

COMUNE DI CHIARAVALLE
PROVINCIA DI ANCONA



AREA GESTIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E S.I.T.



PIANO DI RECUPERO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

P.R.P.C.S.

RELAZIONE VARIANTE

VARIANTE ALLE N.T.A. - DICEMBRE 2015

Il Sindaco
Avv. Damiano Costantini

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

arch. **ARMANDO NATALINI** Responsabile Area Gestione del Territorio
ing. **GIORGIA VITALONI** Ufficio Pianificazione e S.I.T.





Comune di Chiaravalle

- Provincia di Ancona -

c.a.p. 60033

c.f. 00166560425

Area Gestione del Territorio

(tel. 071.9499011 – fax 071.7450956)

Chiaravalle, lì 05/12/2015

**ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE
S E D E**

Oggetto: Variante Normativa al Vigente P.R.P.C. S.

Il Comune di Chiaravalle ha adottato il Piano Particolareggiato del Centro Storico, Piano approvato definitivamente con Deliberazione del Commissario Straordinario con poteri di Giunta Municipale n. 32 del 06/03/2013.

Il Comune di Chiaravalle, su richiesta della Soprintendenza per i Beni Architettonici delle Marche Prot. 10586 del 10/07/2014 ed in ossequio alla circolare dello stesso Ente del 22/10/2002 Prot. 22155, ha inviato, allo stesso Ente, una copia del vigente PRPCS.

La Soprintendenza con nota del 23/04/2015 Prot. 45 ha trasmesso il proprio parere sullo stesso Piano che conferma il proprio assenso già formulato sul Piano originario con precedente nota del 09/12/1994 Prot. 13884 e, come citato nella stessa nota, *“anche in considerazione dell'evoluzione normativa nel frattempo intervenuta nel campo dei beni culturali, esprime alcune considerazioni e prescrizioni”*.

In particolare si chiede di assoggettare gli interventi più qualificanti di ristrutturazione urbanistica (Zona “D” e “E”) ad un parere preventivo dello stesso Ente; vengono impartite alcune direttive di buona esecuzione degli interventi per quanto riguarda gli immobili ricadenti nelle zone “B”, “C” e “F” e viene dato rilievo al dettato già espresso dal vigente PRG per le Zone “A” relativamente alla conservazione delle visuali prospettiche del complesso dell'Abazia Cistercense; da applicare a tutti gli edifici ricadenti nella Zona circostanti e classificati in zona “E2”, “F” e “H”; per gli stessi interventi viene richiesto uno studio botanico-vegetazionale volto ad evitare ulteriore consumo di suolo e al ripristino dell'antica vocazione ad orti e giardini.

L'Ufficio, sulla base delle indicazioni fornite dal suddetto parere, ha elaborato una Variante di tipo Normativo, che interessa quindi l'elaborato denominato “Norme Tecniche di Attuazione”.

In particolare si prevede l'integrazione delle vigenti N.T.A. (evidenziate in grassetto) come di seguito specificato:

1) All'art.9 (Zone D) vengono inserite alla fine le seguenti frasi:

- **Nelle zone D2, ove esistessero strutture in muratura portante di pregio, queste dovranno essere conservate con gli opportuni adeguamenti architettonico-strutturali.**
- **Le aree “D” sono caratterizzate dalla presenza di edifici di interesse storico, pertanto i progetti di trasformazioni come previsti nel presente articolo dovranno essere sottoposti al parere della Soprintendenza delle Belle Arti e Paesaggio delle Marche.**

2) All'art.10 (Zone E) vengono inserite alla fine le seguenti frasi:

- **Le aree “E” sono caratterizzate dalla presenza di edifici di interesse storico, pertanto i progetti di trasformazioni come previsti nel presente articolo dovranno essere sottoposti al parere della Soprintendenza delle Belle Arti e Paesaggio delle Marche.**
- **Nelle zone circostanti l'Abbazia di S. Maria in Castagnola, fulcro del centro storico, saranno consentiti unicamente interventi che preservino le visuali del complesso e le zone verdi residue, prestando particolare attenzione affinché i progetti siano corredati da specifici studi sulle intervisibilità prospettica e panoramica, nonché studi botanico-vegetazionali. Le sistemazioni del verde dovranno evitare un ulteriore consumo di territorio ad opera delle**

urbanizzazioni.

- Nella zona E1, relativamente agli edifici denominati fabbricati "B" e "C" all'Art. 7.2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. e fiancheggianti quelli definiti storici (denominati fabbricato "A" all'Art. 7.2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.), che, anche se evidentemente più recenti, si ritengono comunque di un certo pregio, si ritiene debba essere conservato almeno l'involucro esterno in muratura portante, consentendo la sostituzione della copertura, attualmente in c.a.

3) All'art.11 (Zone F) vengono inserite le seguenti frasi:

- Per tale motivo i progetti degli interventi (esclusa la manutenzione ordinaria intesa come mera sostituzione di elementi e materiali con altri delle stesse caratteristiche) previsti nel presente articolo dovranno essere sottoposti al parere della Soprintendenza delle Belle Arti e Paesaggio delle Marche ad esclusione degli edifici di proprietà pubblica per i quali valgono le norme di cui al D.lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali".

- Alla fine del comma relativo alle aree libere, si aggiunge la seguente specificazione
Tali pertinenze dovranno essere ad esclusivo servizio dei fabbricati esistenti sul lotto.

- Nelle zone circostanti l'Abbazia di S. Maria in Castagnola, fulcro del centro storico, saranno consentiti unicamente interventi che preservino le visuali del complesso e le zone verdi residue, prestando particolare attenzione affinché i progetti siano corredati da specifici studi sulle intervisibilità prospettica e panoramica, nonché studi botanico-vegetazionali. Le sistemazioni del verde dovranno evitare un ulteriore consumo di territorio ad opera delle urbanizzazioni.

4) All'art.13 (Zone H) vengono inserite alla fine le seguenti frasi:

- Nelle zone circostanti l'Abbazia di S. Maria in Castagnola, fulcro del centro storico, saranno consentiti unicamente interventi che preservino le visuali del complesso e le zone verdi residue, prestando particolare attenzione affinché i progetti siano corredati da specifici studi sulle intervisibilità prospettica e panoramica, nonché studi botanico-vegetazionali. Le sistemazioni del verde dovranno evitare un ulteriore consumo di territorio ad opera delle urbanizzazioni.

5) L'Art. 17 che nelle Norme Attuali era stato soppresso verrà riscritto nel seguente modo:

ART. 17 - NORME COMUNI AGLI EDIFICI IN ZONA "B", "C" e "F".

Per quanto riguarda le zone "B", "F" e per le zone "C" limitatamente agli edifici storici realizzati con tecniche edilizie tradizionali (es. muratura portante e/o solai in legno), è vietata di norma la demolizione con o senza ricostruzione delle strutture portanti e dei solai di tipo tradizionale, delle volte (strutturali o incannucciate) ed elementi costruttivi significativi.

Saranno inoltre tenute in considerazione le seguenti prescrizioni relative alle finiture ed elementi costruttivi:

- La conservazione e il restauro delle facciate e delle superfici esterne sono realizzati sulla base di una valutazione analitica delle tecniche, dei materiali e delle loro successive trasformazioni ed evoluzioni, Il ripristino generalizzato dell'intonaco su superfici in pietra o in laterizio a vista, appartenenti ad edifici anteriori al XIX.secolo, è consentito solo se rispondente all'esigenza di un restauro filologico rigoroso e sarà eseguita secondo tecniche e materiali tradizionali. La rimozione degli intonaci antichi o tradizionali è, di norma, vietata. Per stabilire tali coloriture su edifici monumentali, pur non vincolati ai sensi degli Artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/04, ci si atterrà comunque ad una metodologia scientifica, con possibilità di eseguire anche saggi stratigrafici ed indagini iconografiche-storiche. In mancanza di dati significativi relativi alle coloriture originarie, ci si atterrà quantomeno a tinte proprie delle terre naturali nella gamma degli

ocra, da realizzare a latte di calce; previa campionature in situ che saranno valutate dall'UTC comunale.

- La manutenzione, il restauro e il ripristino delle coperture devono essere eseguiti in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali, estese alla conservazione degli elementi accessori o decorativi (comignoli, pinnacoli, gronde, doccioni), fatti salvi gli adeguamenti necessari alla loro impermeabilizzazione o coibentazione, con esclusione di modifiche delle quote d'imposta, di gronda, di colmo e delle pendenze, fatto salvo eventuali adeguamenti necessari per coibentazione e/o necessità strutturali ivi compresi miglioramenti sismici, da valutare di volta in volta in base alle caratteristiche storico-architettoniche dell'edificio. Sono comunque esclusi tetti ventilati, non coerenti con tipologie tradizionali di copertura, e sopraelevazioni superiori a 20 cm. Il rifacimento o la manutenzione dei manti di copertura devono essere eseguiti, di norma, con tecniche e materiali che assicurino il mantenimento della situazione preesistente; si prescrive l'impiego di tecniche e materiali tradizionali ad eccezione dei casi in cui sia dimostrabile l'esistenza di manti o rivestimenti diversi. Nel caso di manto di copertura in coppi di tipo tradizionale, dovranno essere preferibilmente utilizzati coppi vecchi di recupero almeno per la porzione estradossale, o quantomeno coppi di laterizio di coloriture proprie dei luoghi. Anche i comignoli saranno realizzati con tecniche e materiali propri della tradizione locale. In corrispondenza delle coperture non è consentita la realizzazione di altane, abbaini, finestre, balconi, terrazzi "a vasca". E' fatto salvo il mantenimento di piccoli abbaini o altri elementi esistenti e storicizzati e la possibilità di realizzare finestre "filo falda" di dimensioni contenute ad un "passo d'uomo" (nel limite massimo di cm 60 x 80), nel numero massimo di 1 per ciascuna unità immobiliare, comprensive di opportune funi "salvavita". Non è consentita, altresì, l'apposizione di pannelli fotovoltaici e di tegole/coppi fotovoltaici. L'apposizione di pannelli solari termici potrà essere consentita solamente in quei casi ove siano completamente occultati da visuali panoramiche e/o pubbliche vie o piazze ecc.

- Non sia consentita la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti che comportino un'alterazione delle facciate prospettanti su spazi pubblici o che abbiano caratteristiche incongrue, per dimensioni e tipologia degli infissi, rispetto all'edificio stesso e agli edifici immediatamente circostanti. Resta ferma la possibilità di realizzare interventi volti al ripristino; filologicamente documentato, di aperture preesistenti. Il rinnovo degli infissi e dei serramenti esterni è subordinato all'obbligo di impiegare materiali tecniche e modelli riconducibili alla tradizione locale e al divieto di adoperare materiali plastici, sintetici, alluminio anodizzato o leghe metalliche in genere. I portoni, portoncini, cancellate, inferriate ed altri elementi di chiusura o protezione di aperture o vani, espressione della tradizione locale, devono essere conservati e restaurati, laddove siano irrecuperabili dovranno essere realizzati con tecniche e materiali uguali o simili agli originali. L'installazione di tende o velari è consentita a condizione che gli stessi non occultino elementi architettonici o decorativi di pregio, siano inseriti all'interno dell'imbotte del vano d'apertura e non comportino un'alterazione estetica delle facciate.

- Le pavimentazioni esterne (acciottolati, lastricati, ammattonati), e gli elementi di recinzione o delimitazione (muri, staccionate, barriere) che siano espressione della tradizione locale sono mantenuti, restaurati e ripristinati nella loro estensione e consistenza materiale, di struttura, di disegno, escludendo interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non riconducibili alla tradizione locale.

- Per gli impianti tecnologici è ammesso il loro adeguamento e l'inserimento a servizio degli edifici o delle costruzioni, purché non ne alterino o ne peggiorino l'aspetto esteriore o la struttura e sia adottato ogni accorgimento utile a mitigarne la percezione e l'ingombro.

Di conseguenza all'Art. 30 – Prescrizioni di dettaglio – verrà integrato il primo comma nel seguente modo:

- Per tutte le zone individuate dal presente Piano, ad esclusione delle aree "E" e fatte salve in ogni caso le norme comuni di cui all'Art.17, valgono le presenti prescrizioni: ; ed aggiunto un ultimo comma come di seguito:

- Comunque per le zone di cui all'Art. 17 valgono le norme ivi indicate e prevalgono se e in quanto in contrasto con quanto previsto nel presente articolo.

In ossequio al parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche del 17/06/2015 Prot. 5221. verrà sostituito l'Art. 35 che normava i "Volumi Interrati" la cui realizzazione non è più possibile a seguito della Variante al PRG recentemente approvata con un nuovo Articolo come di Seguito Specificato:

Art. 35 – TUTELA ARCHEOLOGICA

All'interno dell'area perimetrata dal vigente PRG come Zona "A" Centro Storico e sottoposta alle Norme di cui al presente Piano Particolareggiato di Recupero è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni eccetto ogni scavo, scasso, aratura degli stessi di profondità maggiore di quella indicata alla Tavola "7" AMBITI DI TUTELA ARCHEOLOGICA e variabile da cm 30 A cm 100.

Su tutta la suddetta area perimetrata dal vigente PRG come Zona "A" Centro Storico e sottoposta alle Norme di cui al presente Piano Particolareggiato di Recupero, indipendentemente dal fatto che su singole aree puntuali insistano al momento o vengano posti in essere successivamente interventi di tutela, tutti i progetti inerenti lavori pubblici e privati che comportino scavi o movimenti di terreno nel sottosuolo a profondità maggiore di quella indicata alla Tavola "7" AMBITI DI TUTELA ARCHEOLOGICA e variabile da cm 30 A cm 100, oltre che scavi per nuove cubature interrato o modificazioni di cubature esistenti interrate, messa in opera o sostituzioni di tubature, condotte, fogne, etc, dovranno essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza Archeologica delle Marche che potrà indicare specifiche prescrizioni.

Ogni attività inerente lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche sarà consentita sotto la direzione scientifica della Soprintendenza archeologica, che potrà concertare forme di collaborazione istituzionale con l'Amministrazione comunale.

Al fine di adeguare il Piano alla recente variante normativa al PRG, all'interno dell'ART. 37 - NORME FINALI, il comma denominato CALCOLO DELLA SUL PER LE AUTORIZZAZIONI viene sostituito con la seguente dicitura:

Valgono le Norme stabilite con la Variante al PRG, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale N. 33 del 28/07/2015.

**IL RESPONSABILE
URBANISTICA E AMBIENTE
(Arch. Armando Natalini)**