

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PER DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UN EDIFICIO UNIFAMILIARE DANNEGGIATO DAGLI EVENTI SISMICI DELL'ANNO 2016

Elaborato di cui alla Richiesta Integrazione Docum. Prot. 1309 del 16/01/2020 (p.to 3).

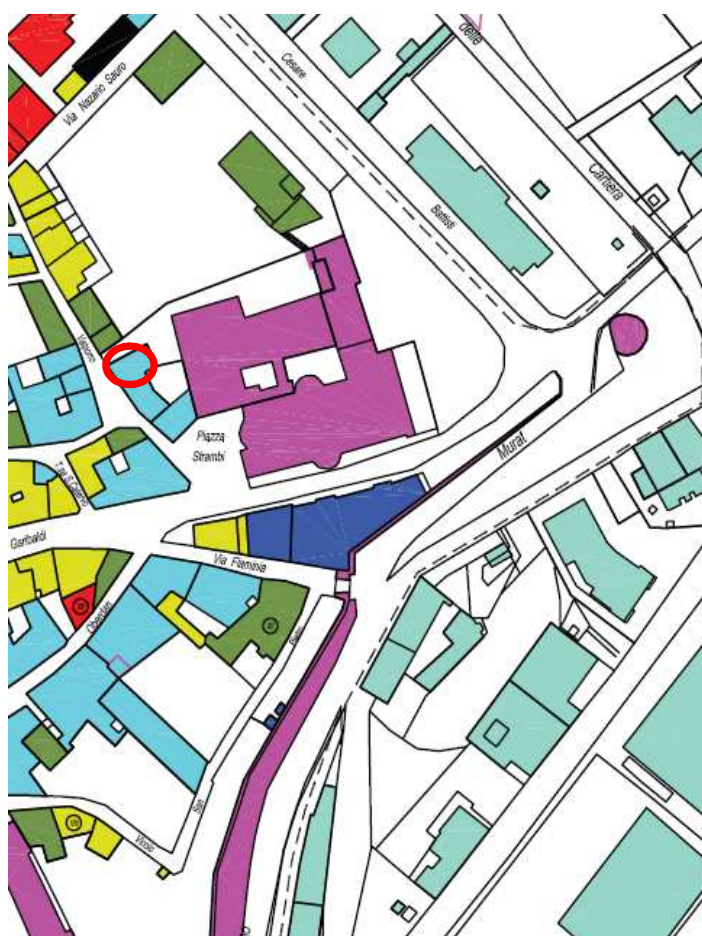
Stralcio PPAS e NTA e PRG e NTA

Località: Comune di Tolentino (MC) – Via Valporro 8

Committente: Marcorelli Giannarosa

Tecnico: Ing. Alessandro Annessi

Il fabbricato in oggetto ricade all'interno del vigente PPAS – Piano Particolareggiato delle Aree Storiche; esso è classificato come "B1", edifici con valore Documentale – art. 5.5.2 delle NTA.



LEGENDA

-- LIMITE CENTRO STORICO

INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

-  EDIFICI CON VINCOLO DI LEGGE A0
-  EDIFICI PUBBLICI CON PIU' DI 50 ANNI A1
-  EDIFICI CON VALORE DOCUMENTALE B1 / Art. 5,5,2
-  EDIFICI IN AMBITO DI TUTELA B2-B3 / Art. 5,5,3-5,5,4 TIPOLOGICA PREVISIONI CONSOLIDATE
-  EDIFICI IN CONTRASTO CON LE TIPOLOGIE STORICHE C1-C2 / Art. 5,5,5
-  EDIFICI GIA' INTERESSATI DA INTERVENTI EDILIZI NOTI C3-C4 / Art. 5,5,6
-  EDIFICI DA DEMOLIRE D
-  EDIFICI CON PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI EDILIZI (Vedi Elab. SC v)

STRALCIO PPAS

VOLUMI IMPROPRI O NON INTEGRATI (SUPERFETAZIONI)

- 1G) Demolizioni senza ricostruzione (canne fumarie, wc sospesi, tamponature, aggetti, ecc.).

EDIFICI CON VALORE DOCUMENTALE B1/5.5.2

Edifici della compagine storica con valenza particolare.

Gli edifici rientranti nella presente classe sono quelli che hanno proprie caratteristiche costruttive tipiche del tessuto storico urbano.

In tali edifici sono consentiti gli interventi finalizzati alla conservazione delle caratteristiche tipologiche dell'immobile impedendone il suo naturale processo di degrado.

L'area di intervento individuata con Delibera del Consiglio Comunale n° 50 del 24 settembre 2009, limitrofa al Teatro Vaccaj, è soggetta alle previsioni urbanistiche di cui alla "Variante puntuale al PPAS finalizzata agli interventi di restauro, ricostruzione, recupero funzionale con miglioramento e/o adeguamento alle normative di sicurezza del Teatro Vaccaj".

In particolare sono ammesse le seguenti operazioni edilizie:

STRUTTURE VERTICALI INTERNE

- 1A) Mantenimento integrale con esclusive opere di consolidamento.
- 2A) Opere di consolidamento con possibilità di aperture nei limiti della normativa sismica.

STRUTTURE ORIZZONTALI CON TESSITURA DI SOLAI

- 1B) Consolidamento e parziale sostituzione con materiali analoghi e ripristino assetto originario.
- 3B) Sostituzione di materiale in legno con travi in ferro ed interposto laterizio, con il possibile inserimento di cordoli in c.a.. Possibilità di traslazione nel rispetto dei vincoli interni e dei fronti (davanzali finestre, linee marcapiani).
- 5B) Mantenimento e consolidamento struttura orizzontale a volta (a botte, a crociera).

STRUTTURE ORIZZONTALI DI COPERTURA

- 1C) Mantenimento e consolidamento dell'andamento delle coperture esistenti (compresi eventuali lucernari, abbaini e terrazzi interni).
- 3C) Sostituzione della struttura, mantenendo l'andamento delle falde di copertura, con nuova struttura in legno o travi in ferro ed interposto laterizio. Possibilità di inserimento di cordoli in c.a..
- 6C) Formazione di prese di luce in aderenza all'andamento della falda di copertura (lucernari).
- 7C) Formazione di abbaino con copertura a doppia falda (luce max L m 1,50 x H m 1,20) con arretramento di m 1,50 rispetto alla linea di gronda.
- 9C) Nei casi in cui la linea di gronda del fronte interno risulti più bassa di quella del fronte sulla via, è consentito il suo livellamento con la linea di gronda esistente sulla via, per gli adeguamenti igienico-funzionali del sottotetto.

NODI DI COLLEGAMENTO VERTICALE

- 1D) Mantenimento e consolidamento della struttura e della tipologia esistente.
- 2D) Nuova struttura con mantenimento della tipologia.
- 3D) Nuova struttura con mantenimento della tipologia.
- 4D) Nuova struttura e nuova tipologia con ubicazione planimetrica libera.
- 5D) Inserimento di collegamento verticale meccanico con extra corsa interno all'involucro di copertura.

PARETI PERIMETRALI - FRONTI

- 1E) Mantenimento e consolidamento dello stato di fatto delle facciate interne ed esterne.
- 2E) Recupero tipologico di aperture improprie di facciata.
- 3E) Realizzazione di nuove aperture o adeguamenti delle esistenti, purché conformi alle dimensioni e alle partiture tipiche dell'intorno ambientale per integrazioni funzionali degli ambienti interni.

VOLUMI IMPROPRI O NON INTEGRATI (SUPERFETAZIONI)

- 1G) Demolizioni senza ricostruzione (canne fumarie, wc sospesi, tamponature, aggetti, ecc.).

EDIFICI IN AMBITO DI TUTELA TIPOLOGICA B2-B3/5.5.3 e 5.5.4

Gli edifici rientranti nella presente classe sono quelli che non evidenziano particolari morfologie tipologiche all'interno della compagine storica.

Gli interventi ammessi sono quelli finalizzati, con il carattere della continuità storica alla, ristrutturazione dell'immobile/manufatto, impedendone il suo naturale processo di degrado. Tali interventi consistono nella riparazione, ovvero parziale rinnovamento/sostituzione, di elementi anche strutturali dell'immobile, nonché nella realizzazione ed integrazione di servizi igienico tecnologici con diversi livelli di intervento congrui alle caratteristiche storico artistico ed ambientali dell'edificio.

In particolare sono ammesse le seguenti operazioni edilizie:

STRUTTURE VERTICALI INTERNE

- 1A) Mantenimento integrale con esclusive opere di consolidamento.
- 2A) Opere di consolidamento con possibilità di aperture nei limiti della normativa sismica.
- 3A) Demolizione e ricostruzione con possibilità di ottimizzazione delle dimensioni strutturali (anche con setti di c.a.) e di aperture nei limiti della normativa sismica.

STRUTTURE ORIZZONTALI CON TESSITURA DI SOLAI

- 1B) Consolidamento e parziale sostituzione con materiali analoghi e ripristino assetto originario.
- 2B) Consolidamento e parziale sostituzione con materiali analoghi con possibilità di aperture parziali interpiano (vuoti) con superficie max del 30% della superficie di piano.
- 3B) Sostituzione di materiale in legno con travi in ferro ed interposto laterizio, con il possibile inserimento di cordoli in c.a.. Possibilità di traslazione nel rispetto dei vincoli interni e dei fronti (davanzali finestre, linee marcapiani).



STRALCIO PRG

LEGENDA

- A1 Aree soggette a restauro e risanamento conservativo - Centro storico
- A2 Aree soggette a restauro e risanamento conservativo - Nuclei, complessi ed edifici
- B0 Zona edificata consolidata residenziale
- B1 Zona edificata consolidata residenziale
- B2 Zona edificata consolidata residenziale
- B3 Zona edificata consolidata residenziale
- B3* Zona edificata consolidata residenziale
- B4 Zona edificata consolidata residenziale
- B5 Zona edificata consolidata residenziale
- B6 Aree di ristrutturazione urbanistica adiacenti al Centro Storico
- B6_1 Aree per attrezzature turistiche - "Parco Sonia"
- B7 Aree di ristrutturazione urbanistica periferiche
- B7_1 Aree per attrezzature turistiche - "Hotel 77"
- B8 Aree di ristrutturazione urbanistica con industrie da decentrare
- B9 Aree di riqualificazione dell'edificato esistente - Parco fluviale

- soggette a tutela per media percettività visiva	E6
- non soggette a tutela	E7
- residenziali a bassa densità edilizia	E8
- di risanamento ambientale	E9
11. Aree ad uso pubblico UP:	(Artt. 33 - 38)
- aree per la viabilità e Parcheggi	F3
- aree ferroviarie	F4
- aree a verde per servizi di quartiere	F5
- aree per servizi urbani	F6
- aree per attrezzature sportive	F7
- aree a parco urbano	F8
12. Aree d'interesse collettivo AIC	F9 (Art. 39)
13. Aree per attrezzature turistiche:	(Art. 40)
- zona delle Grazie	C6
- zona di S.Lucia	C7
- "Hotel 77"	B7
14. Aree di rispetto ARI:	(Art. 34 - 47)
- cimiteriale	
- stradale e ferroviario	
- impianti captazione idrica	
- impianti tecnologici	
- verde privato	
- tutela del patrimonio edilizio esistente all'interno delle zone a verde privato	(Art. 44bis)

Art. 19 - Zone ed aree soggette a restauro e risanamento conservativo

1. Comprendono il "Centro Storico di Tolentino" (A1) e le aree esterne adiacenti (A2), già assoggettate a Piano Particolareggiato Attuativo di iniziativa pubblica: Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS), P.P. Foro Boario, P.P. Viale XXX giugno, P.P. Fosso Troiano, P.P. Osmani, P.P. Via Filzi. In detti ambiti valgono le NTA relative ai rispettivi Piani Particolareggiati. Modi di attuazione: PP.

2. I Beni architettonici d'interesse storico-culturale, ubicati nella zona "E" così come definiti dallo specifico "Censimento", approvato secondo quanto previsto dalla L.R. n. 13/1990, sono soggetti a quanto previsto dall'art. 15 della L.R. 13/1990.

Art. 20 - Zone edificate consolidate "B"

1. Nelle zone edificate consolidate B il piano si attua attraverso intervento edilizio diretto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Usi consentiti: urbano residenziale

Interventi ammessi: manutenzioni, restauri, ristrutturazioni, demolizioni con ricostruzioni, nuove costruzioni.

Lungo gli assi stradali la costruzione deve rispettare un distacco dalla sede stradale di:

ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 10,00;

ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra 10 e 15 metri;

ml 10,00 per strade di larghezza superiore a 15 metri.

Distacchi e distanze inferiori a quelle prescritte sono ammesse solo in presenza di PL.