

**INDICE :**

**Art. 1) - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'**

**Art. 2) - ZONE PER SERVIZI PUBBLICI (Standard Urbanistici ai sensi D.M. 1444/68 e della L. R. 34/92)**

**Art. 3) - ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE URBANO**

**Art. 4) - AREE SOTTOPOSTE A INTERVENTO DI ARREDO URBANO**

**Art. 5) - AREE DI TUTELA MARGINALI DEL CENTRO STORICO**

**Art. 6) - INSEDIAMENTI STORICI E LORO RECENTI AMPLIAMENTI**

**Art. 7) - CATEGORIE DI INTERVENTO DELLE AREE SCOPERTE**

**Art. 8) - AREA PROGETTO OPERATIVA PER SERVIZI - APO**

**Art. 9) - CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO (IE)**

**Art.10) - EDIFICIO EX PESA PUBBLICA**

**Art.11) - REGOLAMENTO DEL COLORE E DEI MATERIALI DELLE FINITURE**

**Art.12) - PRESCRIZIONI GEOLOGICHE**

**PREMESSA**

### **Applicabilità delle norme**

Le presenti norme hanno validità all'interno del perimetro del Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (PdR) nella Frazione di Montesicuro in variante al P.R.G., come indicato nella tavola 7S del PRG e nell'elaborato TAV.P3 "zonizzazione" e TAV.P4 "categorie d'intervento" del suddetto Piano, redatto ai sensi della L.457/78.

Per la classificazione, l'articolazione e la descrizione specifica degli usi e per la quantificazione delle prescritte dotazioni di pertinenza di verde e di parcheggi si rimanda integralmente agli art. 5 e 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, salvo le prescrizioni particolare e specifiche delle presenti norme.

### **Strumenti per l'attuazione del PdR**

Il PdR si attua a mezzo di intervento edilizio diretto.

### **Rapporti con lo strumento urbanistico generale**

Per quanto non espressamente regolato dalle presenti norme valgono le norme dello strumento urbanistico Generale (PRG)

### **Art. 1) - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'**

Per la normativa della presente zona si rimanda all'art.26 delle N.T.A. del P.R.G.

Per le Zone della Viabilità sottoposte ad Arredo Urbano si rimanda all'art. 4 delle presenti norme.

### **Art. 2) - ZONE PER SERVIZI PUBBLICI (Standard Urbanistici ai sensi D.M. 1444/68 e della L.R. 34/92)**

Queste zone comprendono le aree e gli edifici destinati a servizi pubblici. Esse sono suddivise in:

- zone per l'istruzione dell'obbligo
- zone per attrezzature d'interesse comune
- zone a verde pubblico di quartiere
- zone per parcheggi
- zone per impianti sportivi
- zone per impianti sportivi all'aperto ed attività didattico/ricreative.

**Modalità di attuazione** : intervento edilizio diretto.

#### **1) Zone per l'istruzione dell'obbligo (O: scuola media; E: scuola elementare)**

Per la normativa della presente zona si rimanda all'art.28/1 delle NTA del PRG.

**2) Zone per attrezzature d'interesse comune, civili, e religiose (A: religiose; C: comuni e civili).**

Per la normativa della presente zona si rimanda all'art.28/2 delle NTA del PRG.

**3) Zona a verde pubblico (V)**

Per la normativa della presente zona si rimanda all'art.28/3 delle NTA del PRG.

**Prescrizione specifica per il percorso panoramico pedonale “del giro”:** sono consentiti interventi per garantire una facile accessibilità del percorso, la messa in sicurezza dello stesso, la realizzazione di pubblica illuminazione, il rifacimento della pavimentazione, la creazione di punti di sosta panoramici e di gioco, manutenzione e valorizzazione del sistema del verde.

**4) Zona per parcheggi (PR: a raso)**

Per la normativa della presente zona si rimanda all'art.28/4 delle NTA del PRG

**5) Zona per impianti sportivi (AS)**

Zona destinata ad ospitare un complesso sportivo polifunzionale costituito da strutture al coperto e all'aperto, con la possibilità di insediare attività di servizio e supporto.

**Usi previsti:** U4/16, U4/17, U4/20, U4/12, U4/4

**Uf** = 0,7mq/mq

I parcheggi pubblici previsti dall'uso U4/17 sono da realizzare esclusivamente per la quota parte di ampliamento della struttura esistente.

**6) Zona per attività didattico/ricreative (AVS)**

Zona destinata ad attività didattico-ricreative con possibilità di installare modeste strutture di supporto (a titolo esemplificativo spogliatoi, bagni, chiosco di ristoro) che dovranno essere realizzati con forme idonee al contesto dell'area e materiali ecocompatibili.

Gli interventi possono essere realizzati da operatori pubblici o privati; nel secondo caso il soggetto attuatore privato dovrà stipulare apposita convenzione per disciplinare le modalità di gestione dell'uso pubblico dell'area.

**Usi previsti:** U4/16, U4/20(impianti non coperti)

**SUL complessiva delle strutture di supporto relative agli usi consentiti quali a titolo esemplificativo:spogliatoi, bagni, chiosco di ristoro = Max il 5% della Sf.**

**Altezza Massima = non superiore a 3,00 ml.**

In considerazione della particolare conformazione dell'area, accessibile facilmente solo dal percorso pedonale panoramico detto "del giro", sono esclusi i parcheggi anche se richiesti dagli usi consentiti.

### **Art. 3) - ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE URBANO**

#### **1) Zone per attrezzature tecnico-distributive (T)**

Per la normativa della presente zona si rimanda all'art.29.9 delle NTA del PRG.

**Prescrizione specifica:**

**Altezza Massima = 3,00 ml.**

### **Art. 4) - AREE SOTTOPOSTE A INTERVENTO DI ARREDO URBANO**

Le aree individuate nella tav.P3 "zonizzazione" con specifica indicazione grafica devono essere sottoposte ad interventi di riqualificazione ed arredo urbano; gli interventi sono di competenza dell'Amministrazione Comunale ed il loro perimetro grafico non è vincolante.

La progettazione dovrà in particolare riguardare: il riordino e la razionalizzazione della viabilità veicolare e delle aree di parcheggio, la creazione di percorsi pedonali protetti, la riqualificazione delle aree di sosta pedonali, l'incremento delle essenze arboree, l'eliminazione delle barriere architettoniche, il rifacimento o il ripristino delle pavimentazioni e l'inserimento di elementi di arredo urbano. Tutti gli interventi saranno realizzati con forme e materiali idonei a garantire il mantenimento dei caratteri storico-paesaggistici del nucleo storico.

**Prescrizione specifica:**

All'interno del nucleo storico della frazione, dovranno essere individuati per una superficie minima di mq. 550 Parcheggi a raso di uso pubblico, la cui localizzazione sarà effettuata nella fase di progettazione esecutiva degli interventi di arredo urbano.

### **Art.5) AREE DI TUTELA MARGINALI DEL CENTRO STORICO**

Zone a tessuto omogeneo di rilevante valore ambientale finalizzate alla creazione di aree verdi e alberate adiacenti e/o comprese negli insediamenti urbani, la cui funzione naturalistica è da perseguire con la messa a dimora di essenze vegetali autoctone; in questa zona non sono consentite nuove edificazioni ma la manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti.

Il progetto ambientale delle aree verdi deve perseguire i seguenti indirizzi:

- le essenze arboree esistenti devono essere conservate;
- le nuove essenze arboree vanno scelte esclusivamente tra quelle tipiche della zona;
- le pavimentazioni e le recinzioni degli edifici presenti nell'area verranno realizzate con materiali ed elementi idonei a garantire il mantenimento dei caratteri storico-paesaggistici del nucleo storico;
- non deve essere ridotta la superficie permeabile esistente, salvo per la realizzazione di eventuali

nuovi percorsi pedonali.

#### **Art. 6) INSEDIAMENTI STORICI E LORO RECENTI AMPLIAMENTI**

Per la normativa della presente zona si rimanda all'art.67 delle NTA del PRG.

#### **Art. 7) CATEGORIE DI INTERVENTO DELLE AREE SCOPERTE**

Per la normativa della presente zona si rimanda all'art.35 delle NTA del PRG

#### **Art. 8) AREA PROGETTO OPERATIVA PER SERVIZI - APO**

L'area di proprietà privata si trova in adiacenza di un Parco giochi di dimensioni limitate per il quale i cittadini hanno richiesto una riqualificazione ed un ampliamento.

Per la posizione strategica in cui è collocata, a ridosso del nucleo storico e nelle vicinanze del plesso scolastico, se ne prevede la trasformazione attraverso un intervento di iniziativa privata che prevede l'ampliamento dello spazio ludico-ricreativo-sportivo, per manifestazioni culturali e sociali oltre che la realizzazione di un edificio sottostante da destinare a funzioni artigianali, pubblici esercizi ed autorimesse.

**Modalità di attuazione :** Intervento edilizio diretto subordinato alla presentazione di un planivolumetrico con proposta di convenzione che regoli i rapporti tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto attuatore.

#### **Parametri edilizi:**

**Hmax** = 4,00 ml. misurati in corrispondenza dell'incrocio tra la strada principale e il passaggio pedonale adiacente al giardino pubblico.

**Uf** = 1 mq/mq

**Distanze:** il manufatto potrà essere realizzato a confine con la strada e le proprietà pubbliche; le distanze dalle proprietà private sono quelle regolamentate dal Codice Civile

**Usi** : U4/1, U4/4, U4/10, U4/11,U4/12,U4/25

#### **Prescrizioni specifiche:**

- Non deve essere reperita la superficie permeabile e la superficie da destinare a verde di cui agli artt. 6 e 21 della NTA del PRG

#### **L'intervento dovrà prevedere:**

- La realizzazione di una struttura polifunzionale;
- Sulla copertura della struttura dovrà essere realizzato un lastrico opportunamente attrezzato per attività ludico/ricreative e sportive all'aperto, manifestazioni culturali e sociali. Tale lastrico dovrà essere collegato pedonalmente con l'adiacente giardino

pubblico, quota parte del lastrico di copertura, per un massimo del 40%, potrà essere utilizzato come parcheggio pubblico a raso (P1) ;

- lo spazio pubblico e l'area a parcheggio opportunamente attrezzati, realizzati sul lastrico di copertura costituiscono standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68 e dovranno essere ceduti gratuitamente all'A.C.
- il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'approvazione da parte della Giunta Comunale, di un planivolumetrico e di una convenzione che regolamenti i rapporti tra il Comune ed il soggetto attuatore privato;

## **Art. 9) CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO (IE)**

Le presenti categorie di intervento introducono modalità di attuazione necessarie alla valorizzazione e conservazione del patrimonio edilizio esistente.

Le categorie di intervento edilizio relative alla manutenzione ordinaria (IE1) e straordinaria (IE2) sono sempre consentite.

Per tutte le categorie di intervento, si raccomanda l'installazione di apparecchiature per il risparmio dei consumi idrici, l'utilizzo di acqua di qualità differente in funzione degli usi, la previsione del riutilizzo di acqua di pioggia per uso compatibile, la diversificazione delle reti per usi potabili e non potabili.

### **9.1) - (IE1) MANUTENZIONE ORDINARIA**

Per questa categoria si rinvia all'art.8 del Regolamento Edilizio Comunale.

### **9.2) - (IE2) MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Per questa categoria si rinvia all'art.9 del Regolamento Edilizio Comunale.

### **9.3) - (IE 3) RESTAURO**

Per questa categoria si rinvia all'art.34 CPI 1 delle N.T.A. del P.R.G.

### **9.4) - (IE4) RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Per questa categoria si rinvia all'art.34 CPI 2 delle N.T.A. del P.R.G.

Per gli edifici contrassegnati con specifico simbolo e numero, oltre alle precedenti indicazioni normative, vanno applicate le prescrizioni specifiche indicate nel successivo comma 9.8.

### **9.5) - (IE5) RECUPERO CON MANTENIMENTO DEI CARATTERI TIPOLOGICI E DI INTEGRITA' DELLA FACCIATA**

La presente categoria di intervento edilizio prevede il mantenimento delle caratteristiche architettoniche delle facciate e degli elementi tipologici che le caratterizzano; non è consentito

modificare la posizione dei muri perimetrali esterni né la posizione e tipologia del tetto.

E' ammessa la modifica della distribuzione interna, con variazione delle quote dei solai, anche con eventuale conseguente aumento della Superficie utile lorda (SUL), purché le modifiche delle quote non interferiscano con le aperture delle facciate al fine di non alterare l'aspetto degli edifici. L'eventuale incremento di Superficie utile lorda (SUL) connesso alla variazione delle quote dei solai non può in ogni caso superare il 15 % della Superficie utile esistente (SUE).

Per gli elementi strutturali è ammesso il ripristino e consolidamento statico, sono altresì ammesse la totale sostituzione e la ricostruzione degli stessi purché nello stesso materiale dell'originaria struttura. E' ammesso altresì il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Nel caso dovranno essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Per gli edifici contrassegnati con specifico simbolo e numero, oltre alle precedenti indicazioni normative, vanno applicate le prescrizioni specifiche indicate nel successivo comma 9.8.

#### **9.6) - (IE6) RECUPERO CON RIORDINO DELLE FACCIATE ED ADEGUAMENTO DELLE ALTEZZE**

Con la presente categoria di intervento edilizio è consentita il recupero degli immobili con la possibilità di riorganizzazione delle facciate che risultano avere una partitura disordinata ed adeguare le altezze interne ai fini igienici anche mediante l'innalzamento della linea di gronda entro la misura di 30 cm.

E' ammesso altresì il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Nel caso dovranno essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Devono comunque essere mantenute le caratteristiche tipologiche originarie della facciata principale e gli altri elementi decorativi.

Al solo fine di conseguire una maggiore sicurezza sismica, è ammessa la totale sostituzione e ricostruzione degli altri elementi strutturali purché siano impiegati materiali e tecniche consoni alle caratteristiche dell'edificio originario.

Per gli edifici contrassegnati con specifico simbolo e numero oltre alle precedenti indicazioni normative vanno applicate le prescrizioni specifiche indicate nel successivo comma 9.8 e le indicazioni grafiche riportate sulla cartografia.

Per i soli edifici individuati in cartografia con specifico simbolo grafico (--■--) è consentito il riordino dei retrospetti che presentino addizioni e superfetazioni, secondo gli allineamenti indicati in cartografia. Per gli stessi è altresì consentiti al fine di agevolare tale riordino l'ampliamento della superficie utile esistente entro un limite massimo del 15%.

## **9.7) - (IE7) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Per questa categoria si rinvia all'art.34 CPI 8 o CPI 9 delle N.T.A. del P.R.G.

### **9.8) – PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER I SINGOLI EDIFICI**

Al fine di consentire un migliore recupero dei singoli edifici si sono individuate le seguenti prescrizioni specifiche che completano e specializzano quanto indicato nella norma generale della categoria d'intervento.

#### **▪ Edificio contrassegnato con il n.1**

Per un migliore recupero dell'edificio, è consentito l'innalzamento della linea di gronda di max 30 cm. e l'apertura di nuove bucaure sul fianco dell'edificio lato piazzetta. Il fronte principale dovrà invece essere mantenuto nello stato attuale.

#### **▪ Edifici contrassegnati con il n.2**

Per tali immobili si prescrive di porre particolare attenzione nel recupero del basamento ad arconi. I prospetti lato strada dei due corpi paralleli debbono essere recuperati con caratteristiche omogenee (finiture, modanature...).

#### **▪ Edificio contrassegnato con il n.3**

Trattasi di edificio già presente nell'impianto storico originario ma che ha subito alcune modificazioni per renderlo idoneo ad ospitare nuove funzioni, pertanto in caso di intervento che ecceda la manutenzione straordinaria, si prescrive di riportate le bucaure del piano terra a dimensioni consone alla tipologia dell'edificio, è consentito altresì la possibilità di innalzare di 30 cm. la quota di imposta del tetto al fine di adeguare le altezze interne ai requisiti igienico sanitari.

#### **▪ Edificio contrassegnato con il n. 4**

Trattasi di edificio posto a confine con la viabilità principale per il quale, ai fini del miglioramento della situazione igienico sanitaria e di un eventuale distacco dalla sede stradale, è consentita la ristrutturazione anche previa demolizione e ricostruzione con nuovo allineamento prescrittivi.

L'altezza massima interna, in caso di demolizione e ricostruzione, dovranno essere adeguate ai requisiti igienico sanitari; in caso di ampliamento  $H=H_e$  edificio principale. E' altresì consentito il recupero della superficie utile di manufatti sparsi, legittimamente autorizzati e previa loro demolizione, inglobando gli stessi nell'edificio principale come corpo aggiunto. In questo caso è comunque necessario che non si ecceda l'altezza del fabbricato principale e si rimanga all'interno del perimetro di massimo ingombro indicato in cartografia.

E' consentito un ampliamento pari al 15% della SUL.

#### **▪ Edificio contrassegnato con il n.5**

In caso di intervento, al fine di uniformare i due corpi di fabbrica si prescrive la ricomposizione delle superfetazioni ed addizioni esistenti secondo gli allineamenti indicati sulla cartografia.

Al fine degli adeguamenti igienico- funzionali e della riorganizzazione compositiva degli elementi aggiunti, purché legittimati, è consentito un ampliamento una tantum entro il 15 % della superficie utile esistente.

▪ **Edificio contrassegnato con il n.6**

L'altana realizzata sulla copertura dovrà essere resa congrua con il corpo principale per uso dei materiali e tipologia della copertura; il progetto di ristrutturazione di detto manufatto potrà comportare, se necessario al miglioramento estetico dello stesso, un incremento di SUL pari al 3% della Se del corpo aggiunto.

**Art.10) EDIFICIO EX PESA PUBBLICA**

Per l'edificio dell'ex pesa pubblica descritto al catasto Urbano del Comune di Ancona al foglio 130 part.104 si applicano le norme e prescrizioni specifiche indicate per l'immobile all'art.67 delle NTA del P.R.G.

**Art.11) REGOLAMENTO DEL COLORE E DEI MATERIALI DELLE FINITURE**

Fino all'approvazione del Regolamento del colore e dei materiali delle finiture, la Commissione Edilizia dovrà esprimersi sui colori e sui materiali previsti nei progetti edilizi.

**Art.12) PRESCRIZIONI GEOLOGICHE**

- In sede progettuale si dovranno redigere, specifiche relazioni geologico – tecniche con indagini dirette su terreno, ( prove in situ e di laboratorio ) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte per eventuali interventi da eseguire;
- Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato;
- Evitare sbancamenti di terreno maggiori di 3 mt. lungo i versanti;
- Realizzare, per gli eventuali sbancamenti, opere di contenimento in c.a. ed evitare di lasciarli aperti sotto l'azione degli agenti atmosferici specialmente durante le stagioni precipitose;
- Per quanto riguarda il camminamento che funge da passeggiata perimetrale alla frazione, che da "*zona destinata alla viabilità*" passa a "*zona a verde pubblico di quartiere – verde attrezzato*", che intercetta a monte un dissesto perimetrato dal PAI come P3 ( F – 14 – 0372 ), in rispetto dell'art. 12, comma 3, punto "e" delle norme di attuazione del PAI, per un intorno dello stesso interessato dalla frana perimetrata P3, per una distanza di 15 mt. circa dallo stesso, non saranno consentite nuove edificazioni.
- per lo stesso intorno, in rispetto del comma 5 dello stesso articolo 12 delle norme tecniche di attuazione del PAI, gli interventi progettati dovranno essere subordinati ad una verifica

tecnica come dal D.M.LL.PP. 11 marzo 1988 per la compatibilità dell'intervento con il rischio ed il dissesto.

- In fase di progettazione edilizia, gli studi propedeutici di settore, andranno indirizzati anche alla ricerca delle eventuali cavità ipogee presenti ed alla valutazione della loro interferenza con le trasformazioni di progetto, prevedendo altresì gli eventuali correttivi alle modalità di intervento o le eventuali opere provvisorie e/o definitive di presidio, ove necessarie.