

COMUNE DI CALDAROLA

Provincia di Macerata

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO IN LOCALITA' VESTIGNANO

MATTEI GINA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I° - NORME GENERALI.....	2
Art. 1 - OGGETTO ED AMBITO DEL PIANO.....	2
Art. 2 - ELABORATI DI PIANO	2
Art. 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO	3
Art. 4 - NORME E REGOLAMENTI	3
CAPO II° - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E DELLE AREE.....	4
Art. 5 - GENERALITÀ E CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	4
Art. 6 - AREE PRIVATE	4
Art. 7 - EDIFICI OGGETTO DI PIANO DI RECUPERO	4
CAPO III° - PREVISIONI DI PIANO, CATEGORIE DI INTERVENTO, NORME EDILIZIE	5
ART. 8 - AREE OMOGENEE E CATEGORIE DI INTERVENTO	5
ART. 9 – PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI	5
CAPO IV° - MATERIALI COSTRUTTIVI E DECORATIVI - ARREDO URBANO	6
Art. 10 - FINITURA ESTERNA DEGLI EDIFICI	6
Art. 11 - APERTURE.....	6
Art. 12 - TETTI, CORNICIONI, COPERTURE, CANALIZZAZIONI.	6
Art. 13 – PERGOLATI, PORTICI, VERANDE, BALCONI, TERRAZZI	6
CAPO V° - NORME FINALI.....	7
Art. 14 – RILIEVO DELL'EDIFICATO ESISTENTE.....	7
Art. 15 – PRESENZE ARCHEOLOGICHE.....	7
Art. 16 – AREE LIMITROFE AL PDR.....	7

CAPO I° - NORME GENERALI

Art. 1 - OGGETTO ED AMBITO DEL PIANO

Il piano di recupero ha per oggetto un intervento di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso in residenziale di un edificio composto da un rudere e un locale deposito tramite il ripristino della volumetria storica e la riconfigurazione planivolumetrica del manufatto.

Gli edifici oggetto del presente Piano di Recupero sono individuati dal vigente PRG del Comune di Caldarola all'interno della zonizzazione denominata "A – zone di interesse storico artistico" che comprende tutto il nucleo storico della frazione di Vestignano.

Art. 2 - ELABORATI DI PIANO

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 finestrate 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

Le previsioni del piano di recupero si attuano, esclusivamente all'interno dei comparti individuati, direttamente tramite Permesso a Costruire o tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), sulla base di un progetto esecutivo avente i contenuti e le caratteristiche di cui al Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Nell'ambito della presentazione del titolo edilizio, 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

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

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.

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;

Sono da escludere industrie e laboratori molesti e rumorosi.

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, pergolati, verande, 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

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

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

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

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: manufatto con destinazione attuale deposito

ART. 9 – PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI

È consentita la ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione, con la possibilità di modifica di sagoma, prospetti, sedime, conformazione delle falde, altezze e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche. È consentita inoltre la riqualificazione igienico-funzionale anche attraverso il cambio di destinazione d'uso.

Per l'intervento valgono i seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

EDIFICIO A

Ingombro massimo sagoma prevista nella tav SP.02

H - Altezza Massima 8,60 m (misurata dal piano di calpestio del piano terra)

EDIFICIO B

Ingombro massimo sagoma edificio esistente

H - Altezza Massima 4,55 m (misurata dall'attuale quota del terreno):

PARAMETRI VALIDI PER L'INTERVENTO COMPLESSIVO

V - Volumetria massima consentita 494,77 mc

Prescrizioni particolari:

Si specifica che la volumetria massima consentita deriva da quella stimata del rudere, (come da calcolo dei volumi nella relazione tecnica).

CAPO IV° - MATERIALI COSTRUTTIVI E DECORATIVI - ARREDO URBANO

Art. 10 - FINITURA ESTERNA DEGLI EDIFICI

Per l'edificio valgono in generale le prescrizioni d'uso dei materiali e delle finiture della zona A del PRG del Comune di Caldarola, con particolare riferimento ai materiali e alle tipologie esistenti nel costruito storico del castello di Vestignano.

Gli intonaci esterni, così come i trattamenti faccia vista, dovranno essere adeguati al carattere del centro storico per quanto riguarda materiali, grana e colore.

La tinteggiatura delle facciate deve essere unitaria ed omogenea ed in sintonia con l'ambiente storico-architettonico in cui l'edificio si colloca e dovranno comunque essere concordate con il Settore Urbanistica - LL.PP.- Edilizia Privata.

Dovranno essere evitate parti in calcestruzzo a vista.

Art. 11 - APERTURE

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

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

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

La forma dei tetti di norma dovrà rispettare quella prevalente della zona, con pendenze comprese tra il 25% e 35%. Il manto di copertura potrà essere realizzato in coppi con i corsi superiori di recupero o rivestimenti metallici quali rame. A seguito di quanto detto sopra non sono ammesse coperture piane.

L'installazione dei pannelli fotovoltaici, trattandosi di zona A, sarà possibile qualora consentito dalla normativa nazionale in materia. I pannelli fotovoltaici/termici previsti sulla copertura, dovranno essere complanari alla falda, meglio ancora se integrati, del tipo non riflettente e di colore brunito.

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

Canali di gronda e discendenti dovranno essere in rame, i terminali dei pluviali potranno essere in ghisa verniciati di colore scuro;

Le parti metalliche a vista della "Linea vita" dovranno essere dissimulate con il colore del manto di copertura.

Art. 13 – PERGOLATI, PORTICI, VERANDE, BALCONI, TERRAZZI

Non è ammessa la realizzazione di balconi. È ammessa la realizzazione di terrazze esclusivamente se integrate nella struttura della copertura e se non visibili da percorsi panoramici.

È ammessa la realizzazione di pergolati e verande, anche chiuse. La struttura può essere realizzata in muratura, legno, ferro o acciaio e dovrà essere adeguatamente integrata alla struttura del corpo principale e al contesto storico. Le chiusure, anche fisse, potranno essere realizzate in vetro, tende, legno.

Il volume chiuso della veranda non può superare il 35% del corpo principale.

CAPO V° - NORME FINALI

Art. 14 – RILIEVO DELL'EDIFICATO ESISTENTE

Considerato che parte dell'edificio adiacente alle mura è presumibilmente un torrione del circuito murario del castello di Vestignano, nel caso in cui dalla analisi storica e dai rinvenimenti sul posto 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 dovrà svolgere il rilievo di dettaglio con analisi delle apparecchiature murarie esistenti per verificare quanto delle murature originarie si conserva ancora.

Art. 15 – PRESENZE ARCHEOLOGICHE

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 comunicate all'ufficio competente della SABAP Marche e saranno effettuate esclusivamente a seguito di autorizzazione della stessa. Nel caso di rinvenimenti di natura archeologica, si dovrà concordare come far procedere i lavori o modificare il progetto.

Art. 16 – AREE LIMITROFE AL PDR

Considerando che le aree di proprietà pubblica limitrofe al perimetro del PdR, come ad esempio la corte di accesso al fabbricato o la via pubblica adiacente, sono attualmente prive di pavimentazione e di regimentazione delle acque, qualora si rendesse necessario un intervento sulle suddette aree per poter godere dell'edificio ristrutturato, lo stesso potrà essere realizzato previo nulla-osta da parte del Settore Urbanistica - LL.PP.- Edilizia Privata ove lo ritenga necessario.