

# 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 .....	4
Art. 12 – Requisiti architettonici e compositivi dell'edificio .....	5
Art. 13 - Norme transitorie .....	5
Art. 14 – Disposizioni finali .....	5

### **Art. 1 – Oggetto e finalità del Piano di Recupero**

Il presente Piano di Recupero in variante al P.R.G., d'ora in avanti definito come "P. di R", prevede la riqualificazione urbanistica ed edilizia del tessuto insediativo esistente, al fine di ottenere una maggiore qualità architettonica, ambientale e funzionale.

Le finalità del presente strumento urbanistico attuativo in variante al P.R.G., 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:

- in parte 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;
- in parte come zona B 1.1 di cui agli Art.li 67 e 68 delle N.T.A del vigente PRG comunale.

Il P. di R., assume validità normativa ed opera limitatamente agli immobili corrispondenti ai mappali nn. 205 e 2472, foglio n. 2, del Catasto Urbano del Comune di Porto San Giorgio, 1950, come meglio specificato graficamente nelle tavole e negli 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 all'Art.15 Comma 5 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 n. 26, 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 Consiglio Comunale n.37 del 05/06/2017.

#### ***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 e perimetrazione PdR
  - Tav. 03 – Stato Attuale – Inquadramento locale e rilievo fotografico
  - Tav. 04 – Stato Attuale – Piante, Prospetti e Sezioni
  - Tav. 05 – Allineamenti e distanze – Stato Attuale
  - Tav. 06 - Volumetria Assentibile – Stato Attuale
  - Tav. 07 – Allineamenti e Distanze – Stato di Progetto
  - Tav. 08 - Parametri Urbanistici
  - Norme Tecniche di Attuazione Particolareggiate
  - Schema di Convezione
- **allegati**
  - Relazione geologica
  - Progetto interventi opere a scomputo (pista ciclabile e completamento marciapiedi)
  - Computo metrico e quadro economico opere a scomputo primarie.

#### **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:

- Relazione Illustrativa
- Tav. 01 - Inquadramento Territoriale
- Tav. 02 – Planimetrie catastali e perimetrazione PdR
- Tav. 03 – Stato Attuale – Inquadramento locale e rilievo fotografico
- Tav. 04 – Stato Attuale – Piante, Prospetti e Sezioni
- Tav. 05 – Allineamenti e distanze – Stato Attuale
- Tav. 06 - Volumetria Assentibile – Stato Attuale
- Tav. 07 – Allineamenti e Distanze – Stato di Progetto
- Tav. 08 - Parametri Urbanistici
- Norme Tecniche di Attuazione Particolareggiate
- Progetto interventi opere a scomputo (pista ciclabile e completamento marciapiedi)
- Computo metrico e quadro economico opere a scomputo primarie

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 dal Consiglio Comunale con le modalità procedurali stabilite dall'art. 15 comma 5 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 e 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.

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, e della delibera del C. C. n. 14 del 18/03/2010, nella misura pari a  $27/2 = 13.5$  mq. x ab. insediabile.

#### **Art. 9 – Densità edilizie e dimensionamento intervento**

I limiti di densità edilizia sono stabiliti dall'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. 2, L.R. n. 22/2009, nel suo testo oggi vigente, che legittimano l'ampliamento volumetrico in attuazione del presente P. di R. e per la zona B 1.1 dalle N.T.A del PRG vigente.

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 ed ampliamento*" sino al 40%, come previsto dall'art. 2, comma 3), 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, oltre quelle previste negli Art.li 67 e 68 delle N.T.A. del PRG vigente.

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, 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 - 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. Art. 14 – 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 applicabili.