

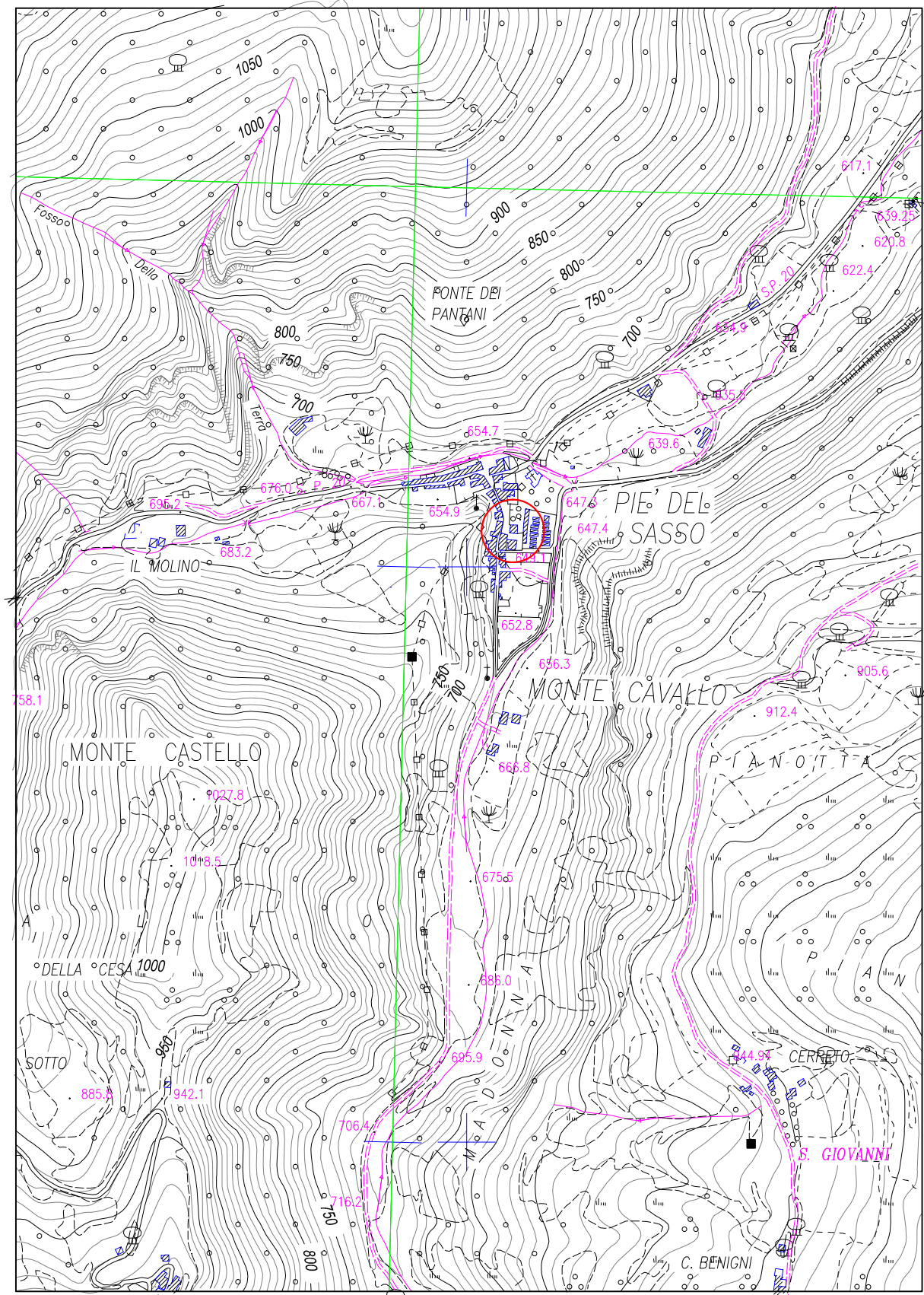


REGIONE MARCHE
COMUNE DI MONTE CAVALLO
PROVINCIA DI MACERATA

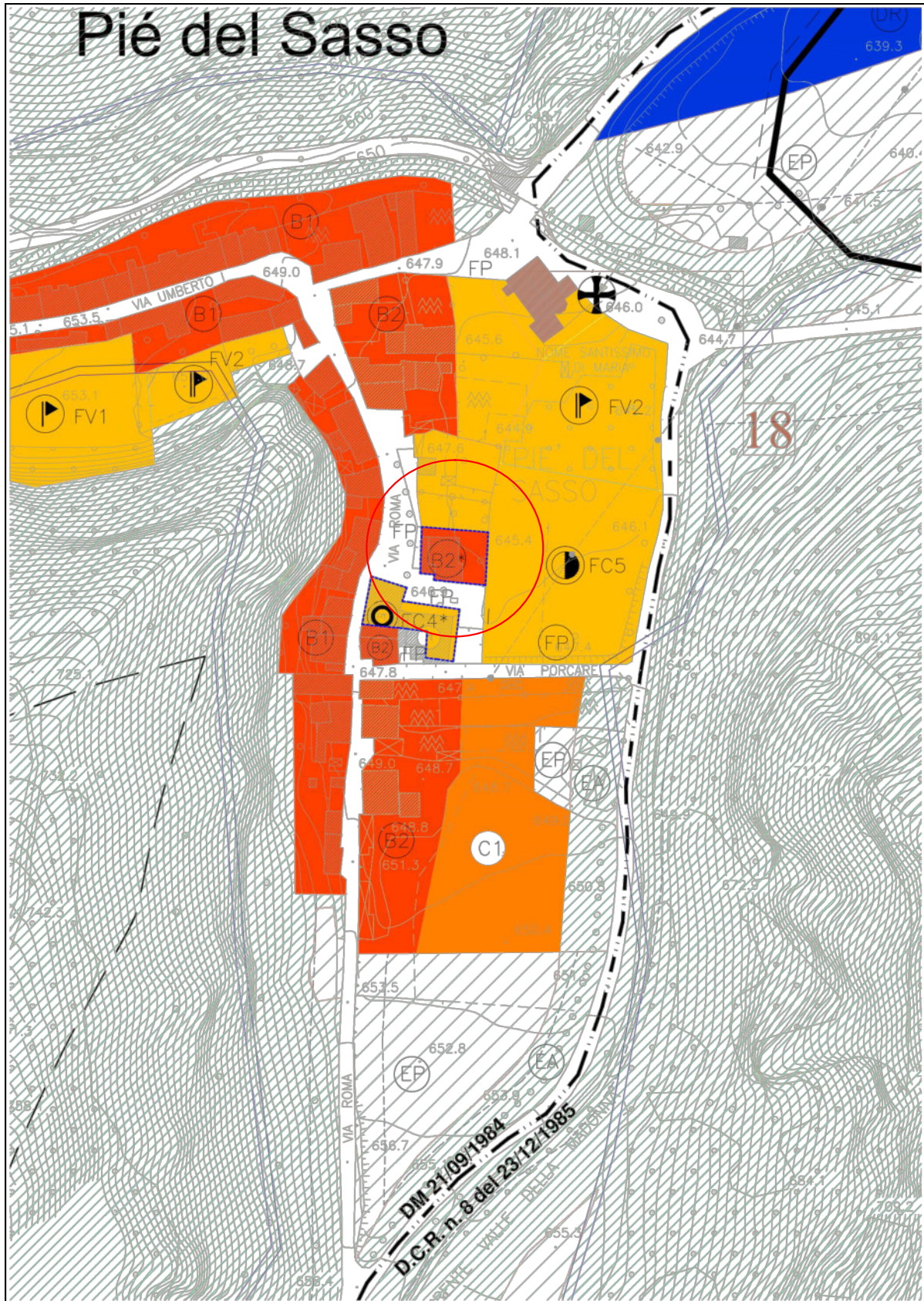
EVENTI SISMICI 2016 - O.C.S.R. N.56 DEL
10.05.2018 - LAVORI DI "DEMOLIZIONE E
RICOSTRUZIONE LOCALE COMMERCIALE ED
ABITAZIONE

PROGETTO ARCHITETTONICO

ELABORATO:	INQUADRAMENTO	
COMMITTENTE:	COMUNE DI MONTE CAVALLO	
LOCALITÀ:	VIA ROMA N. 17 - MONTE CAVALLO	FOGLIO 17 P.LLE 234-303
IL PROGETTISTA:	DOTT. ARCH. PIERLUIGI SALVATI <i>Dr. Arch. Pierluigi Salvati</i>	DATA: NOVEMBRE 2019
COLLABORATORE:	GEOM. DIEGO BATTISTELLI <i>Geom. Diego Battistelli</i> ASSISTENTE TECNICO SCIENTIFICO	
IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO: PIETRO CECOLI		



STRALCIO CARTA TECNICA REGIONALE SCALA 1:10:000



STRALCIO PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE SCALA 1:2000

ZONE B - Residenziali di Completamento			
Sottozone			
Aggregati edilizia di recente edificazione locale commerciale - abitazione	16.1	B2*	

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

...omissis...

ART. 16.1 – ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO – B -

Sono le zone residenziali, sature o semisature, sorte in diverse epoche a ridosso dei centri e nuclei storici, anche in luoghi sensibili dal punto di vista paesaggistico o lungo gli assi stradali principali e secondari, talvolta caratterizzate dalla presenza di edifici e manufatti di pregio storico-artistico.

Tutte le zone B individuate dal PRG sono assimilate alle zone omogenee B di cui al D.M. 1444/'68.

Il Piano al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alle specifiche realtà urbane, individua le seguenti sottozone:

- Sottozona B1 (Aggregati edilizi consolidati)
- Sottozona B2 (Aggregati edilizi di recente edificazione)

NORME GENERALI: Qualora all'interno delle zone B perimetrare nelle tavole di Piano siano incluse le sedi stradali pubbliche, di uso pubblico, private, consortili, ecc., la superficie di queste non potrà essere valutata ai fini del calcolo della volumetria edificabile nella sottozona.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati ai sensi della normativa nazionale vigente in materia di inquinamento acustico ed elettromagnetico.

Gli indici e parametri stabiliti per le sottozone B1 e B2, non sono riferiti agli edifici compresi nel "Piano di interventi edificatori in zone di completamento" di cui alla (Legge Regionale n.31 del 4/09/1979 - Riadozione D.C.C. n° 09 del 30/04/'05) fino alla decadenza dei termini di validità ed eventuali proroghe della stessa.

Gli interventi all'interno delle zone B dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art. 10 delle presenti NTA (ALLEGATO 4 – PRESCRIZIONI DELLA REGIONE MARCHE VALUTAZIONE DI INCIDENZA n. 84/VAA_08).

SOTTOZONE - B1 –

Le sottozone B1 comprendono l'edificato urbano oramai saturo e consolidato.

ATTUAZIONE DEL PRG: Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di iniziativa pubblica e/o privata.

CATEGORIE DI INTERVENTO / INDICI E PARAMETRI:

In tali sottozone non è ammessa alcuna nuova costruzione sulle aree eventualmente libere.

Sui fabbricati esistenti, sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione con ricostruzione solo per comprovate ed inderogabili necessità di natura strutturale legata alla pubblica incolumità;
- ampliamento limitato al 20%, una tantum, della volumetria preesistente.

Per la realizzazione dei volumi tecnici, dei vani ascensore, e delle rampe per disabili è ammessa la deroga alla Distanza dai Confini ed alla Distanza dai fabbricati, previo accordo scritto tra i confinanti e fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile e dalle normative vigenti in materia di igiene e sicurezza.

In caso di ampliamento è comunque consentito il mantenimento degli allineamenti esistenti, fermo restando il distacco minimo di mt. 10,00 tra pareti finestrate e parti di edifici antistanti.

L'altezza massima di detti ampliamenti dovrà essere minore o uguale a quella degli edifici esistenti nell'ambito della sottozona con esclusione di quelli la cui altezza costituisce episodio eccezionale (campanili, torri, ecc.).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Al momento della richiesta degli atti autorizzativi necessari per l'attuazione degli interventi ammessi nelle sottozone B1, tutte le caratteristiche (tipologiche, architettoniche, planimetriche, volumetriche e materiche) degli edifici e manufatti esistenti ed oggetto di trasformazione, dovranno essere ampiamente documentate. Questo in funzione del fatto che tutti gli interventi dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto delle caratteristiche originali degli edifici e manufatti, tenendo conto delle tecnologie e dei materiali propri della tradizione locale.

Per gli edifici e manufatti contrassegnati, nelle tavole di Piano, con un numero, valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 11.

SOTTOZONE - B2 –

Le sottozone B2 comprendono parti dell'abitato di recente edificazione, derivante da naturali espansioni dei nuclei principali, dotate di servizi ed infrastrutture e con un assetto urbanistico definito.

ATTUAZIONE DEL PRG: Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di iniziativa pubblica e/o privata.

CATEGORIE DI INTERVENTO / INDICI E PARAMETRI:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione con ricostruzione;
- ampliamenti;
- nuove costruzioni su lotti liberi.

INDICI E PARAMETRI:

If - Indice di Densità Fondiaria: 1,00 mc./mq.

H - Altezza Massima : 9,00 ml. (max 3 piani fuori terra)

Dc – distanza dai confini = 5,00 ml

Df – distanza dai fabbricati = 10,00 ml

E' ammessa la costruzione in aderenza su parete o porzione di parete preesistente posta sul confine del lotto, previa presentazione di un progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza e con autorizzazione scritta del o dei confinanti.

Ds – distanza dalle strade = valgono le norme al precedente art. 13, è comunque ammessa la costruzione in allineamento con i fronti degli edifici esistenti.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Per gli edifici e manufatti contrassegnati, nelle tavole di Piano, con un numero, valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 13.

SOTTOZONA B2 *

Nella sottozona B2* è inoltre ammessa la ricomposizione plano-volumetrica delle volumetrie esistenti anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione.

E' ammessa la costruzione a confine con le aree pubbliche a destinazione FP, è ammesso il mantenimento degli allineamenti esistenti nel lato nord del lotto o la costruzione a confine, previo ottenimento di espressa deroga da parte della proprietà confinante.

E' prescritta in ogni caso la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

...omissis...

ART. 19 - DEFINIZIONE DELLE ZONE – F -

Sono le zone destinate alla viabilità (strade e relativi nodi, e relative aree di servizio e pertinenze), quelle destinate agli spazi ed attrezzature pubbliche urbane di cui all'3 del D.I. 2/4/68 n. 1444 (aree per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, aree a verde attrezzato a parco e/o per il gioco o lo sport, aree a parcheggio) nonché quelle per attrezzature pubbliche di interesse generale (zone omogenee F di cui all'art.4 del D.I. citato).

In funzione della destinazione d'uso prevalente e delle caratteristiche proprie delle aree, il Piano individua le seguenti sottozone:

FP – PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

FV1 – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LO SPORT

FV2 – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO A GIARDINI E PARCO

FC1 – ATTREZZATURE SANITARIE ASSISTENZIALI

FC2 – ATTREZZATURE RELIGIOSE

FC3 – ATTREZZATURE SOCIALI - CULTURALI

FC4 – ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE E PUBBLICI SERVIZI

FC5 – ATTREZZATURE MILITARI E PROTEZIONE CIVILE

FC6 – ATTREZZATURE TECNICHE DISTRIBUTIVE

DESTINAZIONI D'USO GENERALI: quelle stabilite per ciascuna sottozona.

NORME GENERALI: All'interno delle zone F, relativamente ad edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con queste ammesse ai successivi articoli 19.1, 19.2, 19.3, al solo fine del recupero e mantenimento del patrimonio edilizio, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria. Eventuali migliorie che eccedano le categorie di intervento sopra citate, possono essere autorizzate o concesse solo se subordinate ad un atto d'obbligo unilaterale in cui il concessionario si impegna a nulla pretendere in caso di esproprio per l'incremento di valore del fabbricato e/o delle aree a seguito delle opere autorizzate.

Nell'attuazione del Piano nelle aree FC – FV le indagini geologiche previste dal DM 14/01/2008 dovranno essere allargate all'intera area comprensoriale con indagini conformi alle circolari 14 e 15 del 28/08/1990 e della DGRM n°1287 ME/URB del 19/05/1997.

Gli interventi all'interno delle zone F dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art. 10 delle presenti NTA (ALLEGATO 4 – PRESCRIZIONI DELLA REGIONE MARCHE VALUTAZIONE DI INCIDENZA n. 84/VAA_08).

...omissis...

ART. 19.3 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE - FC -

Sono le zone destinate alla conservazione ed alla realizzazione a livello comunale di attrezzature e servizi pubblici o riservati ad attività collettive e di attrezzature pubbliche a livello sovracomunale.

Tali Zone, con il riferimento all'art. 3 del D.I. 2/4/68 N. 1444 e in relazione alle destinazioni esistenti e previste in funzione sia della rispondenza alle dotazioni prescritte dal D.M. citato che di una organica riqualificazione del sistema dei servizi, risultano articolate nelle seguenti categorie:

... omissis ...

FC4) Attrezzature amministrative e pubblici servizi:

uffici pubblici, uffici decentrati dello Stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale e simili.

Destinazioni d'uso:

- uffici pubblici, sedi dell'Amministrazione Comunale, comprese quelle decentrate, nonché delle altre Amministrazioni Pubbliche;
- sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali, ricreative;

SOTTOZONA FC4 *

Nella sottozona FC4* è ammessa la sola ricomposizione plano-volumetrica delle volumetrie esistenti anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione.

E' ammessa la costruzione a confine con le aree pubbliche a destinazione FP.

E' prescritta in ogni caso la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

...omissis...

All'interno delle zone FC, oltre le destinazioni d'uso sopra elencate per ogni singola tipologia, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- scuole – asili nido, scuole materne, elementari, medie inferiori e superiori, comprese le aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport;
- attrezzature per il verde – aree di uso pubblico sistemate a verde, percorsi pedonali e ciclabili ed elementi di arredo, destinate alla ricreazione, al gioco, al riposo, al tempo libero;
- strade – sedi viarie per la circolazione veicolare;

- spazi pedonali e ciclabili – marciapiedi, piazze pedonali, percorsi pedonali e ciclabili in sede propria;
- parcheggi pubblici e di uso pubblico, in superficie, piazzali per circhi e giostre.

Per usi non specificatamente previsti nelle esemplificazioni di cui sopra, l'Amministrazione Comunale opera per analogia assimilando i suddetti usi a quelli sopra previsti in base a criteri basati sulle infrastrutture, sulla domanda di servizi e sugli effetti sul territorio.

...omissis...

ATTUAZIONE DEL PRG/CATEGORIE DI INTERVENTO/INDICI E PARAMETRI: Alle zone di cui al presente articolo corrisponde graficamente una Zonizzazione (retino) unificata, all'interno della quale il Piano con apposita sigla individua le varie categorie di attrezzature sopra esplicitate. Tale individuazione, con esclusione di quella relativa alle attrezzature tecniche e distributive (FC6) e a quelle militari (FC5), ha valore indicativo e si riferisce per lo più alla utilizzazione di fatto prevalente delle attrezzature esistenti; pertanto la simbologia di Piano, con le esclusioni di cui sopra non costituisce vincolo specifico alle tipologie delle destinazioni proposte.

In tali Zone, salvo diversa prescrizione e con esclusione delle sottozone FC6, il Piano si attua per Intervento Edilizio Diretto nel rispetto dei seguenti indici:

If - Indice Fondiario=3 mc/mq

SC – Superficie Coperta= non superiore al 50% della Superficie Fondiaria.

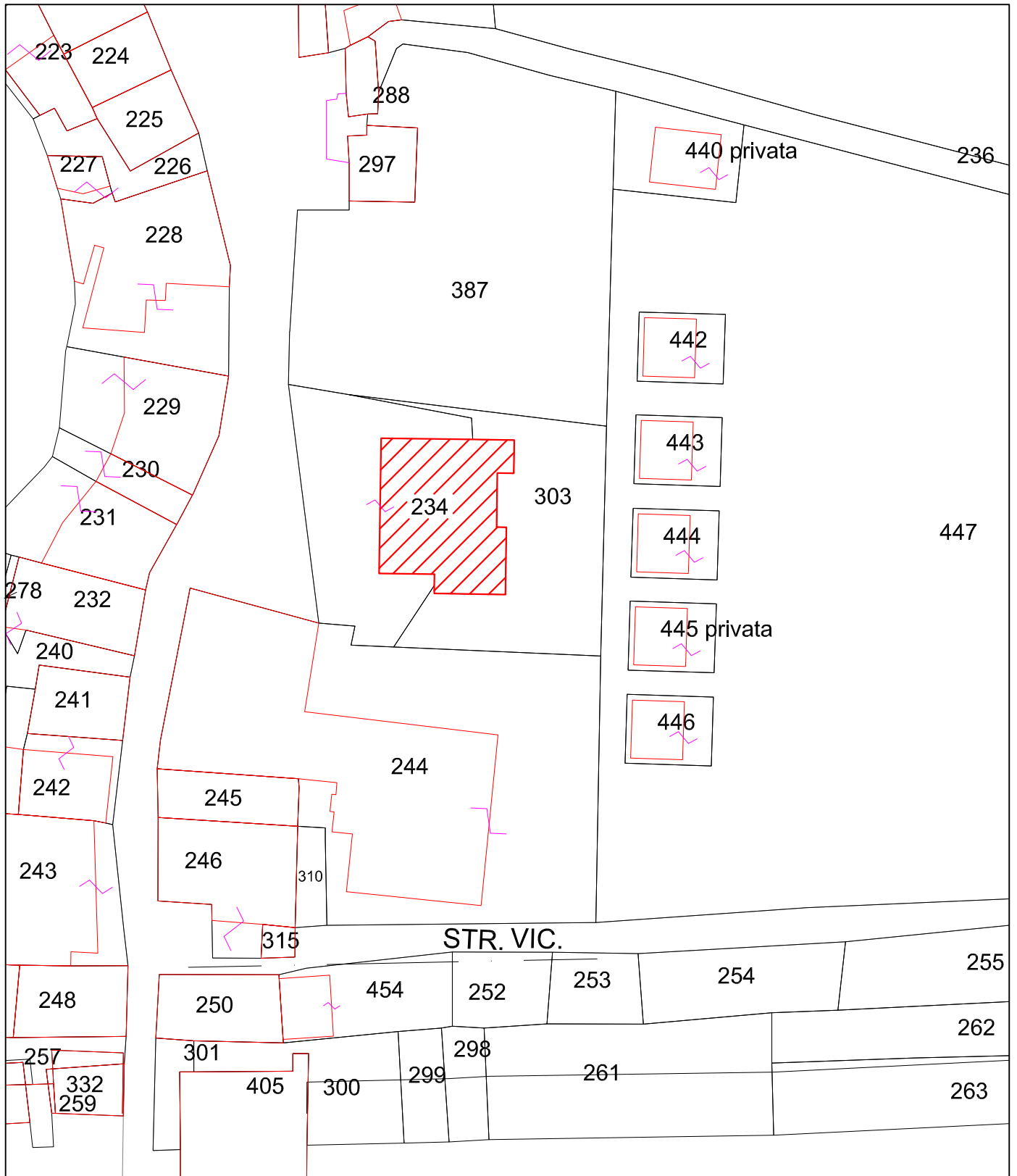
L'altezza massima, in quanto strettamente connessa alle esigenze diversificate delle varie attrezzature, non viene espressamente vincolata, fermo restando l'obbligo del rispetto dei distacchi dai fabbricati, dai confini e dalle strade in base ai minimi di cui all'art.9 del D.M. 1444/'68 riferiti a tale altezza e fatte salve le eventuali autorizzazioni in deroga previste dalla legge.

Nel caso di ampliamento di attrezzature esistenti l'indice di fabbricabilità fondiaria If è elevato a 5 mc/mq e non si applica la limitazione di cui all'indice SC; la modalità di attuazione in tal caso dovrà essere quella del Piano Attuativo con previsioni planovolumetriche.

In tal caso, e qualora il Piano preveda espressamente l'intervento urbanistico preventivo, l'indice di densità fondiaria stabilito assume il significato di indice di densità territoriale, mantenendo lo stesso valore.

Nelle sottozone (FC6) le costruzioni ammesse dovranno risultare strettamente correlate alle necessità gestionali degli impianti e pertanto, in quanto assimilate ad impianti tecnologici, non ne vengano prescritti indici e parametri.

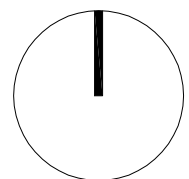
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, destinato ad attrezzature, costituito per lo più da fabbricati di interesse storico-documentario, debbono risultare compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche di tali fabbricati, ed i relativi progetti debbono essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia Comunale integrata ai sensi dell'Art.61 della L.R. n°34/'92.



STRALCIO CATASTALE SCALA 1:500

 Edificio oggetto d'intervento

Foglio 17 part.ile 234 - 303 di proprietà comunale



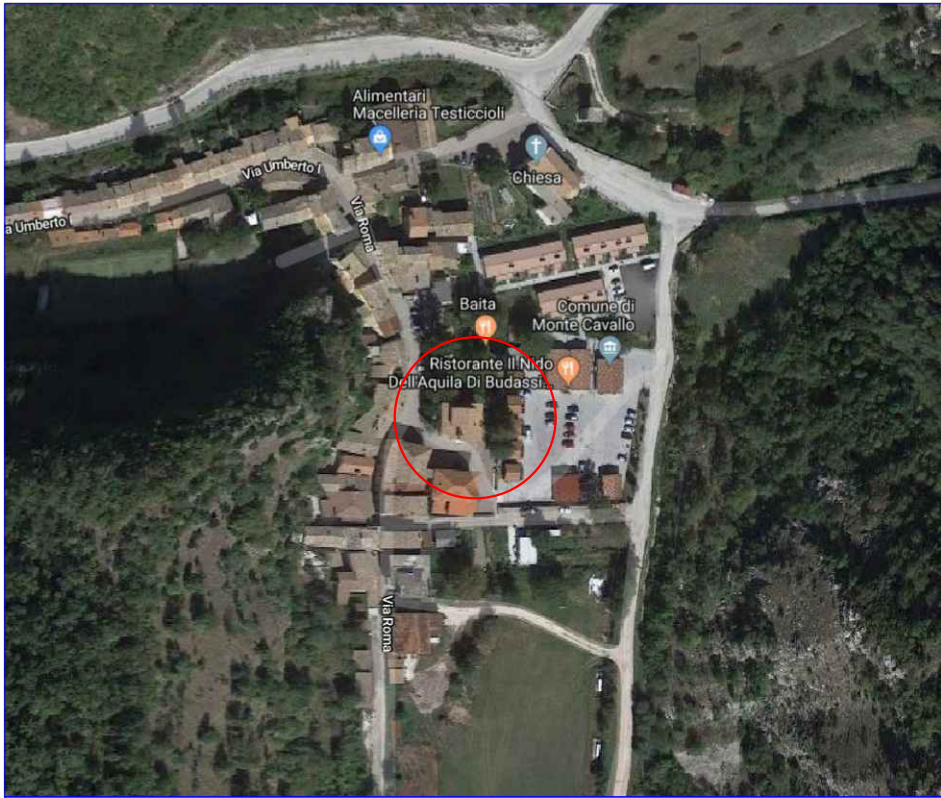


FOTO AEREA