COMUNE DI FOSSOMBRONE

Piano particolareggiato dell'area di ristrutturazione.

SP V

COMUNE DI FOSSOMBRONE

DELIBERA del C.C. n. 240 del 13-10-79 ai sensi dell'Art. 2 della Legge Regionale n. 19 del 16-1-79

Li. 20 FEB. 1980

Il Segretario

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA -

- NORME ATTUATIVE -

Adottata con Deliberazione Consiliare N° _____ del _____ esaminata sono rilievi dalla Regione Marche - Comitato Controllo Sezione Speciale di Pesaro _____

Il Segretario Capo

C O M U N E D I F O S S O M B R O N E

P.P. ZONA DI RISTRUTTURAZIONE SEICENTESCA

R E L A Z I O N E I L L U S T R A T I V A

N O R M E A T T U A T I V E

R E L A Z I O N E I L L U S T R A T I V A

CARATTERISTICHE DELL'AREA DI PIANO

L'attuale forma dell'area è chiaramente derivata dalla sua origine. All'interno della parte piana delle mura medievali, dal '500 al 1'800 si sono avuti i primi insediamenti estensivi della nobiltà (cfr. Palazzi Albani e Carloni) poi della borghesia rurale, di enti religiosi, pubblici ed assistenziali.

Le emergenze principali sono il palazzo Carloni nel parco, il granario di Palazzo Albani e gl'insiemi di case a blocco ed in linea su Via della Pace e via Torricelli.

Il palazzo o la casa col fronte principale sulla strada si organizza sui tre livelli - scuderie e magazzino al piano giardino - piano nobile - piano servitù.

Col decadimento di ruolo della borghesia rurale s'innesta sui perimetri dei comparti l'insieme lineare di case a schiera.

Il risultato è un sistema urbano ad ampie corti, con edificazione e viabilità esterne al lotto.

L'indice di affollamento è molto basso sia per il tipo edilizio, palazzo nobile, casa a blocco, casa a schiera, agganciato al regime di proprietà (la gran parte degli edifici sono abitati dai proprietari) sia per il marcato invecchiamento della popolazione.

Negli ultimi 30 anni la popolazione della zona è rimasta pressocchè stabilmente attorno alle 550 unità.

Questo nonostante la tendenza all'aumento della popolazione del centro urbano, che è passato dalle 4497 unità del '51 alle 6000 unità del '78.

In termini complessivi, il fenomeno si spiega col passaggio della popolazione rurale ad altri settori con ampi margini di migrazione, interna ed esterna.

All'aumento della popolazione del centro urbano corrisponde una diminuzione della popolazione del C.S. medievale, e una stabilità della popolazione nell'area in esame.

Rispetto all'area medievale, quest'area di piano presenta notevoli vantaggi per un incremento d'insediamento: ottima giacitura, percorribilità veicolare, salubrità degli impianti, etc.

Ma all'incremento dell'insediamento si contrappongono più dettagliatamente:

A - il tipo edilizio

1) casa a schiera; la sopraelevazione di un solo piano non consente insediamenti di nuovi nuclei familiari, ma solo un elevamento dello standard residenziale, a meno di non stravolgere il regime di proprietà.

2) casa a blocco; il costo della riattazione per un uso plurifamiliare si è scontrato fino ad oggi con il costo quasi analogo di una nuova edificazione in zona di espansione ed un minor "status symbol";

B - proprietà dei suoli: le aree libere sono prevalentemente o di proprietari che considerano il lotto inalienabile e sottoposti ad un regime frazionato di proprietà che non consente una facile offerta;

C - il modello di comportamento per le nuove edificazioni si è principalmente indirizzato nel dopoguerra verso tipologie edilizie e zone d'insediamento alternative al Centro Storico;

D - la presenza del carcere, che dequalifica l'intera zona;

E - grave ritardo degli strumenti urbanistici.

Gli obiettivi che il piano si propone tendono a sviluppare le potenzialità specifiche della zona sia sul piano della residenza che sul piano dei servizi.

Per la residenza si propone sia l'aumento delle presenze sia un più elevato standard per quelle esistenti, che tramite nuovi interventi di ricucitura del tessuto, il recupero e l'adeguamen-

to del patrimonio esistente posti a un raddoppio della popolazione attuale, raggiungendo circa i 1.100 ÷ 1.200 abitanti.

Per i servizi si propone una più stretta connessione tra quelli esistenti ed un collegamento a piano terra tra il nuovo sistema di verde attrezzato proposto lungo tutto l'ansa del fiume, il parco, i verdi privati ad uso pubblico, le aree scolastiche, attraversando in questo modo tutta la fascia urbana.

Nel complesso tutta l'area si ripropone come spazio aperto per un uso collettivo.

In questo quadro di prospettiva è ancora più stridente la presenza del carcere che, se precedentemente aveva trovato una sua anonima collocazione nell'immagine della città in quanto lotto intercluso tra lotti interclusi, ora, specialmente dopo le ultime misure, che tendono a militarizzare l'intera zona, risulta essere elemento ancor più violentemente in contrasto con un uso sociale della città.

Per una migliore lettura e nel rispetto della morfologia urbana, il Piano viene proposto per comparti:

- comparto n° 1 : si propone la sostituzione dell'attuale magazzino, per struttura, volume e destinazione contrario alla vocazione dell'area, con residenze a schiera; l'area di pertinenza sarà destinata a verde privato, condominiale o pubblico e le singole porzioni verranno fissate in sede di convenzione. La proposta grafica è da considerarsi vincolante per altezza massima e linea di fabbrica verso il fiume.

- comparto n° 2 : gli edifici esistenti non hanno, fatta eccezione per il fronte su Via Umberto I°, alcun valore architettonico ed ambientale; ma il buono stato di conservazione non ne consiglia la sostituzione, per cui si è realisticamente consentito il mantenimento e si propone un innesto di nuovi volumi e il potenziamento della residenza e dell'artigianato di servizio esistente.

- comparto n.I-2 var. :l'accoglimento totale delle osservazioni relative ai comparti I-2, porta ad una variazione della viabilità e della destinazione dei suoli, così come segnato in planimetria. C'è anche da tener presente l'allineamento della proprietà Ciacci relativa al comparto 2 e quindi un aumento di cubatura della medesima proprietà; tutto ciò è demandato ad un progetto di ristrutturazione dell'intera proprietà e dell'approvazione in sede di commissione edilizia.

- comparto n° 3 : edificazione a blocco. La parte ovest è composta da edifici di recente formazione e da un edificio ripristinato recentemente.
  Viene pertanto destinato a ristrutturazione e le singole unità edilizie possono accedere alla concessione per intervento diretto. La parte est, vicino a vicolo S.Francesco, è destinata,visto il grado di fatiscenza degli edifici, a demolizione con ricostruzione.
  Nella stesura del progetto si è tenuto conto delle singole unità immobiliari, pertanto nel rispetto del progetto di massima del comparto si può procedere per intervento diretto.
  La destinazione d'uso prevista è a residenza,negozi,verde privato.

- comparto n°4: categoria A, tranne che per la porzione ad angolo tra Via Torricelli e Via Guerrieri, classificata categoria C. Vi si può procedere per intervento edilizio diretto.
  La destinazione d'uso prevista è a servizi sociali o religiosi.

- comparto n°5 : edificio di recente formazione, privo di ogni interesse sia ambientale che architettonico.
  E' prevista la demolizione dell'unità edilizia esterna ed il suo accorpamento sul lato est dell'edificio principale (cfr. elaborati grafici).
  Destinazione pubblica, con verde a servizio dell'istituto.

- comparto n°5 var.: l'accoglimento dell'osservazione porta al reinserimento dell'edificio classificato C.
  Si precisa che l'uso delle aree è di pertinenza esclusiva dell'Istituto.

- Comparto n°6 : si propone la demolizione con ricostruzione su via Castellani;restauro conservativo per Palazzo Albani.
  Ristrutturazione per i restanti edifici.
  Intervento edilizio diretto.
  Verde privato e parcheggio pubblico come in planimetria.
  Destinazione d'uso mista.

- comparto n° 6 var.: in accoglimento alle osservazioni il parcheggio angolo viale Cairoli-via Donati torna ad avere carattere privato.
  L'edificio che vi si prospetta su via Donati viene classificato categoria D.
  La porzione di verde tra gli edifici D e G torna ad essere verde privato.
  Si ha inoltre la sopraelevazione dell'edificio su via Castellani così come segnato in cartografia.

- comparto n°7: edifici classificati di categoria C.
  Destinazione: residenza.
  Verde privato.
  Passaggio pedonale come in planimetria.
  Abbassamento del muro di cinta all'altezza di m. I.
  Intervento edilizio diretto.

- comparto n°7 var.: l'accoglimento dell'osservazione consente l'edificazione sulla pianta proposta con altezza massima di m.7,50;la porzione di verde pubblico sarà da dimensionare in sede di convenzione.Si accoglie inoltre parzialmente l'osservazione n.27 del protocollo 24/I/79 trasformando i volumi accessori indicati nello Stato di Fatto col numero 2,

in residenza, con un'altezza massima di m. 7,50, in linea con quelli già esistenti sullo stesso comparto parallelamente al fiume, organizzando una diversa destinazione del verde e mantenendo il passaggio da via della Volta.

- comparto n° 8: in questo;come negli altri lotti più ampii,è possibile il reinserimento di nuove edificazioni.
  Il piano terra è libero per consentire l'immediata correlazione tra spazio interno e strada.
  Destinazione d'uso: residenza e attività collettive.
  Verde privato e verde privato d'uso pubblico.
  Intervento edilizio diretto.

- comparto n° 8 var.: in accoglimento alle osservazioni relative si ha quanto segue: l'edificio nel catastale n°1069 viene classificato D,e le aree di contorno verde privato.
  L'edificio sul catastale n° 267,274,273 viene classificato D.
  L'edificio sul catastale n° 259,264 viene classificato D.
  Il nuovo intervento su via Guerrieri ,classificato con cat. F e tipologia T_2 e T_I non subisce correzioni ulteriori; comunque è da tener presente che la tipologia T_2 e T_I non sono indicative in fase di progetto ma solo come possibilità d'intervento. Il nuovo intervento su via Torricelli restringe i suoi confini: a sinistra viene mantenuto un passaggio.
  La modifica dell'edificio T_3 suggerisce alternative al tipo edilizio. In sede di convenzione potranno quindi essere presentate modifiche relative al tipo edilizio e all'uso del piano terra, conservando comunque i fili fissi esterni, l'altezza massima non superiore a m.9,60 (l'altezza è stata portata a m.9,60 e non come era stato indicato per un errore materiale di trascrizione, di m. 8,60). La profondità del portico sarà non inferiore a m.3,00 per recuperare la cubatura. Le fasi di modificazione per tutti gl'interventi (T_I,T_2,T_3) possono essere successive,ma contemplate in un progetto unitario.

Verde privato e verde privato di uso pubblico,ma da stabilire in sede di convenzione col Comune.

- comparto n° 9 : sono compresi tutti i fenomeni edilizi caratteristici dell'area di piano.
Edifici di categoria B per i quali si prevede il restauro e l'eliminazione delle superfetazioni che ne alterano la linea d'aria (Via della Pace). ?
Edifici di sostituzione, successivi a eventi bellici, in buono stato di conservazione ma di pessima qualità architettonica (Via Donati).
Edilizia minore, per la quale si prevede,sullo stesso impianto,un aumento di volume (via Vernarecci).
Magazzini ed autorimesse per i quali si prevede la sostituzione con un'unità architettonica su due piani e piano terra libero, in modo da consentire il recupero anche visivo della corte.
Verde condominiale. ?
Intervento edilizio diretto.

- comparto n° IO: si prevede il mantenimento dei manufatti su Via Donati e Via Vernarecci, con la possibilità di sopraelevazione su quest'ultima per gli edifici minori fino ad un'altezza massima pari a quella del corpo centrale.
Per gli altri due lati del lotto si prevede la sostituzione delle architetture esistenti con edifici in linea col piano terra libero o occupato da destinazioni d'interesse comune.
Verde privato d'uso pubblico.
Intervento edilizio diretto .

- comparto n°IO var.:il passaggio sul lato interno del lotto tra l'edificio suddetto e quello classificato C-F resta invariato. Per l'edificio C-F si prevede la doppia possibilità di classificazione, consentendo una differenziata possibilità di trasformazione degli edifici con interventi edilizi separati tra gli edifici T_4 e T_I;sui fronti di via Accoramboni e Via Donati l'accoglimento dell'osservazione porta

al reimpensamento della porzione d'angolo tra le due parti dello edificio, l'annullamento del fronte su via Donati fino a ml. 10 dall'adificio d'angolo Viale Cairoli, via Donati in sede asecutiva eventuali varianti del tipo edilizio proposto non potranno modificare i fili fissi proposti e le distanze segnate in planimetria.

- comparto n° 11 : Il comparto è il principale elemento di relazione tra il verde urbano ed il parco fluviale.
  Tutta la porzione del lotto verso il fiume è destinata a verde pubblico attrezzato e parcheggio.
  La ex-filanda più la nuova edificazione proposta, sono destinate ad attrezzature pubbliche e ad alloggio del custode del parco.
  Gli edifici su via della Pace sono destinati a residenza e classificati categoria C. Per questi è ammessa la sopraelevazione a delle parti più basse fino al fulo di gronda dell'edificio più alto, facente parte del blocco edilizio.
  Si prevede intervento diretto.

- comparto n° 11 var. : L'accoglimento delle osservazioni relative al lotto consente la realizzazione di unità residenziali sui contorni segnati in cartografia.
  I due edifici potranno essere realizzati per parti successive ma prefigurati ognuno in un progetto unitario.

- comparto n° 12 : Si propone l'inserimento nel coparto di nuove edificazioni sui contorni liberi del lotto.
  Piano terra libero più due piani di residenza, in questo modo realizzando la continuità di percorsi interni dalla zona scolastica al parco pubblico, fino al parco fluviale.
  I nuovi interventi su Via della Pace e Via Binotti sono sottoposti alla Legge n° 865.
  E' previsto l'intervento edilizio diretto.
  Eventuali garages possono ricavarsi totalmente interrati e utilizzando parte del portico posteriore fino al 50% della superficie coperta.

- comparto n° 12 var. : L'accoglimento parziale della osservazione presentata dalle M.PIE Venerine e l'accoglimento delle altre osservazioni relative al comparto ha portato le seguenti modifiche: trasformazione del verde in verde privato, estensione dei limiti edificabili dell'edificio da erigersi sui lotti n° 220. 221. su tutta l'area di proprietà con piano terra libero, stabilendone l'uso in sede di convenzione; pertanto esiste la possibilità di diminuire il filo fisso dei ml.15 dell'edificio ad angolo tra via Torricelli e via Binotti a ml.12 creando così un passaggio privato da via Torricelli al verde privato di agiamento al lotto catastale n° 858. Tutto ciò, comunque, và demandato al progetto esecutivo e all'approvazione in sede di commissione edilizia.
  Eliminazione dell'edificio proposto su via Binotti insistente sul lotto n° 211.
  Conservazione dell'edificio proposto su via della Pace.
  Per tale edificio saranno possibili variazioni del tipo edilizio proposto ma non alterazioni dei fili fissi e sarà comunque da conservare una barriera fisico-visiva a piano terra sul filo intero del fabbricato A confine con il lotto n° 211.

- comparto n° 13 : Si prevede la trasformazione di parte del verde privato in verde pubblico e parcheggio su via Vernarecci, per consentire l'accesso diretto alla palestra del complesso scolastico.
  Si propone inoltre il cambiamento di destinazione da privato a pubblico dell'edificio attiguo a palazzo Carloni, sia per la vocazione dell'impianto sia per la organicità di relazione con i servizi esistenti.
  Si prevede l'intervento edilizio diretto.

- comparto n° 13 var. : Accogliendo l'osservazione ritorna ad uso privato la porzione di verde precedentemente destinata a parcheggio sita tra il Parco e l'edificio d'angolo tra via Vernarecci-Torricelli.

- comparto n° 14 : Si propone l'inserimento sul lato libero del lotto di unità residenziali a schiera sottoposte a Legge n° 865.
  Per i restanti edifici a schiera si propone la sopraelevazione di

un piano per elevare lo standard abitativo.
Previsto intervento edilizio diretto, oppure, nel caso che si riproponga una alternativa complessiva per appartamenti in linea, anziché duplex o triplex, planvolumetrico per fronti stradali.

- comparto n° 14 var. : In accoglimento alle osservazioni relative al comparto si restringono i margini del verde pubblico così come appare in cartografia. Si accolgono le osservazioni relative alle case isolate e si conserva l'edificio segnato sul catastale con la particella n° 1027, classificandolo cat. C.
Per l'edificio tra via dei Molini e via Torricelli è previsto lo ampliamento dei volumi come da cartografia classificandolo cat. F.
E' da precisare che la demolizione con ricostruzione sarà relativa alla sola parte interessata dall'intervento di ampliamento.
Per la restante parte di edificio, trattandosi di un intervento non molto vecchio, è prevista la sola ristrutturazione interna per adeguare il nuovo intervento.

- comparto n° 15 : Si prevede la sopra elevazione di un piano della unità edilizia minore e la trasformazione da verde privato a verde pubblico dell'area su via dei Molini.

- comparto n° 16 : Si prevede un parcheggio a due piani a piano strada e piano campagna sulla Via delle Carceri.
L'area risulta idonea inoltre per la collocazione d'insediamenti di artigianato di servizio, sia perchè marginale al C.S. sia per l'orografia che consente di collocare al piano strada la residenza ed al piano di campagna i laboratori.
Questa proposta sarà comunque attuele solo quando cesseranno le misure carcerarie speciali che al momento rendono l'area impraticabile.
Il recupero renderà possibile edificare un piccolo edificio per attrezzature collettive.

- comparto n° 16 var. : Accogliendo l'osservazione fatta il 24/1/79 n° 39 del protocollo si ha quanto segue: l'area destinata a verde pubblico nello S.diProgetto, stabilendone la esclusiva pertinenza al lotto artigianale varia a verde privato.

- comparto n° 17 : Comprende l'edificio del Carcere per il quale valgono le considerazioni fatte sopra.

- comparto n° 18 : Edifici classificati con cat. C. Si propone un collegamento di servizio da Piazzale Valerio al Laboratorio artigianale.
  Lungo tale collegamento si propone un'area di parcheggio coperto, anche per aumentare la ricettività di posti macchina del piazzale stesso.
  Area scolastica e Consorzio Agrario. Si propone che tutta l'area ed i volumi edificati siano destinati ad attrezzature scolastiche e che l'asse stradale che va da viale Gramsci a piazzale Valerio sia reso pedonabile in modo da realizzare la più netta continuità di relazione tra i verdi scolastici.

N.B. Le tipologie contrassegnate con la lettera T ele altre tipologie proposte in planimetria non sono vincolative in fase di progetto esecutivo; sono solo indicative ad un uso della superficie fabbricabile e possono essere modificate.
A questo punto le variazioni o la completa modifica delle tipologie saranno demandate all'approvazione in sede di Commissione Edilizia.

DESTINAZIONE D'USO

Le aree sono classificate secondo le seguenti destinazioni:

1 - aree per sedi viarie e parcheggi, destinate al traffico pedonale e veicolare;

2 - area per servizi pubblici, destinate alle attrezzature scolastiche, sociali, religiose, assistenziali ed amministrative;

3 - aree per servizi privati, destinate a sedi di società, banche ed istituti, uffici privati, attività culturali, esposizioni, alberghi, ristoranti, negozi, etc.;

4 - aree residenziali, destinate ad unità edilizie riservate all'abitazione;

5 - zone miste, destinate ad abitazioni, unità commerciali ed uffi-

ci;

6 - aree destinate a verde pubblico: sistemate o da sistemare a parco giardino con folta alberatura e prato coltivato;

7 - aree vincolate a verde privato e verde privato di uso pubblico: vincolate al rispetto del verde e delle sistemazioni esistenti, ed alla sistemazione di verde per le nuove zone di progetto.

Nota: Al punto 3 E 6: nelle aree destinate ad attrezzature per servizi privati e misti, sono consentite attività artigianali tradizionali, purché non moleste.

INDICI EDILIZI-

Gli indici edilizi sono indicati nell'abaco dei tipi edilizi (cfr. tabelle allegate).

Criteri di misurazione degli indici:

1 - numero max. dei piani: riferito al complessivo dei piani compreso il piano terra;

2 - altezza max. degli edifici: viene misurata dal piano medio stradale fino alla linea di gronda o all'estradosso dell'ultimo solaio

3 - profondità max. degli edifici: va misurata compresa ogni volumetria aggettante dalle facciate.

Per i corpi non compatibili volumetricamente (balconi, pensiline, verande) il calcolo della profondità verrà effettuato per le parti che sporgono oltre ml. 1.20 .

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il piano è stato sviluppato seguedo nella sua organizzazione il modello compositivo urbano; il modulo dell'organizzazioni delle corti rinascimentali, è anche il modulo di lettura edi sviluppo della realizzazione pertanto le suddivisioni operative dalla scala urbana a quella architettonica precedono con la seguente suddivisione:

1 - settori urbanistici, coincidenti col quadrilatero della gran-

de corte rinascimentale;

2 - comparti di attuazione unitaria: coincidenti con l'isolato delimitato dalle strade, dal verde o dalle piazze (comparto edificatorio);

3 - unità minima d'intervento, corrispondente all'unità edilizia.

Qualora l'unità minima d'intervento sia classificata nella cat. B l'Amministrazione Comunale condizionerà il rilascio della concessione edilizia dei singoli edifici a:

a) presentazione di un progetto unitario, comprendente la previsione di tutte le opere edilizie comprasa la sistemazione a terra;

b) determinazione concordata dei tempi di esecuzione;

c) perfezionamento di tutti gli atti giuridici attinenti al regime di proprietà delle aree, compresa la definizione dei vincoli di uso pubblico.

N O R M E A T T U A T I V E

1 - VERDE PRIVATO

Le aree di verde privato sono vincolate a giardino, orto,parco.

In esse è vietata ogni costruzione anche a carattere provvisorio; è ammessa la formazione di fabbricati seminterrati affioranti per un massimo di m. 1,20 dal piano del giardino per garages privati (dove è consentito) e per attrezzi da giardino.

La copertura di tali fabbricati sarà praticabile, lastricata od a prato.

All'interno dell'area oggetto del piano, già in sede di progetto si deve predisporre anche su singole unità catastali l'accertamento del verde con le unità catastali confinanti.

La funzionalità ed interdipendenza di tali spazi verdi dovrà attuarsi attraverso accorgimenti tali da non alterare l'assetto strutturale degli stessi giardini ed orti.

2 - VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATO

In esso sono compresi:

a - i giardini pubblici, con o senza attrezzature di gioco;

b - zone sportive di quartiere con attrezzature per il gioco dei bambini e l'attività sportiva libera dei cittadini;

c - verde di rispetto degli edifici monumentali e di aree urbane di particolare valore;in queste zone è vietato qualsiasi intervento di edificazione.

3 - VERDE PRIVATO A USO PUBBLICO O VERDE CONDOMINIALE

In questa zona non sono ammesse costruzioni di nessun genere.

Sono da prevedersi in sede di convenzione le quantità ed i tipi di essenze arboree da insediare e le attrezzature per il gioco dei ragazzi.

C A P O I°

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1°

Il presente piano particolareggiato ha per oggetto tutto il territorio delimitato a nord da Via Umberto I°, ad ovest e a sud dal fiume Metauro ad est dal Viale Cairoli, dalle aree dell'Silo Valerio e del Consorzio Agrario.
Queste aree sono definite graficamente nella tavola n°1, in scala 1/1.000.

Art. 2

Il piano si compone dei seguenti elaborati:

a - relazione generale;

b - norme tecniche;

c - tavole di progetto:

1 /2000 - definizione delle aree sottoposte a Piano Particolareggiato;

1/1.000 - organizzazione della viabilità;

1/500 - piano della conservazione zona A;

1/500 - piano della conservazione zona B;

1/200 - tavole di progetto dei singoli comparti;

d - tavole dello stato di fatto 1/500

1) classi d'età
2) occupazione
3) uso piano terra
4) condizioni statiche
5) classificazione tipologie
6) datazione
7) proprietà degli edifici
8) relazioni viarie

e - Piano particellare

f - allegato:documentazione fotografica

Art. 3

Tutti gli edifici e le aree compresi entro i limiti del piano dovranno rispettare le prescrizioni relative alle varie modalità di conservazione e trasformazione specificate per ognuno di essi nel piano d'assieme alla scala 1/500 di cui alle tavole di progetto e per gli edifici di nuovo impianto alla scala 1/200 ed alle prescrizioni di cui alle presenti norme.

Art. 4

La tavola n° 1.1.10 definisce l'organizzazione e la suddivisione delle strade per il traffico veicolare e pedonale, come pure definisce le zone per i parcheggi di carattere urbano e di servizio automobilistico.

E' proibito qualsiasi tipo di autorimessa pubblica o privata che utilizzi come emissione o immissione strade caratterizzate come pedonali.

La superficie di usura delle strade, piazze, vicoli, androni, dovrà essere trattata con i seguenti materiali:

- blocchetti di porfido, basalto, tracheite
- mattonato
- manto bituminoso chiaro
- lastricato in blocchi geometrici di cemento.

Art. 5

Nelle tavole 2.0.2a e 2.0.2b(scala 1/500) e sulle tavole di comparto (scala 1/200) sono individuate le aree da destinare a verde privato e verde pubblico attrezzato.

Art. 5 -

Per tutti gli edifici facenti parte dell'area di ristrutturazione seicentesca, come definito nell'articolo 1, è prescritta la conservazione della tradizionale copertura a tetto con tegole a canale in cotto. Non è ammesso l'uso di tegole alla marsigliese od altri materiali e delle coperture a terrazzo, salvo nel caso di disposizioni contrarie contenute nel piano o nelle norme.

Per qualsiasi lavoro da eseguire, sia nel sottosuolo che sulle facciate interne od esterne degli edifici,all'interno dell'area di cui all'art. 1 è d'obbligo la preventiva autorizzazione comunale, salvo: quanto disposto dall'art. 29 e dall'art. 31, comma 2° della vigente Legge Urbanistica.

Art. 7

Gli interventi nella zona di ristrutturazione che diano adito a nuovi ritrovamenti archeologici, debbono avvenire mediante l'impiego di cautele, di metodi, di tecniche adeguate, sotto la diretta responsabilità ed il controllo degli organi pubblici competenti, che debbono essere tempestivamente avvisati, contemporaneamente alla sospensione di ogni attività di cantiere per il periodo strettamente necessario al rilievo od all'eventuale rimozione del ritrovamento.

Art. 8

Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio o televisione, i proprietari debbono, per rispetto del particolare ambiente, provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con un'unica antenna centralizzata entro il termine di cinque anni dalla data di approvazione del presente piano.

Art. 9

Negli edifici sottopòsti a ristrutturazione, sprovvisti di locali o manufatti per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, i proprietari debbono, per ragioni ambientali e di decoro, provvedere alla costruzione dei suddetti locali o manufatti (previa licenza comunale) entro due anni dal presente Piano.

Art. 10

Le linee aeree elettriche e telefoniche dovranno essere eliminate o sostituite con linee in cavo.

Sono proibite le pubblicità stradali, tranne quelle che costituiscono insegna di negozio e quelle strettamentenecessarie che rivestono carattere e interesse pubblico.

Art. 11

Per parti o strutture esterne s'intendono quelle a contatto con l'atmosfera esterna, quindi non solo le facciate e i portici, ma anche gli androni (anche se chiusi da vetrate o simili), i cortili, le logge, le scale esterne, le coperture.

- Per portico s'intende il complesso delle strutture che lo sviluppano, comprese le coperture (intradosso ed estradosso).
- Per copertura s'intende il complesso delle strutture di sopra della linea di gronda principale, comprese le sovrastrutture quali altane, torriotti, camini.
- Per strutture interne s'intendono le strutture portanti su fondazione continua e su fondazione puntiforme.
- Per tipologia edilizia s'intende l'organizzazione e distribuzione degli spazi interni ai vari piani di vita che si presenta su schemi ripetuti.

- Per superfetazione s'intende ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originale, non rivesta alcun interesse per la lettura filologica del monumento o per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio. S'intende ancora per superfetazione qualsiasi manufatto che, a carattere precario, per la consistenza delle strutture, e comunque non assimilabili nelle strutture e/o nelle funzioni ad un edificio di civile abitazione, occupi aree originariamente libere.

Art. 12 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

Cat. A : edifici di valore storico e/o artistico, per i quali si prevede la conservazione degli elementi esterni, delle ossature murarie verticali, delle volte, delle scale, dei loggiati, degli ambienti ed elementi architettonici di particolare pregio artistico ed è consentita la ridistribuzione interna con eliminazione e/o costruzione di tramezzi. E' prevista la sostituzione delle coperture e che venga mantenuto il materiale e l'inviluppo. Sono consentite le funzioni residenziali e/o di servizio pubblico.

Cat.A1 : Edifici a destinazione specifica per i quali sarebbero da prevedere delle forme particolari di intervento, ma sia per il buono stato di conservazione sia per l'unicità della funzione ciò è impossibile.
Per cui se ne propone la conservazione anche con interventi manutentori straordinari.
Per quanto concerne il carcere che sottopone con la sua presenza tutta la zona ad un effettivo degrado urbanistico, la norma è da intendersi transitoria fin quando non si provvederà da parte di tutti gli organismi interessati al suo trasferimento.

Cat. B : edifici senza particolare valore artistico, ma di particolare valore ambientale, in quanto diretta espressione del tessuto edilizio legato alla morfologia urbana della corte seicentesca. Si prevede il mantenimento degli elementi esterni, delle ossature portanti e dell'inviluppo della sagoma, con l'eliminazione delle superfetazioni e sopraelevazioni incongruenti con l'organismo originario ed è consentita la ristrutturazione interna, ed esterna delle coperture ed intonaci con materiali analoghi ai preesistenti. Sono consentite le funzioni residenziali e/o di servizio come all'art. 16.

Cat. C : edifici in contrasto con la continuità dell'ambiente storico per ubicazione o tipologia edilizia non caratterizzata.
Si prevede la demolizione con ricostruzione nel rispetto del contesto urbano e della configurazione morfologiea della corte.
E' prevista la tipologia a schiera o in linea, nel rispetto dei materiali (intonaci, coperture, infissi). Destinazione a residenza e/o servizi pubblici o privati.
Qualora sia possibile dato il buono stato delle strutture e l'adeguatezza dei volumi proporre un intervento di recupero in tal caso, l'Amministrazione Comunale può consentire che l'intervento edilizio avvenga secondo i canoni della ristrutturazione senza aumento di volume.
E' sempre ammessa per questi edifici l'adeguamento dell'altezza dei piani abitabili fino all'altezza standard di mt. 2,70+0,30 anche quando nelle tavole di progetto in scala 1:200 ciò non sia stato graficizzato.

Cat. D : è prevista per questi edifici, la sola possibilità di edificazione per comparti edificatori (vedi tav. della suddivisione in comparti). E' ammesso solo l'intervento unitario conforme alla morfologia urbana e alle tipologie edilizie caratterizzanti.
Le normative sono stabilite per singoli comparti (volume, altezze, piante). Sono consentiti interventi per le singole unità edilizie, nel rispetto del progetto di massima del comparto.

Cat. E : edifici e superfestazioni in contrasto con l'albiente e la morfologia urbana. E' prevista la demolizione senza ricostruzione.

Cat. F : demolizione con ricostruzione in aderenza alle indicazioni del planivolumetrico di comparto.

Cat. G : aree inserite nel lotto sulle quali è possibile edificare secondo i canoni delle unità minime d'intervento.

Art. 13

Gli edifici danneggiati o demoliti per eventi bellici potranno essere ricostruiti(secondo indicazioni specifiche di piano).

Ogni edificio ricostruito dovrà essere progettato tenendo presente i problemi d'inserimento nell'ambiente; tale inserimento non deve necessariamente avvenire per mimesi, ma interpretando attraverso l'uso di tecnologie e materiali anche contemporanei, i caratteri morfologici dell'ambiente.

L'altezza massima non può superare l'altezza del più alto degli edifici circostanti di categoria A,B,C e la superficie utile di progetto non potrà essere superiore, salvo prescrizioni speci-

fiche di piano, alla superficie preesistente. Per tali categorie di edifici sono prescritti inoltre oneri di urbanizzazione secondo le Leggi vigenti.

Art. 14

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro richieste dall'ambiente, il Sindaco potrà imporre ai proprietari l'esecuzione di quelle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (rifacimento d'intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi) tese a conseguire il decoro dell'ambiente stesso. In caso di rifiuto o di mancata esecuzione nel termine stabilito, e comunque non inferiore a mesi sei, il Comune ha facoltà di procedere all'esproprio in base all'art. 838, ultimo comma, del Codice Civile.

Art. 15

In sede di attuazione di piano dovranno essere ripristinati anche gli spazi interni che sono stati alterati con superfetazioni o aggiunte edilizie, quando tali costruzioni non si caratterizzano come realizzazioni di qualificato interesse architettonico e ambientale.

Art. 16

La destinazione d'uso stabilita dal piano per ogni categoria di edifici ha valore obbligatorio per gli edifici a destinazione pubblica (categoria A) mentre per gli edifici a destinazione privata (categoria B, C,D) ha valore soltanto indicativo, cioè indi-

ca quali sono le destinazioni più appropriate che ciascun edificio potrebbe accogliere senza alterazioni ai suoi caratteri organizzativi e formali.

Categoria A - "contenitori" costituiti da organismi architettonici complessi. Date le caratteristiche architettoniche organizzative degli spazi, questi complessi sono destinati ad attività collettive a livello di servizi urbani (centri di studio e ricerca, biblioteche, musei, mostre, istituti d'istruzione superiore, etc.) e a livello di servizio di quartiere (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, centri scolastici e di cultura, centri sociali, poliambulatori).

Per le altre categorie, fatta eccezione della cat. A1, la destinazione dovrà essere essenzialmente residenziale; in esse potranno essere consentiti:

- negozi e botteghe
- studi professionali e commerciali
- magazzini, depositi, limitatamente ai seminterrati ed ai piani terreni
- piccoli laboratori che non producano rumori, nè odori molesti e nocivi, limitatamente ai seminterrati ed ai piani terreni.

Dalle zone residenziali sono esclusi:
- laboratori molesti e nocivi
- stalle, porcilai, pollai, ed altri annessi rurali ed in genere tutte quelle attività che a giudizio della Civica Amministrazione siano in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Art. 17

Per tutte le proposte d'intervento (ad esclusione della semplice manutenzione) ad eccezione degli edifici classificati di "cate

goria A" oltre alla normale residenza sono ammesse - in quanto compatibili con la struttura fisica e tipologica della zona in oggetto - quelle attrezzature e funzioni rappresentative, culturali, commerciali, artigianali, ricreative e turistiche di tipo qualificato e differenziato.

Ai fini della conservazione dell'assetto tipologico del tessuto e dell'ambiente sono consentite, per tutta la zona di ri - strutturazione autorimesse private, unicamente in locali esistenti (vecchie scuderie, cantine, etc.) e solo quando non pregiudichino con intollerabili alterazioni, le caratteristiche morfologiche dell'edificio.

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio della concessione edilizia, di abitabilità e di esercizio.

Qualunque cambiamento della destinazione d'uso è subordinato all'autorizzazione del Comune.

Le istituzioni d'uso dei suoli e degli edifici devono essere indicate nei progetti d'intervento edilizio diretto in base alle prescrizioni degli articoli precedenti.

Art. 18

Per gli interventi su interi edifici di categoria A potrà essere consentita l'utilizzazione delle soffitte purchè l'adattamento previsto non comporti alterazioni:

1 - della copertura originale (sono ammesse solo piccole aperture e prese di luce e d'aria che non alterino i profili altimetrici);

2 - della tipologia distributiva (es. spostamento dei blocchi scala etc.);

3- della struttura portante;
4 - dei solai.

Anche per la categoria B può essere consentita l'utilizzazione della soffitta quando l'adattamento previsto non comporti alterazioni degli elementi di rilievo, come dalla documentazione di cui all'art. 19.

Non sono ammessi interventi che prevedano solo la utilizzazione delle soffitte.

La realizzazione di ascensori e montacarichi di altri impianti tecnologici può avvenire quando non compromettano:

1 - la tipologia dell'edificio;
2 - le strutture portanti;
3 - il profilo altimetrico delle coperture;

In particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti con trasformazione, anche parziale, in coperture a terrazzo.

Art. 19 - NORME DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Progetto di massima d'Intervento Unitario di Nuova Edificazione e/o Consolidamento e/o Restauro.

a - stralcio del P.P. vigente, con la precisazione dei termini (cfr. tavole Rilievo) dell'area d'intervento;

b - elaborati dello stato di fatto:
- planimetrie quotate (scala 1/500) viabilità, verde, materiali stradali, rete dei servizi e quanto altro richiesto dall'ufficiotecnico in caso di particolarità;
- destinazione d'uso del piano terra;
- struttura della proprietà;
- caratteristiche edilizie dei manufatti, numero piani, altezze, etc.

c - destinazione d'uso dei singoli lotti e degli edifici (cfr.tav. progetto) ai vari piani;
- opere d'urbanizzazione;
- grafici dei profili altimetrici e dei prospetti di progetto (scala 1/200; 1/100);
- tabella riassuntiva dei dati di progetto;
- norme tecniche per la progettazione edilizia;
- relazione illustrativa, preventivo di spesa, programma di attuazione;
- estratti e certificati catastali.

Progettazione edilizia:

a - rilievo scala 1/50 dello stato di fatto;
- relazione statica;
- progetto scala 1/100, 1/50, con facoltà dell'Amministrazione di richiederlo in scala 1/20;
- specificazione dei materiali e dei colori per esterni;
- documentazione fotografica delle parti di progetto anche in relazione al contesto urbano;
- calcolo delle superfici utili, comprese le murature;
- calcolo dei volumi, inviluppo del fabbricato, comprese le porzioni di spazio tra la linea di gronda e la copertura esterna non orizzontale.

Art. 20 - RELAZIONI TRA PROPRIETARI E AMMINISTRAZIONE

Le relazioni tra proprietari ed Amministrazione sono rese esplicite da un atto d'obbligo (convenzione) , nei modi espressi dal seguente articolo, secondo lo spirito della Legge 10.

L'atto d'obbligo dovrà precisare:

a - il carattere e le modalità delle realizzazioni delle opere di urbanizzazione primaria, la loro manutenzione e la loro cessione al Comune;
se la realizzazione di tali opere è parziale, il pagamento dell'importo per le spese sostenute o programmate dal Comune per il triennio successivo alla data della stipula dell'atto d'obbligo;

b - il carattere e le modalità delle realizzazioni delle opere di urbanizzazione secondaria, così come previsto per le opere di urbanizzazione primaria;

c - la cessione delle aree ed i tempi di attuazione;

d - i termini massimi di attuazione e di esecuzione;

e - le modalità di cessione delle opere, degl'impianti e dei pagamenti in conto spese;

f - i trasferimenti dei lotti e l'adesione dei lottisti alla convenzione;

g - inadempienze;

h - garanzie economiche;

i - termini di validità dell'atto d'obbligo;

l - clausole compromissorie, trascrizione, spese e tutto ciò che garantisce il perfezionamento formale dell'atto.

ART. 21 - NORME TRANSITORIE E VARIE

a - per gli edifici soggetti a demolizione, nel periodo che precede dall'approvazione del Piano all'esproprio o alla stipula dell'atto d'obbligo, sono consentiti interventi a livello di piccola licenza indispensabile per l'agibilità dell'edificio;

b - nelle aree destinate a verde privato o verde privato d'uso pubblico sono consentite costruzioni che fuoriescano dal terreno per un'altezza massima di 80 cm., purchè il manto di copertura sia rivestito di un tappeto verde di almeno 30 cm. di spessore e sia usabile pedonalmente.

La concessione edilizia per dette opere potrà essere rilasciata solo se inquadrata nel piano di comparto.

PREVISIONE DI MASSIMA DELLA SPESA

Spese previste per le opere d'urbanizzazione primaria:
opere manutentorie per la pavimentazione esistente e nuovi raccordi di servizio in manto di asfalto . . . . . Lit. 300.000.000

Spese per le opere d'urbanizzazione secondaria: - acquisizione delle aree e strezzature pubbliche . . . . . Lit. 160.000.000

TEMPI DI ATTUAZIONE

Il Comune prediligerà l'acquisizione delle aree e la realizzazione degli edifici inclusi nelle aree destinate a P.E.E.P.
Le opere d'urbanizzazione primaria destinate alla sostituzione del manto stradale con pietre naturali ed analoghe opere di miglioramento verranno realizzate solo contemporaneamente o nei periodi immediatamente successivi alla stipula degli atti d'obbligo.

DATI DIMENSIONALI GENERALI DEL PIANO

a) Popolazione residente prevista dal Piano:

540 popolazione attuale

850 nuovi abitanti

1390 totale

b) Volumi dei nuovi interventi

mc. 85000

c) Verde pubblico (sono comprese le aree di pertinenza degli edifici pubblici)

totale di mq. 29474

d) Verde condominiale

mq. 2472 1.78 mq;/ab.

e) Verde privato

mq. 29188 21.oo mq./ab.

f) Parcheggi

mq. 5116 3.69 mq./ab.