si applicano di norma per tutti gli interventi all'interno del Borgo Marinaro; sono comunque obbligatorie qualora dovessero interessare le unità edilizie classificate come BM1, BM2, BM5.

### **19.1- Sistemazioni esterne**

1. E' vietata l'apertura di pozzi idrici.

2. Non sono ammesse modificazioni della linea di terra strumentali alla realizzazione di maggiori altezze e/o volumi.

3. Gli spazi esistenti all'interno del Borgo Marinaro devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; pertanto devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati ed eventualmente arborati.

4. L'Amministrazione Comunale, su parere del Settore competente, ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione, del verde, delle siepi ecc. e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

5. E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Piano generale degli Impianti pubblicitari

6. L'Amministrazione Comunale ha inoltre facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei lotti non ancora costruiti, se indecorosi e/o pericolosi e può inoltre indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori.

### **19.2 - Recinzioni e cancelli**

1. Tali norme riguardano principalmente gli isolati prospicienti la ferrovia e solo alcuni all'interno del Borgo Marinaro.

2. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e le aperture devono rispettare le caratteristiche e le distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano, e comunque non devono impedire e disturbare la visibilità per la circolazione.

3. I cancelli d'ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta dell'autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori della sede stradale.

4. E' vietata la realizzazione di recinzioni a parete piena continua di altezza superiore a ml 1.00

5. In corrispondenza degli incroci tra due vie è prescritto l'arretramento della recinzione e del marciapiede per la creazione di un triangolo di visibilità avente i due lati sulla strada di almeno ml. 2.00.

6. Le recinzioni su spazi aperti al pubblico devono essere composte da uno zoccolo alto cm 70 in muratura di mattoni pieni, con bordo di cm 10/12 in pietra (travertino) con sovrastante cancellata in ferro, per un'altezza totale massima di m 1,80. Il proprietario, dietro tale recinzione, potrà apporre qualsivoglia tipo di alberatura o siepe per assicurare, volendo, la propria privacy. Sono assolutamente vietati reticolati, reti in ferro o materiale plastico, come pure materiali in gesso, onduline o quant'altro di aspetto e consistenza precario e in disaccordo con il decoro urbano.

7. L'Amministrazione Comunale, sentita la C.E., può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.

### **19.3 - Marciapiedi e passi carrai**

1. Le opere di manutenzione dei marciapiedi di proprietà privata ma di uso pubblico è a carico dei privati degli immobili fronteggianti secondo i criteri di seguito riportati.

2. La sistemazione (opere di manutenzione, rifacimento e realizzazione ex novo) dei marciapiedi di proprietà comunale frontistanti le unità edilizie oggetto di intervento può essere affidata al proprietario dell'immobile purché nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

3. I marciapiedi dovranno essere dotati di rampe idonee per il superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, debbono essere realizzati in materiale antisdrucchiolo con scanalature per il deflusso delle acque meteoriche

4. Gli accessi carrabili non devono spezzare la continuità del profilo longitudinale del marciapiede, limitandosi alla creazione di uno "smusso" contenuto entro lo spessore del cordolo esterno, con divieto assoluto di rampe inclinate che interessino, anche parzialmente, la restante larghezza del marciapiede. In casi eccezionali può essere consentito l'abbassamento della quota del marciapiede, purché realizzato con andamento complanare per l'intera larghezza dello stesso, e adeguatamente raccordato alle due estremità in funzione dell'uso da parte dei disabili.

5. L'apertura di passi carrai sulla viabilità pubblica è subordinata all'autorizzazione dell'Ente che la gestisce e nel rispetto delle presenti norme.

6. I passi carrai e le uscite dalla autorimesse (sia pubbliche che private) di immissione sulla viabilità pubblica o su passaggi pedonali pubblici o di uso pubblico devono essere opportunamente segnalati per garantire la sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

#### **19.4 - Insegne, bacheche, targhe e similari**

1. Le insegne pubblicitarie di esercizi privati e le targhe professionali dovranno rispettare tutte le prescrizioni del Piano Generale degli Impianti pubblicitari che prevede norme particolari per il Borgo Marinaro.
2. L'apposizione di mostre, pannelli, insegne, bacheche, targhe, ecc. e di qualunque altro manufatto del genere in luogo visibile da spazi pubblici od aperti al pubblico transito, è soggetta ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, la quale ha facoltà di negarla qualora esistano ragioni di pubblico decoro, visibilità, incolumità pubblica, ecc., oppure nel caso in cui l'insegna contrasti con i caratteri stilistici ed architettonici della facciata su cui viene apposta.
3. Nel caso di edifici soggetti ad interventi di demolizione con ricostruzione o di ristrutturazione di facciata, per gli spazi destinati ad esercizi commerciali e pubblici di vario tipo, dovranno essere previste in fase progettuale sia gli spazi di alloggiamento che il tipo di insegna o targa da installare.
4. Il Piano consente le seguenti tipologie di insegne:
  - a) Esterne complanari al fronte se collocate: sulla vetrina, sulla lunetta o sovralucente, sull'architrave o piattabanda, sulla muratura lateralmente all'apertura, purché di dimensioni inferiori o uguali a 400 cmq.
  - b) Esterne a bandiera ma consentite esclusivamente per determinati servizi pubblici: farmacie, sanitarie, poste e telecomunicazioni, telefoni, ospedali, pronto soccorso, pubbliche assistenze, vigili del fuoco, carabinieri, polizia e simili; vanno poste ad un'altezza non inferiore a 3,00 ml dal suolo e devono essere appese con pannello sottile o fisse al muro con pannello di dimensioni minori o uguali a 1500 cmq.
5. Sono vietate in ogni caso le insegne costituite da pannello scatolare semplice o luminoso di materiale plastico. Sono ammesse targhe solo in metallo brunito di dimensioni minori o uguali a 600 cmq e bacheche in legno naturale, mordenzato tipo noce e smaltate o in ferro/alluminio verniciato (colore nero o marrone), in ogni caso di dimensioni non superiori a cm 180 x 70, con sporgenza massima 10 cm.

#### **19.5 - Tende per negozi**

1. L'apposizione di tende solari dovranno rispettare quanto previsto nell'art. 101 del REC.
2. L'apposizione di tende solari sporgenti su suolo pubblico e di qualunque altro manufatto del genere in luogo visibile da spazi pubblici o aperti al pubblico transito, è soggetta ad autorizzazione da parte del Comune, il quale ha facoltà di negarla qualora esistano ragioni di pubblico decoro, visibilità, incolumità pubblica, ecc., oppure nel caso in cui l'opera contrasti con i caratteri stilistici ed architettonici della facciata su cui viene apposta.
3. Le tende vanno limitate al vano della porta o della finestra purché solari ossia mobili, retrattili o ripiegabili.
4. Esse non sono ammesse se non vi è marciapiede, comunque non possono essere poste ad un'altezza dal piano dei marciapiede inferiore a m 2,50.
5. La protezione orizzontale dell'oggetto della tenda deve essere comunque all'interno dei marciapiede ad una distanza non minore di cm 50 dal bordo dello stesso.

6. Nel caso in cui sul fronte di un edificio vi siano più esercizi commerciali che intendano apporre tende esterne, il Comune può chiedere l'unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.

#### **19.6 - Mostre, vetrine e trasformazioni esterne dei locali degli esercizi**

1. Non potrà essere consentita di norma l'apposizione di vetrine per l'esposizione della merce all'esterno degli esercizi stessi.

2. Si dovranno comunque rispettare tutte le prescrizioni del Piano Generale degli Impianti pubblicitari che prevede norme particolari per il Borgo Marinaro.

#### **19.7 - Antenne radiotelevisive e di radiocomunicazione**

1. Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria di edifici con più di una unità immobiliare sulla cui copertura siano installate più di due antenne radiotelevisive è obbligatoria la loro sostituzione e la posa in opera di una sola antenna centralizzata.

2. Le antenne devono essere collocate ed ancorate in modo tale da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche prevedibili in loco.

3. Per installazioni esterne relative a tali impianti deve essere richiesta specifica autorizzazione al Comune. La domanda di autorizzazione va anche controfirmata dal soggetto avente titolo ad ottenere l'autorizzazione per l'immobile sul quale viene installata l'antenna per l'impianto trasmittente.

4. Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate.

5. I cavi collocati all'esterno devono essere sistemati in appositi incassi ed opportunamente rivestiti; in caso di interventi su patrimonio edilizio esistente essi devono essere opportunamente protetti e saldamente ancorati alla struttura muraria.

6. E' vietata all'interno del perimetro del Borgo Marinaro l'installazione di stazioni radio-base di telefonia mobile.

7. E' fatto divieto inoltre di installare impianti di captazione termica a mezzo pannelli solari di qualunque forma e dimensione, se non preventivamente approvati dall'ufficio tecnico, in relazione ad una valutazione d'impatto ambientale.



## **Titolo V- NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **Art. 20 - Calamità naturali**

E' comunque sempre ammessa la demolizione con ricostruzione degli edifici legittimamente esistenti interamente o parzialmente demoliti in seguito a calamità naturali o altri eventi eccezionali verificatisi successivamente all'adozione del presente piano.

### **Art. 21 - Facoltà di deroga**

1. Sono consentite deroghe alle prescrizioni delle presenti norme nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

2. In particolare per gli edifici per i quali sono previsti interventi di modifica dei fronti in contrasto a quanto prescritto dal D.16.01.1996, gli stessi si potranno attuare previo ottenimento della deroga al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 16/01/96 (riguardante le norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche) prevista dall'art. 12 della Legge n.64 del 2/2/1974:

*"Possono essere concesse deroghe all'osservanza delle norme tecniche riguardanti edifici da realizzarsi in zone da dichiararsi sismiche previa apposita istruttoria da parte dell'ufficio periferico competente del Ministero dei Lavori Pubblici e parere favorevole del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, quando sussistano ragioni particolari, che ne impediscano in tutto o in parte l'osservanza, dovute all'esigenza di salvaguardare le caratteristiche ambientali dei centri storici. Tali deroghe devono essere previste nei piani particolareggiati".*

3. Oltre le suddette condizioni vanno considerate anche eventuali ulteriori prescrizioni indicate nelle singole schede normative di intervento.

## **Titolo VI - STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

### **Art. 22 - Modalità di attuazione**

All'interno dello strumento urbanistico preventivo il piano si attua per intervento edilizio diretto, nel rispetto della normativa vigente, delle presenti Norme di Attuazione, nonché degli elaborati di progetto di cui all'art.1.