

5 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SOMMARIO

CAPO I° - NORME GENERALI

Art. 1 - Oggetto ed ambito del Piano

Art. 2 - Elaborati di Piano

Art. 3 - Modalità di attuazione del piano

Art. 4 - Norme e regolamenti

CAPO II° - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E DELLE AREE

Art. 5 - Generalità e classificazione delle destinazioni d'uso

Art. 6 - Aree libere private

Art. 7 - Edifici ed unità edilizie a prevalente destinazione residenziale

CAPO III° - PREVISIONI DI PIANO, CATEGORIE DI INTERVENTO, NORME EDILIZIE

Art. 8- Aree omogenee e categorie di intervento

Art. 9 – Edifici A e B

CAPO IV° - MATERIALI COSTRUTTIVI E DECORATIVI - ARREDO URBANO

Art. 10 - Finitura esterna degli edifici

Art. 11 - Aperture

Art. 12 - Tetti, cornicioni, coperture, canalizzazioni.

CAPO V° - NORME FINALI

Art. 13 – Prescrizioni impartite dalla Provincia di Macerata e della Soprintendenza della Regione Marche

CAPO I° - NORME GENERALI

Art. 1 - OGGETTO ED AMBITO DEL PIANO

1. Il piano di recupero ha per oggetto interventi di ripristino della volumetria di un edificio ex-rudere e di modifiche all'inclinazione della falda di un edificio a destinazione deposito, entrambi attraverso ristrutturazione edilizia.
2. Gli edifici oggetto del presente Piano di Recupero sono individuati dal vigente PRG del Comune di Caldarola all'interno della zonizzazione denominata "A0 – zone di interesse storico artistico" che comprende il nucleo storico della frazione di Vestignano.

Art. 2 - ELABORATI DI PIANO

1. Il piano si compone dei seguenti elaborati:

1- RELAZIONE ILLUSTRATIVA E RELATIVI ALLEGATI

- 1.1 – Relazione
- 1.2 - Tempi di attuazione
- 1.3 – Caratteristiche architettoniche, costruttive e strutturali
- 1.4 – Calcolo volumi di rilievo e di progetto
- 1.5 – Calcolo superfici e finestrature di rilievo e di progetto
- 1.6 - Planimetria Catastale 1:1000
- 1.7 – Estratto planimetria PRG
- 1.8 – Estratto Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.
- 1.9 - Rilievo fotografico
- 1.10 – Elenco catastale delle proprietà

2 – ELABORATI GRAFICI – STATO ATTUALE

- 2.1 – Planimetria d'uso
- 2.2 – Piano Quotato
- 2.3 – Planimetria opere di urbanizzazione esistenti

3 – RICOSTRUZIONE GRAFICA DELLE VOLUMETRIE PREESISTENTI

4 – ELABORATI GRAFICI – PROGETTO

4.1 – Planimetria d'uso

4.2 – Piano Quotato

4.3 – Planimetria opere di urbanizzazione di progetto

5 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Le previsioni del piano di recupero si attuano, esclusivamente all'interno dei comparti individuati, direttamente tramite permesso a costruire, rilasciato dal Comune di Caldarola sulla base di un progetto esecutivo avente i contenuti e le caratteristiche di cui al Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Nell'atto del rilascio del permesso a costruire, la Ditta proprietaria e/o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, è tenuta a corrispondere al Comune di Caldarola:

la somma corrispondente alla monetizzazione degli standard secondo termini previsti dalla normativa e dai regolamenti comunali vigenti

il contributo commisurato al costo di costruzione degli edifici di cui all'art. 16, terzo comma, del D.P.R. 380/2001;

il contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 16, secondo comma, del D.P.R. n. 380/2001.

Art. 4 - NORME E REGOLAMENTI

1. Per tutto il periodo di attuazione del Piano, oltre alle presenti norme valgono, in quanto applicabili e salvo diversa specificazione del presente piano, il Regolamento Edilizio, le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e le leggi Nazionali e Regionali vigenti.

CAPO II° - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E DELLE AREE

Art. 5 - GENERALITÀ E CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso nei comparti edificatori devono essere compatibili con le finalità di completamento edilizio relativo alla ristrutturazione edilizia prevista e di valorizzazione ambientale.

2. Sono consentite le seguenti destinazioni fra quelle elencate dall'art. 9 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

- le abitazioni e le relative attrezzature condominiali e di vicinato;
- le attività ricettive
- le attività commerciali al minuto;
- i pubblici esercizi;
- gli studi professionali e i piccoli uffici, le banche;

3. Sono da escludere industrie e laboratori molesti e rumorosi.

4. Le aree e gli edifici compresi nel perimetro dei Comparti sono classificati secondo le seguenti destinazioni:

- a - Aree private
- b - Edifici oggetto di piano di recupero

Art. 6 - AREE PRIVATE

Possono accogliere attrezzature destinate al servizio degli edifici, sistemazioni a terra, etc... Sono consentite scale o gradonate esterne atte a superare in sicurezza il dislivello del terreno.

Non sono ammesse trasformazioni che non siano compatibili con il verde esistente.

Art. 7 - EDIFICI OGGETTO DI PIANO DI RECUPERO

1. Tali edifici ed unità edilizie possono essere destinati, oltre alla residenza, a:

- ambulatori medici;
- attività ricettive;
- circoli ed associazioni culturali o ricreative;
- servizi legali;
- tecnici ed artistici;

2. Sono da escludere i laboratori artigianali che possono risultare molesti alle unità abitative limitrofe.

CAPO III° - PREVISIONI DI PIANO, CATEGORIE DI INTERVENTO, NORME EDILIZIE

ART. 8 - AREE OMOGENEE E CATEGORIE DI INTERVENTO

1. Le aree e gli immobili fanno parte di un unico comparto, all'interno del quale vengono individuati i due edifici esistenti:

- Edificio A: rudere.
- Edificio B: deposito.

ART. 9 - EDIFICI A E B

È consentita la ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione, con la possibilità di modifiche alla conformazione delle falde, dei prospetti, delle altezze, dei volumi. È consentita inoltre la riqualificazione igienico-funzionale anche attraverso il cambio di destinazione d'uso.

Per gli interventi di cui al comparto A e B valgono i seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

EDIFICIO A

Rispetto della sagoma prevista nella tav 3.1

V	-	Volumetria massima consentita	246,90 mc
H	-	Altezza Massima (misurata dal piano di calpestio del piano terra)	5,50 m
DF	-	La distanza da confini e fabbricati è regolata dalla tavola 3.1	

Prescrizioni particolari:

Si specifica che la volumetria massima consentita deriva da quella stimata del rudere, pari a mc 250,04 (come da calcolo dei volumi nella relazione tecnica), dalla quale vengono sottratti mc 3,14 ai fini dell'ampliamento volumetrico dell'edificio B.

COMPARTO B

Rispetto della sagoma prevista nella tav 3.1

V	-	Volumetria massima consentiva	146,07 mc
H	-	Altezza Massima (misurata dall'attuale quota del terreno):	4,55 m
DF	-	La distanza da confini e fabbricati è regolata dalla tavola 3.1	

Prescrizioni particolari:

Si specifica che la volumetria massima consentita è pari a mc. 142,75, derivante dal calcolo volumetrico dello stato attuale, alla quale si sommano mc 3,14 del volume sottratto all'edificio A ai fini dell'ampliamento volumetrico necessario per le modifiche alla falda di copertura. Pertanto la cubatura totale consentita è pari a mc 146,07.

Art. 10 - FINITURA ESTERNA DEGLI EDIFICI

1. Per gli edifici A e B dovranno essere mantenuti o ripristinati i materiali caratterizzanti gli edifici esistenti per quanto riguarda le facciate e le coperture, i tipi e le dimensioni dei cornicioni, gli infissi ed i sistemi di oscuramento.
2. Gli intonaci esterni, così come i trattamenti faccia vista, dovranno essere adeguati al carattere del centro storico per quanto riguarda materiali, grana e colore.
3. La tinteggiatura delle facciate deve essere unitaria ed omogenea.
4. Non sono consentite tinteggiature parziali delle unità edilizie.

Art. 11 - APERTURE

1 - Porte, portoni ed infissi esterni

I serramenti dovranno essere realizzati in legno pieno, tinteggiato o verniciato.

Nel caso di elementi verniciati è ammesso l'uso di altri materiali (alluminio, ferro, PVC) purché inseriti tipologicamente nel contesto formale dell'edificio.

Art. 12 - TETTI, CORNICIONI, COPERTURE, CANALIZZAZIONI.

1. La forma dei tetti di norma dovrà rispettare quella prevalente della zona, con pendenze comprese tra il 15% e 35%. Il manto di copertura potrà essere realizzato in tegole, coppi, rivestimenti metallici quali rame, alluminio o zinco titanio. Sono ammesse le coperture piane e quelle necessarie per installare gli impianti a fonti rinnovabili (DPR 28/2011).

Tali impianti dovranno essere inseriti in maniera adeguata nel contesto del centro storico.

2. I camini emergenti dalle falde dovranno essere con il corpo in mattoni con coperture a coppi o prefabbricati in rame.

CAPO V° - NORME FINALI

Nella lettera assunta dal Comune di Caldarola con prot. N. 16416 del 27/11/2020, la Provincia di Macerata, in merito al presente Piano di Recupero, ha espresso parere favorevole, con la prescrizione di inserire nelle presenti NTA le indicazioni fornite dalla Soprintendenza con parere prot. N. 13533 del 31/07/2020, di seguito riportate:

Parere favorevole, in linea di massima, non ritenendo necessario l'assoggettamento a VAS, con le seguenti indicazioni:

- *“considerato che parte dell'edificio A adiacente alle mura è presumibilmente un torrione del circuito murario del castello di Vestignano, risulta necessario integrare la relazione storica contenuta nel piano attuativo, con approfondimenti sul disegno del tracciato delle mura storiche. Nel caso in cui dalla relazione storica risultasse che l'edificio da smantellare e ricostruire con l'utilizzo del medesimo materiale edilizio e integrazioni con materiale diverso, risulti essere effettivamente una delle torri, prima di qualsiasi intervento si dovrebbe fare il rilievo di dettaglio con analisi delle apparecchiature murarie esistenti per verificare quanto delle murature originarie si conserva ancora.*
- *A riguardo dell'intervento di ricostruzione, poiché l'area comunale di Caldarola risulta essere luogo frequentato almeno dal IX secolo d.c., nel sottosuolo si potrebbero conservare stratigrafie e materiali di interesse archeologico. Pertanto, tutte le attività di scavo al di sotto dell'attuale piano di calpestio, sia interno che esterno, compresi i sottoservizi, dovranno essere effettuati con la costante presenza di nostro personale tecnico scientifico, che valuterà, in caso di rinvenimenti di natura archeologica, come far procedere i lavori o richiedere modifiche al progetto.”*