

COMUNE DI SENIGALLIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA FRAZIONE DI BRUGNETTO

PPF

IL PROGETTISTA

dott. arch. ida candusso



CONSULENZA GENERALE

prof. arch. romeo ballardini

prof. arch. giorgio morpurgo

COORDINAMENTO OPERATIVO

prof. arch. romeo ballardini

IL SINDACO

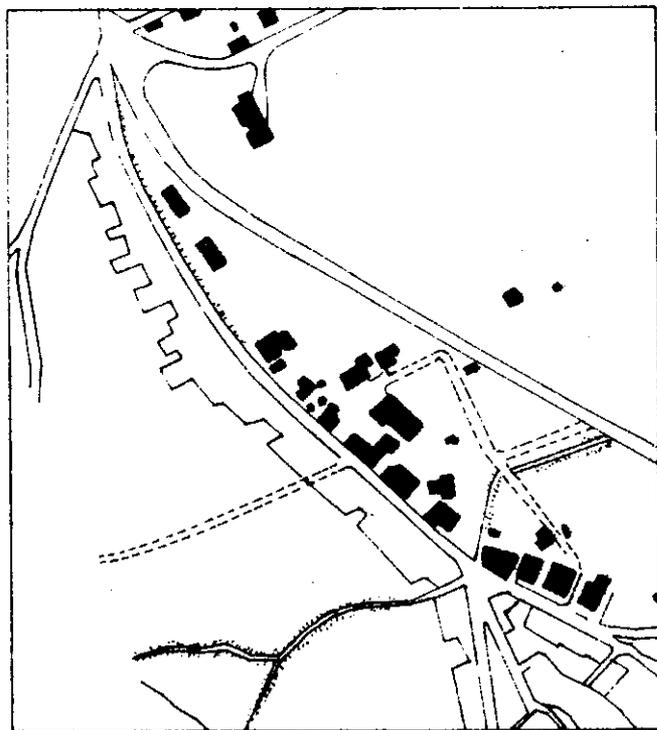
primo gazzetti

L'ASS. ALL'URBANISTICA

furio durpetti

IL SEGRETARIO GENERALE

fulvio manzi



ELAB. N° **5**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DICEMBRE 1987

NORME TECNICHE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Elenco elaborati

Il presente piano regolatore particolareggiato é costituito dai seguenti elaborati:

- | | |
|------------|--|
| Elab. n° 1 | Relazione illustrativa |
| " n° 2 | Stralcio PRG 1:5000 |
| " n° 3.1 | Attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico esistenti e struttura viaria |
| " n° 3.2 | Analisi del patrimonio edilizio di interesse storico-ambientale |
| " n° 3.3 | Tessuto edilizio esistente: pianta delle coperture e n° dei piani |
| " n° 4.1 | Planimetria di inquadramento generale |
| " n° 4.1a | Planimetria di inquadramento generale |
| " n° 4.2 | Planivolumetrico di progetto |
| " n° 4.3 | Destinazioni d'uso pubbliche e private, nuova viabilità |
| " n° 4.4 | Tipi edilizi di progetto |
| " n° 4.5 | Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria con indicazione del primo stralcio funzionale di attuazione |
| " n° 5 | Norme tecniche di attuazione |

Art. 2 - Attuazione del PPF

Viste le seguenti Leggi: 17 Agosto 1942 n° 1150;

19 Novembre 1966 n° 1187; 6 Agosto 1967 n° 765;

1° Giugno 1971 n° 291; 11 Ottobre 1971 n° 865;

28 Gennaio 1977 n° 10; 5 Agosto 1978 n° 457;

L.R. n° 31/1979; L.R. n° 24/1984; n° 431/1985;

gli artt. 2 e 8.1/c delle N.T.A. del P.R.G. vigente;

ai sensi della L.R. 16 Maggio 1979 n° 19

il presente Piano Particolareggiato esecutivo della frazio
ne di Brugnetto vale in quanto attuazione del vigente P.R.G.

all'interno della relativa perimetrazione. Lo stesso PPF si
attua tramite lo strumento del Piano di zona ai sensi della
Legge 18 Aprile n° 167 e successive modificazioni, nonchè
con singole autorizzazioni e concessioni edilizie anche con
venzionate, ai sensi delle Leggi 28 Gennaio 1977 n° 10;
5 Agosto 1978 n° 457 e 25 Marzo 1982 n° 94.

La disciplina urbanistica nell'area compresa nel Piano vie
ne regolata dalle planimetrie di progetto e dalle presenti
Norme tecniche di attuazione e successive varianti con de-
roghe alle distanze per le previsioni planivolumetriche ai
sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.I. 2/4/1968 n° 1444.
Tale normativa si applica per ogni intervento che comporti
modificazioni edilizie degli edifici ed urbanistiche delle
aree ricadenti nel perimetro del Piano.

2.1 Fasi di attuazione del PPF

(Vedere elaborato 4.1/a)

La prima fase di attuazione del Piano Particolareggiato interessa la quasi totalità dell'area oggetto di studio, quella ricadente all'interno della delimitazione del P.R.G. e che ne conferma la destinazione, per l'area esterna a tale perimetrazione o per aree a destinazione diversa è prevista l'attuazione al momento dell'approvazione della variante generale al P.R.G. Sarà la variante stessa che dovrà quindi recepire le indicazioni del presente Piano Particolareggiato sostituendo, ove necessario, indicazioni più generali. per questo la tavola 4.1/a prevede oltre al perimetro di BRF fissato dal P.R.G., anche una individuazione dell'area soggetta a variante di P.R.G.

2.2 Interventi non soggetti nè a concessione nè ad autorizzazione

2.2.1 Per le opere di cui al presente punto si fa riferimento a quanto stabilito dal Nuovo Regolamento Edilizio.

2.3 Interventi soggetti ad autorizzazione

2.3.1 Vedere punto 2.2.1

2.4 Interventi soggetti a concessione

2.4.1 Vedere punto 2.2.1

2.5 Domanda di autorizzazione o concessione edilizia

2.5.1 Per la redazione della domanda di autorizzazione o concessione edilizia si fa riferimento a quanto stabilito dal Nuovo Regolamento Edilizio.

2.6 Documentazione a corredo della domanda di autorizzazione o concessione edilizia

2.6.1 Per la documentazione a corredo della domanda si fa riferimento a quanto stabilito dal Nuovo Regolamento Edilizio.

Art. 3 - Disposizioni generali

Al fine di migliorare e gradualmente riqualificare l'immagine edilizia ed urbana della frazione, in occasione degli interventi edilizi verranno curati particolarmente gli elementi dell'arredo urbano, la sistemazione delle aree scoperte, pubbliche e private, le recinzioni e quanto altro possa contribuire ad elevare il livello del decoro urbano.

3.1 Arredo Urbano

Per quanto attinente agli elementi di arredo urbano si fa riferimento oltre che alle presenti disposi-

zioni anche a quelle impartite dal Nuovo Regolamento edilizio.

3.1.1 Intonaci, tinteggiature e finiture

Sono consentiti solo intonaci di tipo tradizionale a malta lisciata, tinteggiati con colori a tempera o lavabili. Sono ammesse tinteggiature con vernici plastiche applicate a pennello con esclusione di quelle a grana grossa, lavorate a spruzzo o frattazzo. Tutte le tinteggiature dovranno comunque essere sempre approvate dall'U.T.C. prima della loro applicazione. Qualora nel corso dei lavori dovessero emergere elementi decorativi o architettonici preesistenti, questi non devono essere ricoperti da nuovi intonaci o tinteggiature.

Per gli infissi esterni è vietato l'uso dell'alluminio con anodizzazione chiara, in particolare è sconsigliato l'uso delle persiane o degli sportelloni in tale materiale e coloritura.

Il rifacimento o la revisione degli infissi esterni deve essere eseguita nello stesso tipo di quelli esistenti.

3.1.2 Coperture

Sono consentite solo coperture a due falde con pendenza massima del 35% su entrambi le falde. Sono vietate falde a pendenza variabile. Solo in caso di situazioni particolari dovute ad esigenze tecniche

documentate possono essere realizzate falde a pendenza diversa.

Non è consentita la realizzazione di abbaini sporgenti dalle falde. Per l'illuminazione e l'aerazione dei vani sottotetto può essere autorizzata l'installazione di finestre a tetto.

Per il manto di copertura sono consentiti: coppi, tegole portoghesi, tegole marsigliesi. Sono vietati i manti di copertura in tegole di cemento con coloritura diversa dal rosso. Sono esclusi manti bituminosi di qualsiasi tipo anche se ricoperti con graniglia. I canali di gronda saranno di norma sporgenti oltre il cornicione; in relazione a particolari esigenze architettoniche potranno essere realizzati anche canali interni rispetto al filo della facciata. I discendenti dovranno essere sempre esterni con i terminali in materiale indeformabile e allacciati attraverso pozzetti alla rete delle acque bianche.

3.1.3 Recinzioni, marciapiedi, pavimentazioni

Le recinzioni prospicienti su spazi pubblici potranno essere realizzate a faccia a vista in muratura, c.a., pietrame o intonacate, le forme dovranno essere semplici e regolari escludendo ogni tipo di sagomatura esotica. Potranno essere collocate delle ringhiere in metallo con esclusione dell'alluminio anodizzato. La tinteggiatura dei manufatti metallici

dovrà essere in relazione alla tinteggiatura esterna del fabbricato.

Per le recinzioni tra privati è possibile l'uso di rete metallica plasticata verde con montanti in ferro. I marciapiedi e le pavimentazioni dei percorsi pedonali saranno di norma in lastre regolari di porfido, graniglia o altro materiale idoneo, è comunque escluso l'uso dell'asfalto.

3.1.4 Zone verdi, giardini

Le sistemazioni a verde dovranno essere realizzate con la posa a dimora di specie arboree ed arbustive consone al clima locale evitando essenze esotiche. In particolare per il verde ad uso pubblico le essenze dovranno essere a rapido accrescimento. L'abbattimento di piante ad alto fusto di specie pregiata protetta dalla vigente legislazione regionale deve essere autorizzato dal competente Ufficio regionale.

3.1.5 Costruzioni annesse ai fabbricati

E' fatto divieto assoluto di costruire manufatti anche provvisori e di qualsiasi materiale, quali depositi, garage ecc, aventi carattere precario.

Il Piano prescrive (vedere planivolumetrico Tav. 4.2) la demolizione degli annessi alla residenza realizzati in modo casuale ed irrazionale rispetto alla residenza. Tuttavia a fronte di tale prescrizione viene

riconosciuta la necessità di poter disporre di una superficie aggiuntiva non residenziale (garage, depositi ecc.). Nel piano si è quindi identificato un "perimetro di ricollocazione annessi" in tale modo si consente, da una parte, di soddisfare l'esigenza di superficie aggiuntiva, dall'altra di riordinare il tessuto urbano. La superficie consentita è pari al 50% di quella esistente.

In caso di documentata impossibilità di utilizzare superfici esistenti al piano terra dell'edificio, viene consentito un incremento della superficie di cui al comma precedente da destinarsi a posto macchina. Tale incremento è previsto nella misura massima di 18 mq. per alloggio.

La costruzione degli annessi alla residenza deve avvenire esclusivamente all'interno del perimetro di ricollocazione secondo le seguenti caratteristiche:

- muratura con le caratteristiche di cui al presente articolo punto 3.1.1;
- copertura a due falde di uguale pendenza, pendenza massima 35%, o ad una falda con manto di copertura come al presente articolo punto 3.1.2;
- altezza massima all'intradosso del colmo ml. 3,00.

TITOLO II - CATEGORIE DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO

Art. 4 - Classificazione e regolamentazione delle
categorie d'intervento

Le categorie d'intervento previste sono le seguenti:

- ristrutturazione con vincolo parziale
- ampliamento con vincolo parziale
- ristrutturazione-demolizione con ricostruzione
- demolizione senza ricostruzione
- ampliamento e sopraelevazione
- edificazione di nuovo impianto
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria

4.1 Ristrutturazione con vincolo parziale

Tale intervento riguarda soprattutto unità edilizie di tipologia rurale che, inserite nel tessuto edilizio e pur essendo state oggetto di interventi vari di ricostruzione, ristrutturazione o riattamento, costituiscono memoria storica dello sviluppo della frazione e presentano caratteri morfologici di valore ambientale degni di essere conservati.

Il tipo di intervento prevede:

a) conservazione dei caratteri architettonici di livello urbano:

- il restauro dei fronti esterni ed interni sui quali sono consentiti interventi unitari di ripristino. Qualora i fronti stradali fossero pri

- vi di unitarietà compositiva o non fosse documentabile l'organizzazione dei fronti preesistenti sono consentiti interventi volti a riqualificare anche attraverso nuove aperture (allineamento orizzontale e verticale delle forature)
- b) modifiche dell'impianto distributivo interno con variazione nella posizione dei collegamenti orizzontali e verticali collettivi.
- c) consolidamento con sostituzione degli elementi strutturali, nel caso non siano recuperabili:
- murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte
 - scale
 - tetto con ripristino del manto di copertura originale
 - non è possibile modificare la posizione dei muri perimetrali esterni e del tetto
- d) eliminazione delle superfetazioni come parti dell'edificio incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici con esso.

4.2. Ampliamento con vincolo parziale

Tale intervento riguarda un numero limitatissimo di edifici appartenenti alla tipologia di cui al punto precedente, che, tuttavia, al fine di soddisfare esigenze di incrementi della modesta superficie utile esistente, possono essere oggetto di ampliamento, al le seguenti condizioni:

- a) conservazione e ripristino dei caratteri architettonici di livello urbano sui fronti esterni, individuati in planimetria come "fili fissi", secondo quanto prescritto al punto 4.1a. Sono consentiti modesti ampliamenti delle finestre purchè gli infissi adottati siano a sportelloni o a persiane in legno.
- b) come al punto 4.1b;
- c) come al punto 4.1c, tranne l'ultimo capoverso;
- d) come al punto 4.1d;
- e) sui fronti non vincolati è ammesso un ampliamento massimo fino al doppio della profondità esistente ed il conseguente spostamento della linea del colmo del tetto a due falde sul nuovo asse mediano.

4.3 Ristrutturazione - demolizione con ricostruzione

La presente categoria di intervento consente la trasformazione dell'edificio, mantenendone la cubatura e la superficie coperta, attraverso delle opere che possono determinare un organismo edilizio anche totalmente diverso da quello esistente.

Gli interventi interessano quelle unità edilizie di epoca recente privi di significativi rapporti con il tessuto urbano e di modesta qualità costruttiva.

Sono consentiti i seguenti interventi:

- a) come al punto 4.1b;
- b) come al punto 4.1c;
- c) come al punto 4.1d;

d) è ammessa la demolizione con ricostruzione secondo gli indici stabiliti dalle vigenti norme del PRG art. 8/1c. Sono modificate le norme relative all'altezza e alla distanza dalle strade per le quali valgono le seguenti disposizioni:

- h massima ml. 7,00
- Ds minima e costante ml. 5,00

Per la ricostruzione valgono inoltre tutte le disposizioni di cui all'art. 3.

e) è inoltre consentito, qualora la superficie del lotto lo consenta, l'ampliamento secondo gli indici stabiliti dal PRG art. 8/1c con le modifiche di cui al precedente punto 4.3d, e nel rispetto, qualora esistano dei fili fissi stabiliti dal planivolumetrico.

4.4 Demolizione senza ricostruzione

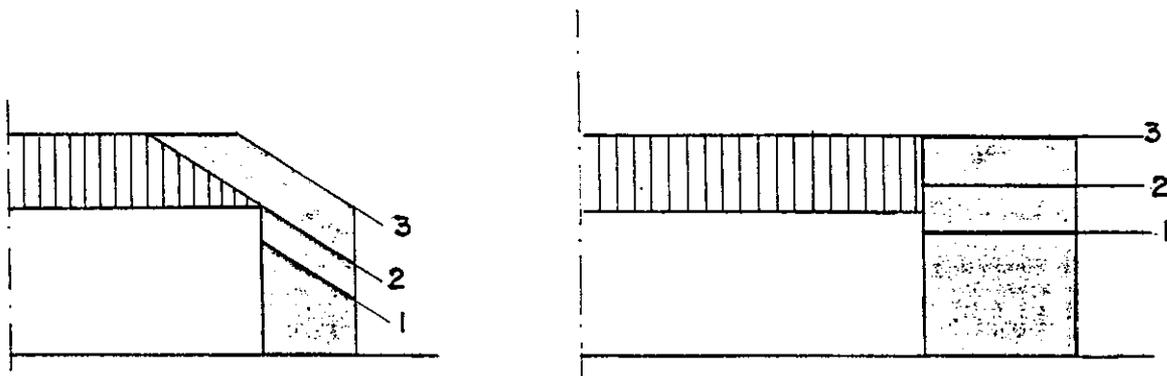
Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano la demolizione di quei corpi accessori alla unità edilizia principale, la cui demolizione concorrere all'opera di riordinamento urbanistico-architettonico del tessuto edilizio esistente.

4.5 Ampliamento e sopraelevazione

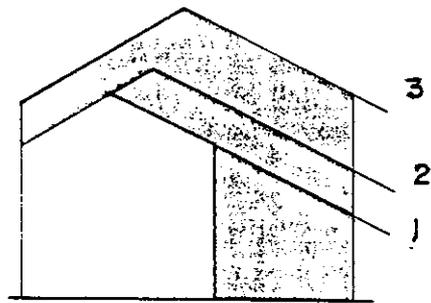
Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione sono previsti per gli edifici per i quali è opportuna una ricomposizione volumetrica di precedenti ampliamenti, per quelli per i quali è opportuno ridimensionare

all'intorno l'altezza totale e per quelli che non soddisfano aggiornati standard abitativi. Tali interventi sono consentiti garantendo omogeneità di trattamento con le parti esistenti alle quali potranno essere applicati i criteri previsti per la manutenzione ordinaria. Gli interventi dovranno attenersi sia agli eventuali fili fissi sia ai profili degli schemi seguenti:

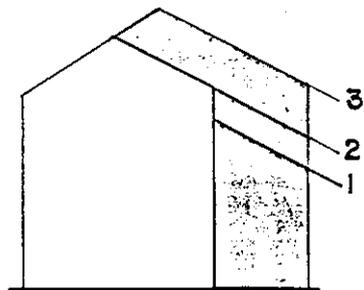
AMPLIAMENTO FRONTALE (CASI AMMESSI)



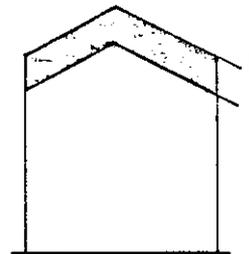
AMPLIAMENTO LATERALE (CASI AMMESSI)



**AMPLIAMENTO CON
SOPRAELEVAZIONE**



AMPLIAMENTO



SOPRAELEVAZIONE

Sono prescritte unicamente coperture a falde con le caratteristiche di cui all'art. 3.1.2. Le nuove falde saranno il prolungamento di quelle esistenti senza soluzione di continuità. Sono ammesse eccezionalmente modeste discontinuità altimetriche motivate da precise esigenze costruttive.

La quantità di incremento edilizio è definita dal planivolumetrico nel rispetto del vigente P.R.G. art. 8.1/c.

4.6 Edificazione di nuovo impianto

L'edificazione di nuovo impianto deve essere conforme ai dati planivolumetrici ed ai tipi edilizi degli elaborati di progetto (tav. 4.2 e 4.4).

La realizzazione dei coparti attuativi può avvenire anche per stralci e prevede la cessione proporzionale delle aree a verde pubblico.

La densità fondiaria è quella fissata dalle vigenti norme di P.R.G. art. 8.1/c. La cubatura edificabile di ciascuna unità di intervento sarà conteggiata con le modalità previste dalle norme tecniche del P.R.G. La distanza minima dalle strade, qualora non sia chiaramente indicato dal planivolumetrico, non deve essere inferiore a ml. 5,00.

La tipologia consentita è quella a "schiera".

L'altezza massima è quella indicata dalla tavola 4.4 relativa ai tipi edilizi i quali sono vincolanti per tipologia ma non per schema distributivo.

4.7 Manutenzione ordinaria e straordinaria

Per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria vige la normativa di cui alle delibere consiliari n° 527 del 29/9/78 e n° 637 del 19/12/83.

In particolare per le opere di manutenzione ordinaria si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Per le opere di straordinaria manutenzione si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Art. 5 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni e le funzioni di interesse collettivo pubbliche e private sono individuate nella tavola 4.3 di progetto.

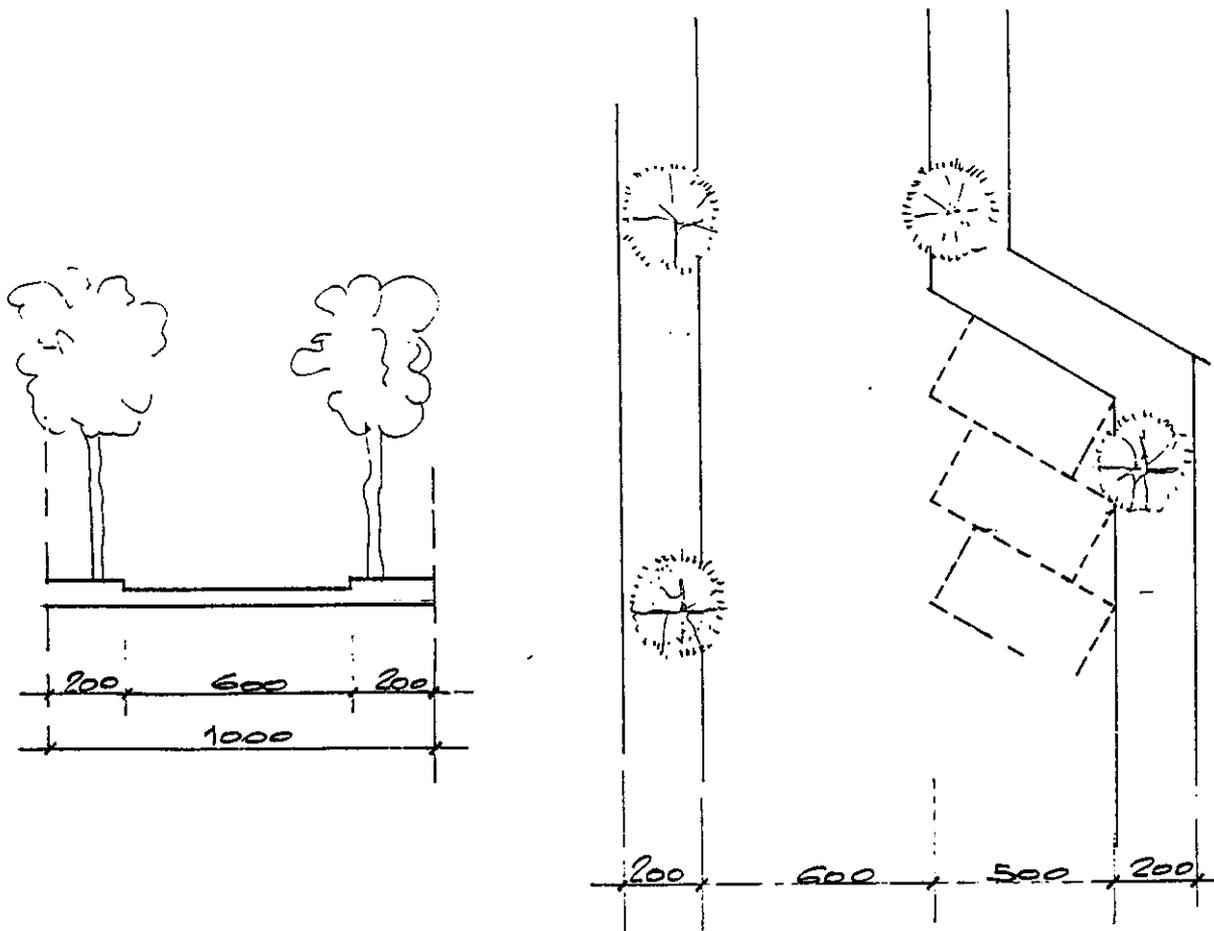
5.1 Aree scoperte

Le funzioni individuate nelle aree scoperte sono le seguenti:

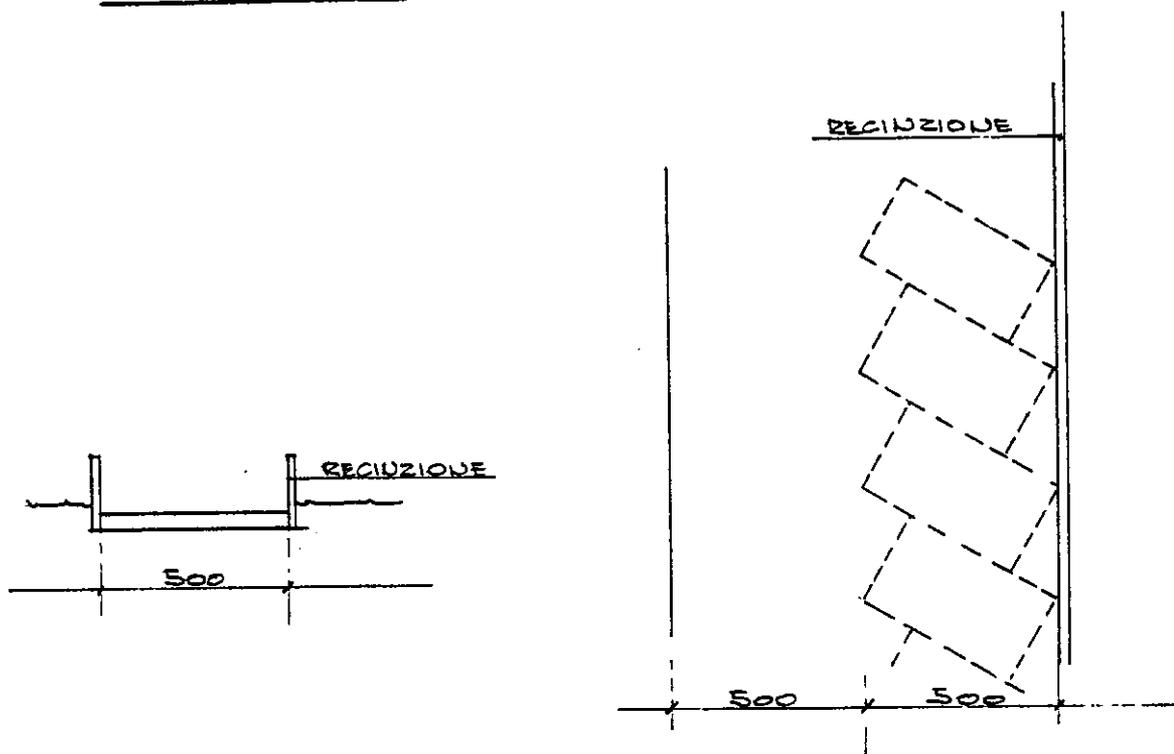
5.1.1 Percorsi veicolari e parcheggi

I nuovi percorsi veicolari e i parcheggi dovranno es
sere realizzati secondo le sezioni "A" e "B" e le ta
vole di progetto 4.2 e 4.3.

SEZIONE TIPO "A"



SEZIONE TIPO "B"



5.1.2 Verde attrezzato

Le aree previste come tali dalla tav.4.3 saranno destinate al servizio collettivo per lo svago. La loro sistemazione dovrà essere oggetto di una specifica progettazione delle attrezzature sia mobili che fisse: panchine, giochi, fontane, terrazzamenti, muretti. La pavimentazione dei percorsi pedonali e di eventuali marciapiedi potrà essere realizzata in ghiaino e

qualsiasi tipo di lastronato con esclusione dei manti bituminosi.

E' vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto anche a carattere precario, tettoie, serre, capannoni per depositi, garage prefabbricati.

5.1.3 Verde privato ad uso pubblico

Per le aree destinate a verde privato ad uso pubblico valgono le prescrizioni di cui al punto precedente.

5.2 Aree coperte

Nelle aree coperte esistenti e in quelle di progetto sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenza permanente e temporanea
- attività artigianali di servizio e/o di produzione nel rispetto dei seguenti parametri:
 - a) rumori contenuti all'interno delle soglie fissate dal vigente Regolamento Comunale d'Igiene
 - b) rifiuti solidi di lavorazione in quantità inferiore ai 2 q.li:giorno, che dovranno essere smaltiti quotidianamente con mezzi propri o pubblici. Non sono comunque ammessi accumoli di rifiuti di lavorazione, imballaggi o altro materiale all'esterno del laboratorio
 - c) immissione nella rete fognaria pubblica di scarichi liquidi aventi le caratteristiche di cui alla tabella "C" della Legge n° 319 del 10/5/76

- d) non emettano all'esterno fumi, vapori o polveri maleodoranti e/o contenenti sostanze nocive
 - e) non utilizzino mezzi propri, di contoterzisti, di committenti o dei fornitori di peso a pieno carico superiore ai 35 q.li
 - f) utilizzazione degli spazi pubblici esterni solo per il parcheggio dei mezzi per gli addetti o per le operazioni di carico e scarico che abbiano tempi tali da non intralciare il traffico
 - g) utilizzazione di macchine utensili anche pesanti ma che producano rumore di intensità inferiore alla soglia di cui al punto "a" e vibrazioni non percettibili all'esterno del laboratorio ed ai piani superiori dell'edificio.
 - h) siano fatti salvi tutti gli eventuali provvedimenti abilitativi previsti in materia.
- commercio al minuto di tutti i generi
 - terziario pubblico e privato.