

# COMUNE DI URBINO

TRASPOSIZIONE SU BASE CATASTALE NUMERICA, VALIDAZIONE E AGGIORNAMENTO P.R.G.  
VARIANTE P.R.G. - 2009

**Responsabile del procedimento:** Ing. Carlo Giovannini

**Coordinamento:** Dott. Alessandro Dipaola

**Gruppo di lavoro:**

**Ufficio Pianificazione e Ambiente**

Arch. Adriano D'Angelo - Arch. Luana Alessandrini

**Ufficio Edilizia Privata:**

Ing. Costantino Bernardini - Geom. Anteo Valbonesi

## P.R.G. DI URBINO 1994

TERZA PARTE LINEE NORMATIVE  
201.III.A5

Norme Tecniche di Attuazione  
ALLEGATO 4: Centro storico

**AGGIORNAMENTO 2023**  
Arch. Adriano D'Angelo  
Ing. Costantino Bernardini

*L'allegato 4 è costituito dalle presenti norme e dagli elaborati grafici di seguito elencati:*

- C.S. A 16 CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA DEGLI EDIFICI
- C.S. A 17 TRASFORMAZIONI MORFOLOGICHE DEL CENTRO STORICO
- C.S. P 19 DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI
- C.S. P 20 DESTINAZIONE D'USO DEGLI SPAZI SCOPERTI
- C.S. P 21 UNITA' MINIME DI INTERVENTO
- C.S. P 22 MODALITA' DI INTERVENTO

*Le NTA sono state aggiornate eliminando dal testo originario le parti evidentemente in contrasto con il PRG approvato in via definitiva con provvedimento G.P.323 del 22/4/1997 che comunque prevale in caso di discordanza con il testo normativo di seguito riportato.*

## **VARIANTE PRG 86 – NTA**

.....

### **Art.9 – definizione delle categorie degli interventi edilizi**

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale vengono classificate secondo le seguenti categorie di intervento. In sede di rilascio di permesso di costruire o D.I.A. dovrà essere precisata la categoria di intervento che viene realizzata.

9.1 – Singole opere edilizie:

#### 9.1.1. - Manutenzione ordinaria

Comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (pavimenti, rivestimenti, infissi, paramenti, tinteggiatura, ecc.) e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti

#### 9.1.2. - Manutenzione straordinaria

Comprende le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali degli edifici, al fine di mantenere e migliorare l'efficienza dell'edificio o dei singoli alloggi. Comprende anche la realizzazione di nuove opere fra cui i servizi igienico-sanitari e tecnologici. Non devono essere modificate le superfici, delle singole unità immobiliari, il sistema costruttivo e distributivo e le destinazioni d'uso.

9.2 – Interventi di insieme su un edificio

#### 9.2.1. – Restauro

E' un intervento rivolto a conservare un organismo edilizio ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici (murature principali, verticali, orizzontali, partiture di facciate, elementi di collegamento verticale) ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali opere comprendono il consolidamento e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte e modifiche avvenute, in epoca posteriore alla costruzione originaria non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico/ambientali dell'edificio. Si precisa inoltre che per:

Consolidamento: devono intendersi le operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, gli consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Si considerano interventi di consolidamento le operazioni di sottomurazione; posa di

tiranti; riprese di muratura; contraffortature ed in generale le operazioni che rafforzino elementi strutturali importanti senza comportarne la sostituzione.

Rinnovo: devono intendersi le sostituzioni (limitate all'indispensabile) degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia uguale o analoga a quelle sostituite; e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali dell'edificio. Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente con il sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature.

Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti in rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.).

#### 9.2.2. – Norme specifiche per il restauro

Per gli edifici monumentali soggetti alla tutela prevista dalla Legge n. 1089/1939 valgono le regole dettate dagli organi competenti. Si prescrive in ogni caso la conservazione del sistema distributivo, delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestono interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse artistico o storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

Per gli altri edifici che le presenti norme vincolano al restauro, gli elaborati di cui al successivo art. 18 dovranno documentare l'appartenenza ad una delle seguenti categorie:

##### A) Tipologie storiche integre

Quelle il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza e l'integrità tipologica dell'edificio e ne permette il completo recupero.

Per esse è previsto:

la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni e interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico.
- Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modifica di posizione degli elementi strutturali, quali murature portanti, solai, volte e tetto.
- L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

##### B) Tipologie edilizie storiche parzialmente trasformate

Quelle in mediocre stato di conservazione o alterato da interventi recenti che ne compromettono la leggibilità.

Per esse è previsto:

la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni e interni; su questi ultimi sono ammesse aperture.

- La riqualificazione degli ambienti interni, nella logica distributiva del tipo edilizio. Su questi ambienti sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda.
- L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali.

#### 9.2.3. – Ristrutturazione edilizia.

È un intervento rivolto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali opere comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono distinti come segue:

a – Ristrutturazione con vincolo parziale, che prevede la conservazione di tutta la muratura esterna dell'edificio (o di una parte assolutamente prevalente di questa) e degli elementi interni ancora riferibili all'organismo antico: per tali parti si adottano i criteri del restauro. Per gli edifici della zona A dovranno di norma essere rispettate le sagome dei tetti, le altezze e le partiture esterne (dimensioni e rapporti fra pieni e vuoti degli edifici preesistenti). Potranno essere assunti come riferimento gli schemi tipologici riportati nell'allegato alla relazione illustrativa (allegato A) sono esclusi incrementi volumetrici.

b – Ristrutturazione con vincolo di superficie, che prevede il rispetto della superficie utile lorda esistente con le seguenti limitazioni:

- rispetto degli allineamenti stradali
- mantenimento del numero dei piani esistenti adottando come altezze utili quelle previste dalle vigenti norme tecniche e di igiene in funzione delle destinazioni di uso previste.

Interventi che contemplino soluzioni architettoniche completamente innovative rispetto ai caratteri ambientali della zona A (diversità nei partiti architettonici, nei materiali, coperture ecc.) potranno essere concessi solamente attraverso l'applicazione delle procedure di cui all'art. 28 della legge 5/8/78 n. 457.

#### 9.2.4. – Demolizione.

È un intervento di eliminazione completa del manufatto originario, per sostituirlo eventualmente con un manufatto diverso, conforme alle norme del P.R.G.

#### 9.2.5. – Ampliamento.

Si intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando maggiore volume.

#### 9.2.6. – Nuova costruzione.

Si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorge su un'area risultante da demolizione.

#### 9.3. – Interventi di insieme su un complesso di edifici.

##### 9.3.1. – Restauro urbanistico.

È un insieme sistematico di interventi edilizi appartenenti a tutta la gamma precedentemente elencata, che tende a conservare, a riqualificare ed ad adeguare all'uso attuale un tessuto edilizio esistente, rispettando la sua struttura originaria.

Gli interventi sono subordinati alla approvazione di piano esecutivo o di recupero.

##### 9.3.2. – Ristrutturazione urbanistica.

È un insieme sistematico di interventi edilizi appartenenti a tutta la gamma precedentemente elencata, che tende a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con un altro in parte diverso, modificando anche il disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di piano esecutivo.

.....

## **ZONE A – IL CENTRO STORICO ....**

### **ART. 13 – ORGANIZZAZIONE GENERALE DELLE NORME**

.....

Le parti di edifici corrispondenti a “sopraportici” e “sopravolte” o comunque non rilevate nelle planimetrie di piano, in quanto queste sono riferite ai soli piani terra delle costruzioni, seguono la stessa normativa dell'edificio di cui fanno parte.

### **ART. 14 – NORME SULLA MISURA DELL'INTERVENTO**

Nelle zone A tutti i progetti degli interventi consentiti dal successivo art. 16 – tranne quelli di ordinaria e straordinaria manutenzione – devono riguardare una delle unità minime definite nella tavola 21, e possono avvenire mediante permesso di costruire, richiesto dal proprietario o dai proprietari riuniti in consorzio; l'intervento edilizio potrà essere frazionato nel tempo.

Il rilievo critico degli edifici elaborato in conformità a quanto previsto dal successivo art. 18 e rivolto alla identificazione del tipo edilizio su cui si interviene secondo la classificazione della tav. n. 16 può definire unità minime di intervento diverse da quelle rappresentate dalla tav. 21, queste dovranno comunque coincidere con il tipo edilizio individuato.

L'intervento di insieme su complessi di edifici, qualificati di restauro urbanistico, o su edifici avente carattere monumentale (palazzi, case a corte, case a blocco) tendenti a realizzare trasformazioni di rilevanza urbanistica all'interno della zona A, devono comunque essere finalizzati alla riqualificazione fisica e funzionale degli immobili e possono avvenire previa approvazione di piani di recupero. In questi casi sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle previste dalla tavola 19 qualora l'intervento complessivo non risulti tale da compromettere le caratteristiche tipologiche degli edifici da sottoporre a restauro e sia riconosciuto

dall'amministrazione comunale il particolare interesse pubblico che l'intervento riveste. Il rapporto di copertura nei piani di recupero non deve subire alterazioni peggiorative. La convenzione prevista nel caso di piani di recupero di iniziativa privata deve prevedere, in caso di modifica delle destinazioni d'uso esistenti la definizione dei maggiori oneri ricadenti sull'amministrazione pubblica per il cambio di destinazione di uso. Interventi di ristrutturazione urbanistica (cfr. 9.3.2) sono ammessi all'interno delle "zone di recupero" ex legge 457/1978 esclusivamente in aree o parti del tessuto edilizio in cui non siano incluse unità di intervento soggette a restauro.

#### **ART. 15 – NORME SULLE DESTINAZIONI D'USO**

Per tutti gli interventi che ai sensi delle leggi vigenti richiedono la D.I.A. o il rilascio di permesso di costruire devono essere osservate le seguenti norme sulle destinazioni d'uso degli edifici.

Nelle tav. n° 19 e 20 "destinazioni d'uso di progetto" sono indicate le seguenti destinazioni d'uso:

##### 1. Pubbliche:

1a servizi di quartiere (scuola materna e dell'obbligo, centri sociali ed edifici per il culto, attrezzature sanitarie ed assistenziali, parcheggi a verde attrezzato ex legge 765/1967);

1b servizi a scala urbana e territoriale (scuola superiore, università, musei, biblioteche ed attrezzature culturali, uffici pubblici, civili, militare giudiziari e parchi urbani);

##### 2. Private:

2a residenze e spazi accessori con attività produttive al piano terreno (commercio, artigianato, uffici);

2b orti, giardini, cortili, chioschi, cavedi ed in generale pertinenze inedificate private;

2c attività produttive (commerciali, direzionali, ricettive e ricreative).

#### **15.1. – DESTINAZIONI PUBBLICHE: SERVIZI DI QUARTIERE (Legge 765/1967)**

Le aree, i locali, le attrezzature e gli impianti relativi alle destinazioni di cui al punto 1a comma 1°, ad eccezione di quelle per il culto, ove non siano di proprietà pubblica, devono essere acquisiti al patrimonio pubblico ai sensi delle Leggi vigenti.

Le destinazioni d'uso individuate dal P.R.G. sono vincolanti per l'intero edificio.

#### **15.2. – DESTINAZIONI D'USO PUBBLICHE: SERVIZI A SCALA URBANA E TERRITORIALE**

Gli edifici o le aree a destinazione d'uso pubblico a scala urbana e territoriale (di proprietà pubblica o privata) possono variare la destinazione d'uso all'interno delle alternative contenute nell'elenco precedente, paragrafo 1b, comma 1°. E' inoltre consentito il mantenimento delle funzioni residenziali preesistenti all'adozione della presente norma (del. C.C. n. 41 del 29.05.2008).

Al piano terreno sono consentite destinazioni sia pubbliche che private.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Variante parziale al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 18.03.2009

### **15.3. – DESTINAZIONI PRIVATE**

Per gli edifici a destinazione residenziale con attività produttive al piano terra – art. 15 punto 2a – le destinazioni d’uso ammesse sono differenziate tra piano terra e piani superiori.

Al piano terra sono consentite:

- residenza e spazi di pertinenza alla residenza, compatibilmente con i vincoli fisici ed igienici dell’edificio;
- attività produttive (artigianali, commerciali ed uffici) compatibili con i vincoli fisici ed igienici dell’edificio.

Ai piani superiori sono consentite:

- residenza che può interessare anche le parti sottoutilizzate e non utilizzate degli edifici (soffitte), purché non in contrasto con le indicazioni generali e le modalità di intervento specificate per gli edifici (art. 16 e 17). È ammessa anche l’utilizzazione per servizi pubblici a scala urbana e territoriale e per attività produttive private (art. 15, 2° comma) degli edifici aventi caratteristiche monumentali (palazzi, case a corte, case a blocco), identificati nella tav. 16.

I piani terra degli edifici sono quelli direttamente accessibili dalle strade; le destinazioni previste per i piani terra sono estese ad eventuali piani seminterrati compatibilmente con le norme igienico sanitarie relative ai vari usi.

Per gli edifici destinati a:

- attività commerciali, direzionali, ricettive e ricreative, le indicazioni del P.R.G./ centro storico hanno valore prescrittivo.

### **15.4. – DESTINAZIONI D’USO DEGLI SPAZI SCOPERTI**

La tavola n° 20 individua le destinazioni d’uso degli spazi scoperti che vengono così classificati:

- |    |                           |
|----|---------------------------|
| 1) | Chiostri, cortili, cavedi |
| 2) | Orti e giardini           |
| 3) | Orti urbani               |
| 4) | Verde pubblico            |
| 5) | Parchi urbani             |
| 6) | Percorsi pedonali         |
| 7) | Percorsi misti            |

Mentre le destinazioni di cui ai punti 1, 2, 3, 4 e 5 hanno carattere vincolante, le destinazioni dei punti 6 e 7 hanno valore indicativo per la formulazione di piani per la regolamentazione del traffico del centro storico. In tutte le aree sopra elencate sono vietate nuove costruzioni: sono ammessi interventi di restauro e ripristino delle pavimentazioni, di elementi architettonici significativi (fonti, vasche, sedili, ecc.) e del verde. È prescritto il mantenimento e potenziamento della vegetazione delle aree classificate orti e orti urbani.

Per le aree classificate ai punti 1 e 2 è eccezionalmente consentito realizzare volumetrie interrato unicamente per le funzioni pubbliche elencate ai punti 15.1. e 15.2., compatibilmente con i vincoli ambientali ed architettonici esistenti ed attraverso l’approvazione dei piani di recupero di cui l’art. 28 della Legge n° 457 del 5/8/1978.

Per le aree destinate a parco urbano e verde pubblico valgono ..... (norma superata dalle previsioni del PRG approvato con provvedimento G.P.323 del 22/4/1997, convalidato con delibera C.P.29/2000).

**15.5. – DESTINAZIONI D’USO EDIFICIO VIA BRAMANTE**  
Per l’edificio individuato con il n. 1 nella tav. C.S. A 16 CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA DEGLI EDIFICI e nella tav. C.S. P 19 DESTINAZIONE D’USO DEGLI EDIFICI oltre alle disposizioni sulle destinazioni d’uso dei precedenti articoli è ammesso come destinazione d’uso attuale e come destinazione d’uso ammessa da progetto la destinazione ad attività direzionali o allo svolgimento di servizi<sup>2</sup>

#### **ART. 16 – NORME SULLE MODALITA’ DI INTERVENTO**

La tavola n° 22 indica, per le singole unità minime di intervento, le modalità di intervento consentite e prescritte.

Esse sono definite nell’art. 9, e precisamente:

9.1.1. – manutenzione ordinaria

9.1.2. – manutenzione straordinaria

9.2.1. e 9.2.2 – restauro

9.2.3 – ristrutturazione

9.2.4. – demolizione

9.3.1. – restauro urbanistico (attraverso piani urbanistici esecutivi o PIANI DI RECUPERO)

9.3.2. – ristrutturazione urbanistica (attraverso PIANI URBANISTICI ESECUTIVI o PIANI DI RECUPERO)

#### **ART. 17 – NORME PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI DI RESTAURO**

Nella tavola 16 sono individuate fra l’altro, le tipologie edilizie preottocentesche, esse per le loro caratteristiche distributive e volumetriche e per il linguaggio architettonico, caratterizzano il patrimonio urbano dell’area urbinata.

I moduli costruttivi che caratterizzano le tipologie edilizie sono esemplificati nella tavola 1 della relazione del P.R.G./C.S. (allegato “A”).

Gli interventi di restauro dovranno prevedere in ogni caso:

- il rispetto delle orditure verticali ed orizzontali;
- il rispetto degli elementi facenti parte dell’apparato decorativo dell’edificio, esterno ed interno (facciate, androni, portici cortili, scale, pavimenti, intonaci ed affreschi antichi, bassorilievi e sculture, lapidi, edicole, fontane, ecc.);
- la conservazione integrale delle aree destinate ad orti, giardini, cortili, con il mantenimento delle aree a verde alberato e delle pavimentazioni tradizionali;
- l’eliminazione delle superfetazioni e trasformazioni estranee ai caratteri architettonici dell’ edificio.

Non sono concessi:

- l’alterazione delle coperture e dei profili;
- i compensi di volume;
- l’alterazione delle partiture di facciata;
- l’occupazione, anche con costruzioni smontabili, dei cortili e dei giardini
- l’asfaltatura o bitumatura di pavimentazioni in cotto, pietra o altro materiale tradizionale.

Le prescrizioni precedenti sono a titolo esemplificativo e non esonerano da una osservazione rigorosa del metodo dell’analisi tipologica e della coerenza dell’intervento rispetto al tipo edilizio esistente.

---

<sup>2</sup> Variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.110 del 28-11-2019 e confermata con deliberazione di Consiglio Comunale 26 del 29-05-2020



Il rilievo critico dovrà evidenziare gli elementi tipologici, architettonici, decorativi che debbono essere mantenuti nell'intervento sull'edificio, delimitando, con ciò, l'entità dell'intervento di restauro.

Negli edifici soggetti a vincolo monumentale è d'obbligo la preventiva esecuzione dei saggi conoscitivi sulle strutture edilizie oggetto dell'intervento. Dei saggi avvenuti dovrà essere consegnata la documentazione fotografica al Comune.

#### **ART. 18 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

Tutte le domande di intervento edilizio nelle zone A dovranno comprendere:

- 1) rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1/50 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e scala 1/20 (eventuali particolari architettonici costruttivi);
- 2) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1/200 compiutamente quotati;
- 3) rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni);
- 4) dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto;
- 5) documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi per gli immobili oggetto di intervento;
- 6) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno ed interno, particolari significativi;
- 7) rilievo stratigrafico storico-cronologico delle varie strutture, dal sotterraneo alla copertura, nella scala 1/50 con indicazione dei materiali costitutivi delle varie strutture, del tipo ed epoca della loro lavorazione, del tipo di terreno;
- 8) rilievi e descrizioni delle finiture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti, ecc.);
- 9) progetto esecutivo in scala 1/50 con: piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione con colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere;
- 10) descrizione delle finiture interne ed esterne (come al numero 8) previste nel progetto;
- 11) relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazioni d'uso dei vari piani.

La documentazione di cui ai punti 5), 7), 8), e 10), non è richiesta per interventi di minima entità o per edifici che non presentano interesse storico o architettonico.

#### **ART. 19 – VARIANTE EDIFICIO IN VIA DEL FIANCALE**

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 119 del 28.11.2003 è stata introdotta una variante parziale al PRG per un edificio in via del Fiancale. Di seguito si riporta la norma specifica che disciplina gli interventi sull'immobile:

“Il tipo di intervento previsto è la ristrutturazione con vincolo parziale. Con riferimento all'attuale quota di imposta del tetto sono ammessi solamente gli incrementi volumetrici necessari alla sola realizzazione di un tetto a padiglione. Le falde dovranno essere contenute all'interno delle murature perimetrali che, saranno elevate in altezza fino alla quota dell'adiacente parapetto che delimita gli orti che si affacciano su via del Fiancale.”



Edificio in via del Fiancale  
(del. Consiglio Comunale  
n. 119 del 28.11.2003)