

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PARTICOLAREGGIATE

Sommario

Art. 1 – Oggetto e finalità del Piano di Recupero	2
Art. 2 – Individuazione e campo di applicazione delle norme	2
Art. 3 – Normativa di riferimento	2
Art. 4 – Elaborati costitutivi del Piano di Recupero	3
Art. 5 - Valore prescrittivo degli elaborati costitutivi.....	3
Art. 6 - Modalità di approvazione	3
Art. 7 - Modalità di attuazione dell'intervento edilizio	4
Art. 8 – Standard urbanistici	4
Art. 9 – Densità edilizie e dimensionamento intervento	4
Art. 10 – Destinazioni d'uso.....	4
Art. 11 - Categorie di intervento.....	5
Art. 13 - Strutture e materiali costruttivi	5
13.1 - Strutture portanti	
13.2 - Manto di copertura	
13.3 - Cornicioni, gronde, pluviali	
13.4 -Paramenti esterni ed intonaci	
13.5 - Collegamenti verticali	
13.6 - Ascensori e montacarichi	
13.7 - Infissi e serramenti	
13.8 – Colori	
13.9 - Pavimentazioni e sistemazioni esterne	
13.10 - Recinzioni	
Art. 14 - Norme transitorie	6
Art. 15 – Disposizioni finali	6

Art. 1 – Oggetto e finalità del Piano di Recupero

Il presente Piano di Recupero, d'ora in avanti definito come "P. di R.", prevede la riqualificazione urbanistica ed edilizia del tessuto insediativo esistente, mediante la valorizzazione e il potenziamento di un edificio residenziale sul quale, attraverso un insieme sistematico e differenziato di parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento, riconduca il manufatto ad una maggiore qualità architettonica, ambientale e funzionale.

Le finalità del presente strumento urbanistico attuativo, sono quelle:

- di carattere normativo - dettate dalle leggi di riferimento;
- di carattere progettuale - legate al particolare contesto storico-ambientale in cui l'intervento si inserisce;
- di carattere partecipativo - da parte dell'Amministrazione Comunale e degli altri organismi istituzionali ed associazioni che possano contribuire alla costruzione di un progetto sostenibile e qualificato.

Art. 2 – Individuazione e campo di applicazione delle norme

Gli immobili del P. di R. sono ricompresi all'interno dell'ambito urbanizzato definito come zona territoriale omogenea "A" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/688, corrispondente al tessuto edilizio degli Insediamenti Storici del Comune di Porto San Giorgio, sottozona "A 2.1 - Edifici e complessi di interesse storico-architettonico o ambientale diffusi" di cui agli articoli 44 e seguenti delle N.T.A. del Vigente P.R.G. comunale, approvato, in adeguamento al P.P.A.R., con atto Giunta Provinciale n. 538 del 09/11/1998, pubblicato sul B.U.R. Marche n. 103 del 17/12/1998.

Il P. di R., assume validità normativa ed opera limitatamente agli immobili corrispondenti ai mappali nn. 4 e 2373, foglio n. 2, del Catasto Urbano del Comune di Porto San Giorgio, e limitatamente alla parte di essi (edifici) realizzati successivamente all'anno 1950, come meglio specificato graficamente nelle tavole nn. 02, 03 e 06, oltre agli altri elaborati progettuali.

Non necessita della previa individuazione degli immobili da assoggettare a P. di R. a norma dell'art. 27 della legge n. 457/78 in quanto, tale adempimento, è soddisfatto "ope legis" secondo quanto disposto dall'art. 2, comma 3) della L.R. 22/2009, come modificata ultimamente, dalla L.R. 26/2016.

Art. 3 – Normativa di riferimento

Il presente P. di R. viene approvato con le modalità di cui del Titolo IV della L. R. 34/92, nel suo testo vigente; è redatto ed attuato conformemente alle norme come di seguito articolate:

fonti normative primarie

- P.R.G. vigente del Comune di Porto San Giorgio;
- Legge Regionale 08/10/2009 n. 22 (c.d. Piano Casa), modificata ed integrata, da ultimo, con L.R. 25/11/2016, nonché tutti gli atti e norme correlate;
- Regolamento Edilizio Comunale;

fonti normative di dettaglio

- Delibera C.C. del 18/03/2010 n. 14, concernente la monetizzazione degli Standard Urbanistici;
- Delibera 11/02/2011 n. 5, relativamente alla definizione di ulteriori indici e parametri urbanistico-edilizi in deroga;
- Delibera 05/06/2017 n. 37, aggiornamento alle delibere di Consiglio Comunale n. 14 del 18/03/2010 e n. 5 del 11/02/2011;

fonti normative complementari

- D.M. 1444/68 - per quanto attengono le deroghe ai limiti di altezze e distacchi tra edifici;
- Legge Regionale 14/2008, concernente "Norme per l'edilizia sostenibile" relative alle specifiche deroghe edilizie;

- D. Lgs. 192/2005 e D.P.R. 2/04/2009 n. 59, relative al contenimento energetico, e relative deroghe;
- Decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 in materia di contenimento energetico;
- Protocollo Itaca Regione Marche – versione sintetica - di cui alla L.R. 14/2008, alla D.G.R. 1689/2011, e seguenti.

Il presente P. di R. inoltre, anche se non esplicitamente richiamate, recepisce tutte le normative stabilite in materia urbanistico-edilizia ed ambientale, ivi comprese quelle relative alle deroghe che ne consentono la sua concreta e legittima attuazione.

Con le stesse modalità e norme di riferimento di cui sopra, possono essere redatte ed approvate eventuali varianti nei limiti di validità del P. di R.

Art. 4 – Elaborati costitutivi del Piano di Recupero

Il P. di R., con riferimento all' art. 34 della L.R. 34/92, “ *Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio*” è costituito dai seguenti elaborati essenziali:

- **fascicolo unico**

- Relazione Illustrativa
- Tav. 01 - Inquadramento Territoriale
- Tav. 02 – Planimetrie catastali
- Tav. 03 – Stato di Fatto – Inquadramento locale e rilievo fotografico
- Tav. 04 – Stato di Fatto - Pianta
- Tav. 05 – Stato di Fatto - Prospetti - Sezioni
- Tav. 06 - Stato di Fatto - Verifica volumetria assentibile
- Tav. 07.1 – 07.2 - Progetto – Inquadramento locale
- Tav. 08 - Progetto – Pianta
- Tav. 09 - Progetto – Prospetti – Sezioni
- Tav. 10 - Progetto – Verifica volumetria e calcolo parcheggi
- Norme Tecniche di Attuazione Particolareggiate
- Schema di Convezione

- **allegati**

- Relazione geologica

Art. 5 - Valore prescrittivo degli elaborati costitutivi

La normativa del P. di R. riguarda le modalità di intervento e di utilizzo dell'organismo edilizio e relative aree di pertinenza, fornisce prescrizioni circa gli aspetti urbanistico-edilizi ed architettonici, nonché i modi di attuazione del programma edilizio.

Oltre alle norme di carattere di carattere generale e specifico, come sopra individuate, all'interno degli elaborati costitutivi del P. di R., di cui al precedente art. 4, assumono valore prescrittivo i seguenti elaborati:

- Tav. 01 - Inquadramento Territoriale
- Tav. 02 – Planimetrie catastali
- Tav. 03 – Stato di Fatto – Inquadramento locale e rilievo fotografico
- Tav. 04 – Stato di Fatto - Pianta
- Tav. 05 – Stato di Fatto - Prospetti - Sezioni
- Tav. 06 - Stato di Fatto - Verifica volumetria assentibile
- Tav. 07.1 – 07.2 - Progetto – Inquadramento locale
- Tav. 08 - Progetto – Pianta
- Tav. 09 - Progetto – Prospetti – Sezioni
- Tav. 10 - Progetto – Verifica volumetria e calcolo parcheggi
- Norme Tecniche di Attuazione Particolareggiate

Le eventuali varianti/variazioni ritenute *non essenziali* dalla vigente normativa nazionale e regionale, non comportano variante al P. di R. ma solo, eventualmente, al relativo titolo abilitativo edilizio, in quanto contenute all'interno delle previsioni del P. di R.

In caso di eventuale non corrispondenza tra gli elaborati grafici a scale diverse, prevalgono le indicazioni contenute nei disegni a rapporti maggiori.

In caso di eventuale non corrispondenza tra elaborati grafici e la presente normativa, prevalgono le indicazioni contenute nella normativa di carattere letterale.

Art. 6 - Modalità di approvazione

Il presente P. di R. è approvato dalla Giunta Comunale ai sensi del comma 13, lett. b), art. 5, Legge 12/07/2011 n. 106, e con le modalità procedurali stabilite dall'art. 30 della L. R. 34/92 nel suo testo oggi vigente, previa acquisizione dei relativi pareri obbligatori.

Con l'atto di approvazione sono decise le operazioni e sono fissati il tempo, non maggiore di anni 10, entro il quale il piano particolareggiato dovrà essere attuato.

Art. 7 - Modalità di attuazione dell'intervento edilizio

L'intervento edilizio inerente il presente P. di R., si attua attraverso il *Permesso di Costruire*, ai sensi dell'art. 10 e segg. del D.P.R. 380/2001- c.d. "Codice dell'Edilizia"- ovvero, *SCIA* ai sensi del comma 3), lett. b), dell'art. 22, del medesimo D.P.R., avendone i requisiti stabiliti negli atti di approvazione.

Il Regolamento Edilizio definisce le caratteristiche dei citati strumenti di attuazione diretta, nonché le modalità per il loro ottenimento.

L'apposita Convenzione Urbanistica definisce nel dettaglio le modalità attuative e di reperimento degli standard aggiuntivi, atteso che, nel caso di carenza di spazi liberi o altre situazioni impeditive, gli stessi possono essere monetizzati ai sensi del comma 6), art. 1, della L.R. 22/2009 e sue mm. e ii, all'atto del rilascio del titolo abilitativo e secondo le modalità stabilite con delibera del Consiglio Comunale del Comune di Porto San Giorgio, n. 14 del 18/03/2010.

L'area d'intervento inoltre, è dotata di tutte le attrezzature di carattere generale e dei servizi a rete, ivi compreso l'allaccio in pubblica fognatura; non comportando significativi aumenti del carico insediativo, eventuali adeguamenti saranno concordati con l'Ente gestore dei servizi, in fase di progettazione esecutiva.

Art. 8 – Standard urbanistici

L'intervento prevede che sia garantita una quantità aggiuntiva di standard urbanistici in relazione all'aumento del carico insediativo teorico; tale quantità va riferita quindi alle

maggiori volumetrie assentibili e, ai sensi del comma 8), dell'art. 2, della L.R. 22/2009, ovvero, dell'articolo 3, del D. M. 1444/1968, nella misura pari a 18 mq. x ab. insediabile.

Per quanto attengono tali elementi quantitativi, si fa riferimento alla Tav. n. 10 di progetto – Verifica volumetria e calcolo parcheggi - i quali, a norma dell'art. 5 delle presenti norme di attuazione, assumono valore prescrittivo.

Art. 9 – Densità edilizie e dimensionamento intervento

Il limiti di densità edilizia sono stabiliti all'attuale regime giuridico dei suoli edificati per la zona "A 2.1" del vigente P.R.G., oltre a quanto assentibile ai sensi dall'art. 1 e 2, L.R. n. 22/2009, nel suo testo oggi vigente, che legittimano l'ampliamento volumetrico in attuazione del presente P. di R..

Per quanto attengono gli elementi quantitativi, si fa riferimento alle Tav. n. 06 e n. 10 di progetto - Verifica volumetrie assentibili; Verifica volumetria e calcolo parcheggi – i quali, a norma dell'art. 5 delle presenti Norme di Attuazione, assumono valore prescrittivo. Costituisce parte vincolante, per il raggiungimento delle quantità edilizie previste con il presente intervento edificatorio, il soddisfacimento dei requisiti energetico-ambientali stabiliti dal Protocollo Itaca Marche nella versione sintetica, che il soggetto attuatore si obbliga ad attuare; i competenti organi tecnici comunali, provvederanno alle opportune verifiche stabilite dalla vigente normativa, prima del rilascio delle relative agibilità dell'edificio.

Non contribuiscono al calcolo delle volumetrie assentibili, gli extra spessori interni ed esterni destinati al contenimento energetico ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale.

Ai fini della esatta determinazione dei parametri urbanistico-edilizi dell' intervento, necessari anche alla verifica degli elementi quantitativi di cui sopra, si farà altresì riferimento al progetto edilizio esecutivo, in quanto attuativo delle suddette previsioni.

Art. 10 – Destinazioni d'uso

Gli usi ammessi fanno riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso previste e compatibili con il tessuto storico di riferimento.

Gli usi compatibili sono autorizzati previa verifica di compatibilità ambientale in relazione al carico urbanistico indotto.

Art. 11 - Categorie di intervento

Le categorie di intervento sono quelle della “*demolizione con ricostruzione e ampliamento*” sino al 40%, come previsto dall’art. 2, comma 3), e dell’Art. 1 della L. R. 08/10/2009 n. 22, modificata da ultimo, dalla L. R. 25/11/2016, n. 26, e quantificate secondo il vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Circa le specifiche tipologie d’intervento sopra richiamate, si indicano le seguenti caratteristiche esecutive di carattere generale:

- valorizzazione degli aspetti architettonici ed ambientali il cui rifacimento concorre anche all’opera di risanamento funzionale e formale della struttura edilizia;
- Risanamento idrogeologico del terreno di posa;
- Ricostruzione e ampliamento di parte del corpo dell’edificio, comportante anche la ricomposizione tipologica, mediante la redistribuzione interna delle destinazioni d’uso residenziali previste, collegati da percorsi verticali interni ed esterni indipendenti.

Art. 12 - Requisiti architettonici e compositivi dell’edificio

Le modalità esecutive dell’intervento sono uniformate al criterio del massimo rispetto di tutti gli elementi strutturali, decorativi e compositivi di maggiore pregio rilevabili nel contesto di zona, in maniera tale che, essi, contribuiscano a determinare il carattere unitario del recupero urbanistico-edilizio ed elevare la qualità ambientale.

Il riordino della tipologia edilizia esistente, dalla tipologia a “blocco”, a quella in “linea”, consentirà comunque di mantenere compatto l’ingombro volumetrico rispetto alla sua area di sedime e favorire il massimo rispetto della percezione visuale per l’ambiente circostante.

Art. 13 - Strutture e materiali costruttivi

Al fine di favorire la massima comprensione, circa le modalità attuative dell’intervento, si elencano qui di seguito le principali caratteristiche costruttive adottate:

13.1 - Strutture portanti

Le strutture portanti verticali ed orizzontali sono previste con telaio in cemento amato e latero-cemento, secondo la vigente normativa antisismica in conformità alle N.T.C. di cui al D.M. infrastrutture del 14 gennaio 2008, opportunamente predisposti per l’alloggiamento dei pacchetti tecnologici relativi all’efficientamento energetico, nel rispetto degli standard di qualità stabiliti dalla L. R. 22/2009 nel suo testo vigente;

13.2 - Manto di copertura

Il pacchetto di copertura è previsto con travi in latero-cemento opportunamente isolato per garantire la massima efficienza energetica, il manto esterno è in *coppo* e ospita l’impianto fotovoltaico a servizio del fabbricato.

13.3 - Cornicioni, gronde, pluviali

Il cornicione eseguito in opera è di forma architettonica arrotondata, le gronde, le scossaline e i pluviali sono previsti con finitura rame.

13.4 -Paramenti esterni ed intonaci

Per le pareti perimetrali si prevedono la finitura con intonaco tinteggiato, alloggiamento di cappotto termo-acustico per conseguire l’alta efficienza energetica del fabbricato, finitura delle parti interne con blocchi in laterizio e intonaco tinteggiato;

13.5 - Collegamenti verticali

Il corpo di fabbrica è collegato verticalmente da scale interne ed esterne;

13.6 - Ascensori e montacarichi

Non è prevista l’installazione di ascensori, ma solamente la sua adattabilità;

13.7 - Infissi e serramenti

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera ad alto abbattimento termo-acustico per garantire il massimo del confort, le persiane oscuranti, in alluminio con finitura

legno, sono dotate di lamelle orientabili per attenuare la luce naturale d'ingresso nei locali.

13.8 – Colori

Le colorazioni esterne saranno stabilite dal Piano del Colore Comunale, ovvero, dalle indicazioni impartite dai competenti organi comunali;

13.9 - Pavimentazioni e sistemazioni esterne

Le aree pertinenziali esterne saranno realizzate o sistemate: in parte, con terreno vegetale al fine di creare adeguate superfici permeabili e verde; in parte con pavimentazione semi-permeabile dove saranno realizzati i parcheggi. Si prevede anche la realizzazione di un camminamento pedonale e di una zona a parcheggio di uso pubblico le cui particolarità costruttive saranno definite con l'Amministrazione Comunale nella successiva fase della progettazione edilizia;

13.10 - Recinzioni

La recinzione del fabbricato, i cancelli pedonali e quello carrabile, come le ringhiere della loggia, sono in ferro zincato a caldo e verniciato a polvere sulla tonalità dei grigi.

Tutti gli elementi costruttivi e decorativi sopra descritti costituiscono riferimenti non vincolanti per la realizzazione dell'intervento edilizio; gli stessi potranno variare in relazione alla possibile ottimizzazione estetica e funzionale ricavabile in fase esecutiva, previo parere dei competenti uffici comunali.

Art. 14 - Norme transitorie

A partire dalla data di adozione del P. di R., è sospesa ogni attività edilizia riferita alla parte di immobile oggetto del presente P. di R. che risulti in contrasto con le presenti Norme Tecniche di Attuazione. Sino all'effettiva attuazione delle presenti previsioni urbanistico-edilizie, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione con vincoli ai sensi della vigente normativa Comunale in materia.

Art. 15 – Disposizioni finali

Per quanto non espressamente stabilito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione Particolareggiate, si farà riferimento alle norme di rango superiore vigenti in materia, se ed in