

## NORME TECNICHE DI PIANO REGOLATORE

Oggetto: **PIANO DI RECUPERO ACCESSORIO PERTINENZIALE**

### CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO DIFFUSI (ZONA A2)

#### **Art. 50 - Edifici e complessi di interesse storico-architettonico o ambientale diffusi: definizione, classificazione e modalità di intervento**

- 1 La Variante Generale del P.R.G. individua e classifica nelle tavole in scala 1:2.000 (Tav. P3a-g) gli organismi architettonici situati in ambito urbanizzato e in ambito collinare, che presentano caratteristiche di qualità architettonica o di interesse storico-culturale e ambientale tale da assoggettarli a particolari misure di salvaguardia, come stabilito dall'art.40 delle N.T.A. del P.P.A.R.  
Di ciascun organismo è stato identificato e perimetrato, quando tuttora riconoscibile, l'ambito spaziale di pertinenza, sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria, sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale.
- 2 Nelle tavole della Variante Generale del P.R.G. in scala 1:2.000 (Tav. P3a-g) tali organismi sono convenzionalmente classificati, ai fini della disciplina d'intervento, nelle due sottozone:  
A 2.1 Edifici e complessi entro il territorio urbanizzato  
A 2.2 Edifici e complessi nel territorio collinare.
- 3 L'elenco degli organismi architettonici classificati come zone A 2 - allegato alla serie di tavole in scala 1:2.000 (Tav. P3a-g) della Variante Generale del P.R.G. - può essere incrementato, su proposta di cittadini o associazioni, adeguatamente documentata, o per iniziativa della stessa Amministrazione Comunale. Il relativo atto deve essere approvato dalla Provincia, costituendo Variante del P.R.G. in quanto ne modifica il dettato normativo.
- 4 Il progetto di intervento su una zona A2 dovrà prevedere in primo luogo l'analisi della documentazione storica relativa al sito, vale a dire all'organismo architettonico e al suo intorno, per comprenderne e valutarne le relazioni; la documentazione di progetto, anche se l'intervento sarà limitato alla manutenzione o al restauro di una parte del complesso, dovrà essere estesa all'intero ambito, costruito e non.  
Nei casi in cui in sede di Variante Generale del P.R.G. non è stato indicato alcun ambito di pertinenza, il progetto dovrà fare riferimento al mappale catastalmente pertinente dell'edificio, alla data di adozione della presente Variante Generale del P.R.G.
- 5 **Gli interventi edilizi ammessi per questi edifici o complessi sono in generale quelli appartenenti alle categorie di intervento a e b (manutenzione ordinaria e straordinaria), c1 e c2 (restauro e risanamento conservativo).**  
A tali modalità di intervento sono vincolati, ai sensi dell'art 40 delle N.T.A. del P.P.A.R., gli edifici inclusi nella tav.16 ed elenco allegato 2 del P.P.A.R. (3 - Vecchia Stazione di Porto San Giorgio; 4 - Casello).
- 6 Per tutti gli altri edifici e complessi classificati dalla presente Variante Generale del P.R.G. come A 2, è ammesso, nel rigoroso rispetto dell'integrità architettonica, l'intervento di ristrutturazione con vincoli (d.1), soltanto nelle situazioni in cui:
  - il complesso ha subito alterazioni dei caratteri architettonici che richiedono un intervento di ridefinizione funzionale e formale, volto a rendere più coerente la nuova situazione rispetto all'impianto architettonico originale;
  - la nuova destinazione di P.R.G. (SC, attrezzature di interesse turistico e ricreativo nel territorio collinare) richieda un intervento di adeguamento tecnologico ed eventualmente

architettonico-distributivo; in tal caso i criteri e le modalità dell'intervento saranno definiti all'atto della proposta di P.U.

- 7 L'intervento di ristrutturazione con vincoli è possibile soltanto se esteso all'intero complesso perimetrato dalla Variante Generale del P.R.G., attraverso Progetto Unitario (P.U.).
- 8 Sono sempre esclusi per questi complessi gli interventi di ristrutturazione edilizia senza vincoli (d.2), sostituzione edilizia (e.1), ristrutturazione urbanistica (e.2). La demolizione senza ricostruzione (e.3) è consentita per l'eliminazione di corpi edilizi precari e/o aggiunti in epoche recenti, del tutto incongrui con l'organismo architettonico originario.
- 9 Qualora la zona A2 sia completamente inserita all'interno di una zona di progettazione unitaria (zona Z.P.U.) o di una zona destinata a servizi (F), il recupero del complesso A 2 concorre al calcolo della potenzialità edificatoria complessiva della zona in cui è inserito.
- 10 Le destinazioni d'uso ammesse nella zona A2 (previa verifica di compatibilità ambientale in relazione al carico urbanistico indotto) sono: residenza (RP-RA-RC, RCu); sedi di Enti e Associazioni (TD); attività culturali (FG2, FA, SS2); usi terziari diffusi compatibili con la residenza (AS, AA, AR, ESP-CON-CD).

#### **Art.51- Edifici e complessi edilizi di interesse storico-architettonico o ambientale diffusi nel territorio urbanizzato (zone A 2.1)**

- 1 Gli organismi architettonici situati nella zona urbanizzata a nord e sud del Nucleo Antico e del Borgo Marinaro, che presentano caratteristiche di qualità architettonica o di interesse storico-culturale o ambientale, sono in generale assoggettati alle norme di cui al precedente art. 50.
- 2 Negli interventi di manutenzione, restauro, adeguamento funzionale, conversione d'uso di tale patrimonio dovrà essere posta particolare attenzione alla tutela dei giardini esistenti, al loro ripristino in caso di degrado, alla conservazione delle essenze originali.

#### **Art. 33 - Manutenzione straordinaria (b)**

- 1 Comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare, integrare o sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per integrare e sostituire gli impianti tecnici ed igienico-sanitari, purché tali interventi non alterino le superfici ed i volumi degli edifici e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.
- 2 Sono inclusi nella manutenzione straordinaria o ad essa assimilati:
  - la costruzione di autorimesse ex art.9 primo comma L.122/'89;
  - la realizzazione di volumi tecnici per l'installazione di impianti (idrici, termici, vani extra corsa ascensori, ecc.);
  - la costruzione di recinzioni e muri di sostegno, e la realizzazione di percorsi pedonali nelle aree esterne;
  - la tinteggiatura esterna degli edifici;
  - la sostituzione di manti di copertura, infissi, serramenti, rivestimenti esterni con altri di tipologia diversa dalla preesistente;
  - la costruzione di solai di sottotegola di edifici di interesse storico o ambientale, anche con tecniche e materiali diversi da quelli preesistenti, se il degrado non consente il restauro delle strutture originali né il recupero attraverso tecniche edilizie tradizionali;
  - l'installazione e l'integrazione degli impianti tecnici e dei servizi igienico-sanitari, anche con le limitate modifiche distributive interne eventualmente necessarie; eventuali modifiche

delle aperture sulle facciate interne o esterne, connesse a tali interventi di adeguamento impiantistico, purché non alterino le caratteristiche architettoniche delle facciate.

- 3 Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale, sono ammessi interventi destinati all'installazione di impianti tecnici, e la realizzazione delle opere e degli impianti necessari all'adeguamento alla normativa sulla tutela dagli inquinamenti, sulla sicurezza e l'igiene dei luoghi di lavoro, purché le opere non comportino l'aumento della superficie lorda né il cambiamento delle destinazioni d'uso.

#### **Art. 34 - Restauro (c.1)**

- 1 Il restauro è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei caratteri e degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (strutture portanti verticali e orizzontali, murature principali, elementi architettonici e decorativi, scale, rampe, orditura del tetto, caratteri compositivi e spaziali, ecc.) consentano destinazioni d'uso compatibili con essi. Il restauro prevede l'eliminazione degli elementi aggiunti in epoca successiva alla costruzione originaria, incongrui con i caratteri architettonici e ambientali dell'opera e del suo contesto. Fanno parte della categoria del restauro interventi di consolidamento strutturale, di ripristino e rinnovo di elementi costitutivi, di inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze specifiche degli usi attuali, sempreché compatibili con i criteri sopra indicati.
- 2 Per consolidamento strutturale si intendono le operazioni che, senza alterare il sistema statico dell'edificio, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi (ad esempio sottomurazioni, riprese di murature, iniezioni, inserimento di tiranti, ecc.).
- 3 Per rinnovo si intendono due tipi di operazioni: la prima strutturale, da limitarsi all'indispensabile, che consiste nella sostituzione delle parti non recuperabili con altre della forma, natura e tecnica costruttiva uguale, simile o compatibile con quella originale; la seconda di carattere funzionale, con inserimento di impianti tecnici, servizi e di altri elementi necessari alla corretta agibilità.  
Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente con il sistema distributivo dell'organismo, rispettando il tipo edilizio e senza compromissione delle murature. L'installazione di ascensori o corpi montanti non è ammessa quando essa comporti la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico (volte, pareti o soffitti affrescati, soffitti lignei, ecc.), fatte salve le vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
- 4 Per ripristino si intendono gli interventi di ricostruzione delle parti originali dell'edificio crollate, demolite o alterate, che sono documentate in modo incontrovertibile (attraverso foto, disegni originali, mappe catastali, ecc.), la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio, altrimenti impossibile. Le parti mancanti devono in questo caso essere ricostruite con forme, materiali, tecniche costruttive uguali o analoghi agli originali. Il ripristino non va pertanto confuso con la ricostruzione integrale di un edificio, salvo il caso eccezionale di un evento (ad es. il crollo di un monumento), a seguito del quale sia possibile - utilizzando per lo più gli elementi edilizi originali, la ricostruzione dell'oggetto edilizio.

#### **Art. 35 - Risanamento conservativo (c.2)**

- 1 Sono assoggettati a modalità di intervento basate sul risanamento conservativo gli edifici e i manufatti di origine storica che hanno mantenuto gli aspetti fondamentali morfologici, tipologici e costruttivi del manufatto originario.

- 2 Per risanamento conservativo si intende il complesso di operazioni volto a conservare gli elementi costitutivi principali dell'organismo edilizio, ed in particolare:
  - gli elementi esterni (facciate, portici, loggiati, cortili, retri, coperture) che si riallacciano senza contraffazioni alla cultura compositiva e costruttiva locale;
  - le caratteristiche tipologiche strutturali e funzionali (murature portanti, posizione del blocco scale, caratteri architettonici degli spazi).
- 3 Oltre a quanto ammesso nel restauro, nel risanamento conservativo sono ammessi:
  - lievi modifiche nei prospetti, purché compatibili con l'assetto originario dell'immobile;
  - il rifacimento di orizzontamenti degradati con altri anche di diversa tipologia, purché alla medesima quota;
  - piccole modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura dei sottotetti, occorrenti per opere di consolidamento strutturale;
  - riassetto distributivo degli spazi interni, purché coerente con l'impianto complessivo del manufatto.
- 4 Non rientrano nel risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della S.U.L. ed alterazioni di sagoma, salvo quelli relativi all'installazione di impianti tecnici.
- 5 Nel caso degli edifici industriali di origine storica (mulini, fornaci, cartiere, ecc.) il rispetto dell'impianto tipologico richiede che sia mantenuta riconoscibile l'organizzazione spaziale originale, che generalmente presentava vasti locali per le varie fasi di lavorazione. Pertanto la suddivisione degli ambienti dovrà risultare compatibile con tale esigenza (mantenimento delle altezze originali, altezze delle pareti limitata, uso di materiali trasparenti nelle tamponature, ecc.).

Fermo lì Marzo 2016

Geom. Gianfranco Compieta

Firmato digitalmente da

**GIANFRANCO COMPIETA**

CN = COMPIETA GIANFRANCO  
O = Collegio dei Geometri di  
Fermo/81008840449  
T = Geometra  
SerialNumber = IT:CMFGFR69S01D542N  
e-mail = gianfranco.compieta1@geopec.it  
C = IT

Ing. Luca Renzi

PER QUANTO DI  
PROPRIA COMPETENZA

