



COMUNE DI SENIGALLIA

Provincia di Ancona

Piano di recupero "Ambito Pianoregolatore 1931" (in variante al PRG vigente ex art. 15, L.R. 34)



Coordinamento generale
Dirigente Area Tecnica Territorio Ambiente
Ing. Gianni Roccato

Progetto urbanistico
Arch. Roberto Serenelli

Collaboratori
Geom. Claudio Cremonesi
Geom. Stefano Leopizzi
Geom. Luca Mariani

APPROVAZIONE
artt. 15 e 30 L.R. 34/92

Elaborato

3

NTA Piano di recupero "Ambito Pianoregolatore 1931"

Sommario

Art. 1 - Disposizioni generali	1
Art. 2 - Modalità attuative	1
Art. 3 - Categorie della tutela storico-architettonica	2
Art. 4 - Modalità di intervento	3
Restauro-associato alla classe A	3
Risanamento conservativo – associato alla classe B	4
Risanamento conservativo e adeguamenti funzionali– associato alla classe C	5
Ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento– associato alla classe D	6
Art. 5 - Linee guida per la manutenzione del sistema stradale e spazi urbani.	6

Art. 1 - Disposizioni generali

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione costituiscono la regolamentazione integrativa speciale per gli edifici ricompresi nella zona BR1 di PRG e disciplinati dal Piano di Recupero “Ambito Pianoregolatore 1931” di cui all’art. 16/a, punto 5, delle NTA-PRG .

Le presenti norme si avvalgono, quale supporto di analisi e indirizzo metodologico, del “Rilevamento storico-critico e attribuzione categorie intervento”, costituito dall’ Elaborato 4 PdR, composto da 76 schede corrispondenti ai 76 edifici tutelati dal PRG 1997. La catalogazione iscrive ogni singolo edificio ad una determinata classe di appartenenza che sancisce il livello della tutela, dalla classe A alla classe D.

Art. 2 - Modalità attuative

Il rilevamento e la catalogazione degli edifici restituisce la consistenza urbanistica ed edilizia degli stessi attraverso tre livelli di analisi di seguito descritti che, oltre a sostenere la classificazione ai fini dell’applicazione della relativa categoria di intervento, restituiscono un profilo informativo da assumere quale base metodologica delle operazioni edilizie:

1. Criterio architettonico: restituisce sinteticamente le qualità compositive architettoniche dell’opera, sia tipologiche sia stilistico – formali, anche in relazione all’originalità del progetto, riferita tanto al percorso creativo dell’autore, quanto allo sviluppo storico delle correnti architettoniche in ambito locale e internazionale
2. Criterio costruttivo: restituisce sinteticamente l’applicazione di tecnologie costruttive innovative nella realizzazione dell’opera per l’epoca di costruzione e/o per l’utilizzo originale e creativo dei materiali impiegati
3. Criterio figurativo: restituisce l’eventuale presenza di elementi decorativi di pregio, uso dei materiali e degli elementi compositivi a scopo decorativo, presenza di manufatti di complemento (inferriate, portoni, cancellate, recinzioni, ecc.) con caratteri di pregio o artistico.

Gli edifici assoggettati a tutela storico-architettonica risultano iscritti alle classi A, B e C, mentre quelli ricompresi nella classe D, sono posti sullo stesso livello di trasformabilità degli immobili presenti nell’ambito considerato.

Conseguentemente il primo gruppo, classi A, B e C appartiene al sistema degli edifici di interesse culturale per i quali, ai sensi della L.R. 21 dicembre 2010, n.19,¹ non trovano applicazione le misure derogatorie note come “piano casa regionale”. Risulta escluso dalla qualificazione di interesse culturale il gruppo di edifici assegnati alla classe D.

I diversi livelli di tutela (conservazione-valORIZZAZIONE) di cui alle classi A, B e C, nel descrivere
1

¹ Il “Documento limitazioni applicabilità art. 10, L.R.21 dicembre 2010, N. 19 (modifiche L.R. n. 22/2009 - PIANO CASA)” approvato con deliberazione C.C. n. 12/2011, per tale categoria di edifici si esprime come segue “Per gli edifici ivi compresi [Art. 16/a - Zona BR1 di completamento, Edificazioni individuate al punto 5-Prescrizioni particolari, comma 1 e comma 3] e contrassegnati con asterisco negli elaborati di P.R.G. - assoggettati a risanamento conservativo - sono consentiti gli interventi di ampliamento ex art. 1 e 1/bis solo ed esclusivamente a seguito di analisi storicoarchitettonica, che sarà redatta dai servizi comunali entro 6 mesi dall’approvazione del presente documento, finalizzata alla verifica delle condizioni che hanno determinato la classificazione di PRG. Pertanto gli interventi di cui sopra saranno ammessi **solo ed esclusivamente nella misura in cui tale documento di analisi attesti sulla base di studi appropriati la non ricorrenza dei requisiti posti a sostegno della tutela storico-testimoniale**. Il documento di analisi e verifica dei valori storico-testimoniali è sottoposto al parere della commissione per la qualità urbana di cui all’art. 14 e 15 del R.E. e approvato dal Consiglio comunale.

gli interventi compatibili con il livello di conservazione assegnato, ricomprendono indicazioni operative specifiche vincolanti che assumono pertanto il ruolo di “invarianti” all’interno del progetto di conservazione-valorizzazione. La classificazione dei livelli di tutela operata si integra con le valutazioni generali espresse con la relazione illustrativa che li definisce in via preliminare in coerenza con la tesi contenuta;

Il progetto edilizio, a partire dalla premessa metodologica di cui al c.1, restituirà un rilievo critico dell’edificio con le relative analisi integrative delle indagini svolte dal PdR a sostegno delle scelte progettuali.

Relazione con il regime idraulico della zona²: Qualora l’intervento ammesso comporti una diminuzione della permeabilità della superficie compresa nel perimetro d’intervento, conformemente al parere di compatibilità idraulica rilasciato dalla Provincia (Atto n. n. 399 in data 25 giugno 2012, integrato con nota n. 142376 del 24 settembre 2012), il medesimo intervento dovrà prevedere la realizzazione di un serbatoio interrato di compensazione per la raccolta delle acque meteoriche di capacità minima pari a 3,5 m³ per ogni 100 m² della superficie che veda diminuita la sua permeabilità, anche se non strettamente contigua all’area di trasformazione. Il progetto di tale volume d’invaso, da allegare al permesso di costruire o titolo equivalente, dovrà essere valutato dall’Ente Gestore della rete di recapito finale delle acque defluenti dalle aree di intervento, il quale garantisce sulla compatibilità dell’intervento con le condizioni di deflusso a valle.

Dovrà comunque essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentati utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l’infiltrazione delle acque nel terreno.

Art. 3 - Categorie della tutela storico-architettonica

classe A- Sono associati edifici che per coerenza tra risoluzione tipologica, soluzioni costruttive e apparato figurativo non ammettono alterazioni al sistema di riferimento. Questi edifici risultano pertanto assoggettati alla disciplina del “Restauro”.

classe B- Sono associati edifici che pur preservando una coerenza tra risoluzione tipologica e soluzioni costruttive, non sono dotati di un coerente apparato figurativo ovvero sono dotati di un apparato figurativo incongruo e parziale. Questi edifici non ammettono alterazioni al sistema di riferimento ma ammettono operazioni sistematiche di risanamento conservativo con il conseguente rinnovo delle dotazioni tecnologiche e impiantistiche, risultano assoggettati alla disciplina del “Risanamento conservativo”.

classe C- Sono associati edifici che pur preservando una coerente risoluzione tipologica, presentano, almeno in parte, soluzioni costruttive incongrue e/o modesti ovvero incoerenti apparati figurativi. Questi edifici non ammettono alterazioni al sistema di riferimento ma ammettono operazioni sistematiche di risanamento conservativo e adeguamento funzionale, risultano assoggettati alla disciplina del “Risanamento conservativo e adeguamento funzionale”.

² Paragrafo integrativo su conforme parere di compatibilità idraulica. Det. Dir. Provinciale n. 399/2012

classe D- Sono associati edifici che pur presentando una riconoscibilità tipologica, ammettono l'alterazione dei caratteri architettonici e formali. Risultano pertanto assoggettati alla disciplina della “Ristrutturazione con o senza ampliamento” di cui al punto 2) MODALITÀ ATTUATIVE, art. 16/a.

Art. 4 - Modalità di intervento

Restauro-associato alla classe A

1. Si definisce come intervento di “restauro” l'insieme sistematico di opere riguardanti edifici di valore storico-architettonico e ambientale che, sulla base di una appropriata analisi storico-critico-stilistica e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, ne consentano la conservazione, valorizzandone i caratteri di pregio e rendendone possibile un uso compatibile con le intrinseche caratteristiche.

2. L'intervento di restauro dovrà rispettare comunque le seguenti specifiche prescrizioni operative:

- a) la conservazione e/o il ripristino degli aspetti architettonici e decorativi compreso il sistema di copertura ed i relativi materiali;
- b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollate o demolite ;
- c) la ricostituzione od il recupero di parti dell'edificio trasformate o comunque alterate rispetto all'impianto originario;
- d) la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, distributivo o organizzativo storicizzato;
- e) la conservazione ed il ripristino degli spazi aperti di diretta pertinenza comprese le essenze arboree tutelate o meno;
- f) il consolidamento e conservazione degli elementi strutturali originari, nei limiti della vigente normativa per le costruzioni in zona sismica;
- g) la eliminazione delle superfetazioni riconosciute, attraverso la richiamata analisi storico-critico-stilistica, come parti incongrue rispetto all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.

3. Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storici, morfologici, tipologici ed architettonici dell'edificio, rientrano nel tipo di intervento anche:

- a) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso (a tal fine si considerano accessori gli elementi che non comportino incremento della S.U.L.);
- b) il mutamento di destinazione d'uso ove e nella misura ammessa dalla relativa zona urbanistica;
- c) le opere comportanti variazione del numero delle unità immobiliari ove non risultino alterati l'impianto tipologico e le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

4. L'intervento di restauro non può comportare incremento della S.U.L. ad eccezione dei casi di cui al comma 2. lettera “b” e “c”. E' inoltre fatta eccezione per le opere di cui al comma 3 lettera “a”, limitatamente ai casi di effettiva e documentata indispensabilità, con specifico riferimento all'adeguamento a norme vigenti. Tali opere non potranno comunque alterare le caratteristiche architettoniche e l'impianto tipologico.

Sono ammesse deroghe ai requisiti igienico-sanitario al fine di consentire il mantenimento di funzioni

in atto, ancorché compatibili con le caratteristiche dell'edificio e della funzione residenziale in genere.

Risanamento conservativo – associato alla classe B

1. Si definisce come intervento di “risanamento conservativo” l'intervento rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali, consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

L'intervento comprende il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, nonché la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. L' intervento di risanamento conservativo dovrà rispettare comunque le seguenti specifiche prescrizioni operative:

- a) la conservazione degli aspetti architettonici e decorativi;
- b) la ricostituzione ed il ripristino di parti dell'edificio alterate, trasformate o rimaste inagibili;
- c) la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, consentendo limitate modifiche distributive dell'organismo edilizio;
- d) il consolidamento e la conservazione degli elementi strutturali degradati fatto salvo il rispetto delle caratteristiche statiche richieste dalla normativa sulle costruzioni in zona sismica;
- e) la eliminazione degli elementi non coerenti all'organismo edilizio.

3. Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storici architettonici dell'edificio, rientrano inoltre nel tipo di intervento:

- a) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso (a tal fine si considerano accessori gli elementi il cui inserimento non comporta incremento della S.U.L.);
- b) il mutamento di destinazione d'uso;
- c) la utilizzazione di spazi sottotetto esistenti, anche con consolidamento e/o sostituzione delle strutture orizzontali, con tecnologie conformi alle caratteristiche storico-architettoniche dell'organismo edilizio, ferma restando la quota di imposta e la geometria delle medesime.
- d) le opere che comportano la variazione del numero delle unità immobiliari, compatibile con l'organismo edilizio.

4. L'intervento di risanamento conservativo non può comportare incremento della superficie utile, ad eccezione del caso di cui al comma 3 lettera “c”. E' inoltre fatta eccezione per le opere di cui al comma 3 lettera “a”, limitatamente ai casi di effettiva e documentata indispensabilità, con specifico riferimento ai casi di adeguamento a norme vigenti. Tali opere non potranno comunque alterare le caratteristiche architettoniche e l'impianto tipologico.

Sono ammesse deroghe ai requisiti igienico-sanitario al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, ancorché compatibili con le caratteristiche dell'edificio e della funzione residenziale in genere.

Risanamento conservativo e adeguamenti funzionali– associato alla classe C

1. Si definisce come intervento di “risanamento conservativo e adeguamento funzionale” l'intervento rivolto a conservare l'organismo edilizio nei suoi elementi tipologici e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici e formali, consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

L'intervento pertanto comprende quelle opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna ed esterna delle singole unità immobiliari attraverso modifiche agli elementi strutturali e non strutturali verticali e orizzontali.

2. L'intervento di risanamento conservativo e adeguamento funzionale dovrà rispettare comunque le seguenti specifiche prescrizioni operative:

- a) la conservazione degli aspetti tipologici e ambientali;
- b) la ricostituzione ed il ripristino di parti dell'edificio alterate, trasformate o rimaste inagibili;
- c) il consolidamento e la conservazione degli elementi strutturali degradati fatto salvo il rispetto delle caratteristiche statiche richieste dalla normativa sulle costruzioni in zona sismica;
- d) la conservazione della struttura portante con adeguamento della stessa alla vigente normativa per le costruzioni in zona sismica;
- e) la conservazione dei nodi scala con relativi androni, qualora formalmente e tipologicamente significativi;

3. Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storici architettonici e tipologici dell'edificio, rientrano inoltre nel tipo di intervento:

- a) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso (a tal fine si considerano accessori gli elementi il cui inserimento non comporta incremento della S.U.L.);
- b) il mutamento di destinazione d'uso;
- c) le opere che comportano la variazione del numero delle unità immobiliari, compatibile con l'organismo edilizio.
- d) il rifacimento delle strutture orizzontali di piano e di copertura con eventuale variazione della quota di imposta dei solai di piano, anche per uniformare le eventuali diverse quote di imposta, purché ciò non comporti alterazione delle partiture di facciata (architravi, fasce marcapiano,

cornicioni, ecc.).

e) ricostruzione del solaio di copertura con elevazione della quota di imposta ai fini dell'utilizzazione anche residenziale del sottotetto. L'elevazione della quota di imposta è determinata in funzione delle necessità esecutive per l'adeguamento sismico della struttura, ovvero per la eventuale ricomposizione formale delle facciate;

4. L'intervento di risanamento conservativo e adeguamento funzionale non può comportare incremento della superficie utile, ad eccezione del caso di cui al comma 3 lettera “e”. E' inoltre fatta eccezione per le opere di cui al comma 3 lettera “a”, limitatamente ai casi di effettiva e documentata indispensabilità, con specifico riferimento ai casi di adeguamento a norme vigenti. Tali opere non potranno comunque alterare l'impianto tipologico e le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento— associato alla classe D

1. Si definisce come intervento di “ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento” quell'intervento rivolto a conservare i soli riferimenti tipologici preesistenti innovando l'organismo edilizio relativamente all'organizzazione delle unità immobiliari che alla componente strutturale assicurandone la funzionalità e le prestazioni previste dalle norme vigenti mediante un insieme sistematico di opere che consentano le destinazioni d'uso previste dalla zona urbanistica di appartenenza.

L'intervento pertanto comprende tutte quelle opere che comportino la riorganizzazione funzionale complessiva anche integrando attraverso nuove superfici utili lorde -qualora ammesse dalla zona urbanistica di riferimento- la consistenza planimetrica e/o altimetrica dell'edificio preesistente.

Art. 5 - Linee guida per la manutenzione del sistema stradale e spazi urbani.

Il medesimo articolato di zona (Art. 16/a - Zona BR1 di completamento residenziale) prevede al comma 4 delle Prescrizioni particolari, il seguente dispositivo:

4. Nell'ambito della zona descritta al precedente punto 3 e nelle aree direttamente confinanti, l'Amministrazione Comunale predisporrà indirizzi di carattere tematico, formulati con una apposita normativa da approvare con deliberazione del Consiglio Comunale, al fine di salvaguardare, rafforzare, valorizzare o modificare la forma del tessuto urbano; tali indirizzi potranno riguardare la viabilità, i marciapiedi, le alberature stradali, le siepi, le recinzioni, le possibili trasformazioni architettoniche-urbanistiche d'angolo, ecc.

Con il PdR si intende riconfermare l'indirizzo assunto a suo tempo attraverso lo strumento delle linee guida. Pertanto il PdR afferma la conservazione dell'impianto stradale relativamente alla organizzazione planimetrica e alle sezioni tipo, la conservazione dell'impianto arboreo (doppio filare), l'adozione di tecniche di moderazione del traffico che attraverso una rinnovata sezione stradale determinano un migliore percorrenza pedonale e contemporaneamente una ridotta velocità degli autoveicoli.