



COMUNE DI CASTELFIDARDO

Provincia di Ancona

Settore Urbanistica – Edilizia Privata

PIANO PARTICOLAREGGIATO E DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

ADOZIONE VARIANTE

(In adeguamento al parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e
Paesaggi delle Marche del 04/10/2017)

Relazione tecnica



Ottobre 2017

IL RESPONSABILE IV° SETTORE
Urbanistica – Edilizia Privata
Ing. Ranieri Bocchini

Collaboratore
Monti Alberto

PIANO PARTICOLAREGGIATO E DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO - VARIANTE

RELAZIONE TECNICA

Con atto di Consiglio Comunale n. 75 del 15/06/2000 (esecutivo ai sensi di legge) è stato approvato definitivamente il Piano Particolareggiato e di recupero del Centro Storico del Comune di Castelfidardo.

Con atto di Consiglio Comunale n. 42 del 24/06/2003 (esecutivo ai sensi di legge) è stata approvata una variante puntuale relativa ad alcuni edifici inseriti nel suddetto Piano Particolareggiato e di Recupero del Centro Storico.

Con atto di Consiglio Comunale n. 12 del 10/02/2014 (esecutivo ai sensi di legge) è stata approvata una ulteriore variante puntuale.

Ritenuto opportuno adeguare il suddetto piano disciplinando nuove tipologie di interventi, che anche se di piccola entità possono influire sulla percezione del contesto del centro storico consolidato, tipo l'installazione di pannelli solari fotovoltaici e/o solari termici o la realizzazione di pergolati/gazebo sui cortili degli edifici.

Contestualmente previa pubblicazione di un avviso pubblico l'Amministrazione Comunale ha manifestato la volontà di avviare un processo condiviso di revisione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, finalizzato ad una rivisitazione degli interventi consentibili, nel rispetto comunque delle peculiarità specifiche del contesto edilizio storico. Invitando i cittadini o i professionisti interessati a proporre modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione ed agli allegati elaborati grafici, che saranno poi valutate dalla stessa Amministrazione Comunale al fine di garantire il perseguimento dell'interesse pubblico primario, in linea ovviamente con le norme urbanistiche nazionali/regionali e con i piani sovra ordinati.

Dall'analisi delle proposte pervenute, si ritiene di condividere alcune modifiche alle norme di attuazione che riguardano comunque aspetti puramente di dettaglio, senza comportare incrementi consistenti di volumetrie o modifiche agli standard urbanistici o alle infrastrutture pubbliche.

Nello specifico si è ritenuto opportuno prevedere in generale la possibilità di realizzare gazebo/pergolati nelle pertinenze degli edifici limitando però l'estensione degli stessi, la tipologia costruttiva (legno o metallo) e la copertura (piante rampicanti, teli, stuoie).

Si è vietata la realizzazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture o sui fronti degli edifici, in quanto vista la loro estensione e l'attuale tecnologia costruttiva, la loro installazione avrebbe snaturato la percezione delle coperture del centro storico, soprattutto nelle viste aeree particolarmente diffuse nelle riviste di settore, sostituendo porzioni anche considerevoli di coperture in coppi fatti a mano con lastre di vetro e sottostanti cellule in silicio tipiche di tali pannelli, ciò in linea con le indicazioni della Soprintendenza ai Beni Paesaggistici e Monumentali delle Marche.

Al contrario, viste le loro dimensioni più contenute, si sono consentite le installazioni di pannelli solari termici sulle coperture degli edifici a condizione che siano integrate nelle falde del tetto, siano di dimensioni contenute, i serbatoi di accumulo e la strumentazione necessaria sia posta al di sotto della copertura.

Si ritiene opportuno consentire l'installazione dei pannelli fotovoltaici sulle coperture dei gazebo/pergolati, ritenute comunque strutture non originarie, a condizione che tali pannelli non siano visibili dalle vie o piazze pubbliche e dagli edifici di accesso pubblico; inoltre la loro intelaiatura laterale dovrà essere rivestita in legno o rame.

Inoltre in adeguamento al parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio delle Marche del 04/10/2017 (pervenuto tramite PEC con prot. n.17481 del 05/10/2017) si sono revisionate in generale le Norme Speciali di Attuazione condizionando l'esecuzione di alcuni interventi all'ottenimento di un parere preventivo espresso dalla stessa Soprintendenza, oltre a modificare alcuni aspetti di dettaglio tipo: i materiali consentiti per gli infissi e le vetrine (viene eliminata la possibilità di realizzarli in alluminio), le dimensioni dei lucernai di copertura ed in generale le caratteristiche degli elementi di finitura degli edifici.

Sempre in adeguamento al suddetto parere a prescindere della tipologia di edificio, ogni intervento di demolizione e ricostruzione, nonché di sopraelevazione, dovrà sempre essere assoggettato al parere della Soprintendenza, inoltre ogni progetto che preveda scavi nel sottosuolo dovrà essere inoltrato alla competente Soprintendenza per le valutazioni in merito ed eventuali successive prescrizioni almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di complessi ambientali soggetti a normativa speciale (art.12 delle N.S.di A.) la cui facciata ha un particolare pregio architettonico, come indicati per ogni area unitaria nelle tavole "analisi linguistico architettonica", e gli edifici gravati da vincolo culturale ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 42/2004, non possono essere oggetto di demolizione, ampliamento planimetrico o volumetrico, sopraelevazioni o altri interventi che ne alterino le caratteristiche o il rapporto con il tessuto insediativo; altre modifiche delle Norme Speciali di Attuazione sono riportate nel documento allegato 2).

In base alle segnalazioni pervenute dai privati cittadini, relativamente agli immobili ricompresi in ambiti soggetti a normativa speciale (aree unitarie e di bordo) le modifiche proposte, brevemente descritte in seguito, riguardano i seguenti immobili:

AREA UNITARIA "Via Mordini"

- edificio n.7: come richiesto dai proprietari Sigg.ri Carini/Monaci, visto il pessimo stato di conservazione delle strutture portanti interne ed esterne, come confermato dalla scheda dell'attuale piano sullo stato di conservazione degli edifici che classifica il presente fabbricato come: FATISCENTE, al fine di favorire un suo recupero si ritiene opportuno consentire anche un intervento di demolizione e ricostruzione, obbligando un rivestimento di facciata in mattoni faccia-vista mediante l'utilizzo dei mattoni dell'edificio originario e/o simili, indipendentemente dalla tecnologia strutturale utilizzata per l'eventuale ricostruzione dell'edificio (struttura in cemento armato o in muratura). Di fatto ciò non altera la percezione della cortina muraria di Via Mordini/Via Mazzini.
- edificio n.29: come richiesto dalla proprietaria Sig.ra Mazzola Gabriella, visto il pessimo stato di conservazione della copertura dell'edificio, si ritiene opportuno consentire la modifica della quota altimetrica del tetto sino a + 1,00 m. rispetto a quella attuale, ciò favorirà il recupero del piano sottotetto e quindi dell'intero immobile. Tale limitato incremento di altezza non altera la skyline del centro storico ne tantomeno la sua percezione dagli spazi pubblici circostanti.
- edificio n.33: come richiesto dalla proprietaria Sig.ra Giampieri Giordana, si conferma la possibilità di effettuare la sopraelevazione consentendo però la possibilità di realizzarla non ad unico colmo centrale ma a due colmi sfalzati a condizione che il colmo avente quota maggiore corrisponda alla falda posta a nord, ciò in quanto per la presenza sugli edifici adiacenti più alti di finestre che si affacciano sull'attuale copertura dell'edificio 33, un suo innalzamento unitario di fatto andrebbe a ostruire tali finestre impedendo quindi la sua realizzazione, al contrario la possibilità di realizzare dei colmi sfalzati consentirebbe di innalzare solo una parte dell'immobile non interferente con le suddette finestre; tale

innalzamento frazionato non è neanche visibile dagli spazi pubblici circostanti in quanto dalla via Mordini posta a nord non si percepirebbe tale frazionamento, mentre la via Battisti posta a sud è collocata ad una quota molto più bassa da renderne impossibile la vista.

AREA UNITARIA “Il Corso”

- edificio n.7: vedi edificio n.7 AREA UNITARIA “Via Mordini”

AREA UNITARIA “Cinta muraria di bordo”

- edificio n.71: vedi edificio n.29 AREA UNITARIA “Via Mordini”

AREA UNITARIA “L’Acquedotto”

- edificio n.10: come richiesto dalla proprietaria Dott.ssa Maria Borrelli, si conferma la possibilità di effettuare la sopraelevazione come già previsto, consentendo però di realizzarla frazionando l’intervento su singole porzioni di edificio che si configurino come un prolungamento ideale dei retrostanti edifici (edifici n.9 e n.11), ciò in quanto un intervento unitario di sopraelevazione sarebbe di fatto irrealizzabile dato che andrebbe ad ostruire delle finestre già esistenti sull’edificio n.11.
- edifici nn.12/13/14/15/16/17/18/19: come richiesto dal Sig. Menghini Alessio proprietario degli edifici 13/14/15, si ritiene possibile consentire l’abbassamento del piano di imposta (pavimento piano inferiore) sino ad arrivare a 40 cm sopra il marcapiano della mura che si affaccia su piazzale Don Minzoni, tale previsione non è nient’altro che un adeguamento della normativa della presente area unitaria a quanto previsto nell’area unitaria “cinta muraria di bordo” interessante i presenti immobili, che consente di realizzare nuove aperture a quelle quote e quindi di rimuovere una piccola porzione dell’attuale terrapieno. In analogia tale possibilità è stata concessa a tutti gli immobili che si trovano nella medesima situazione ossia anche agli edifici 12/16/17/18/19. Inoltre per gli edifici 13/14/15/16/17/18 che presentano un ballatoio che si affaccia su Piazza Garibaldi (piazza dell’acquedotto) viste le singole limitate dimensioni degli stessi fronti, si ritiene che in caso di apertura di nuove finestre dovranno essere di norma rispettate le disposizioni dello schema n.1, ossia per quanto possibile compatibilmente con le dimensioni del fronte, garantendo comunque ove possibile l’allineamento con le aperture del soprastante fabbricato.

Tali modifiche si ritiene, comunque, siano in linea con il parere già pervenuto dalla Soprintendenza e dovranno comunque sottostare alle condizioni in esso riportate.

In allegato si riportano: gli stralci delle normative delle aree unitarie ove sono collocati gli edifici oggetto di intervento (le parti modificate vengono riportate in corsivo grassetto color rosso) oltre alle planimetrie delle specifiche aree e la documentazione fotografica dei singoli edifici.

Constatato che le disposizioni contenute nella presente proposta di variante non comportano né un incremento di superficie impermeabilizzata, né un incremento del rapporto di copertura vigente, né un incremento dell’esposizione al rischio idraulico, si ritiene di escludere la presente dalla verifica di compatibilità idraulica ai sensi dell’art.2.2 delle modalità ed indicazioni tecnico-operative della verifica prevista dalla L.R. 22/2011, approvate con D.G.R. n.53 del 27/01/2014.

Il Responsabile del IV° Settore
Urbanistica – Edilizia Privata
Ing. Ranieri Bocchini

Allegati:

- 1) Planimetria generale Centro Storico Consolidato con individuazione delle aree unitarie + tavole “analisi linguistico architettonica”;
- 2) Normativa speciale di attuazione;
- 3) Normativa speciale per unità edilizia: Area Unitaria “VIA MORDINI” (Stralcio);
- 4) Planimetria Area Unitaria “VIA MORDINI”;
- 5) Documentazione fotografica edifici oggetto di intervento A.U. “VIA MORDINI”: edificio n.7 (A), edificio n.29 (B), edificio n.33 (C);
- 6) Normativa speciale per unità edilizia: Area Unitaria “IL CORSO” (Stralcio);
- 7) Planimetria Area Unitaria “IL CORSO”;
- 8) Documentazione fotografica edifici oggetto di intervento A.U. “IL CORSO”: edificio n.38;
- 9) Normativa speciale per unità edilizia: Area Unitaria “L’ACQUEDOTTO” (Stralcio);
- 10) Planimetria Area Unitaria “L’ACQUEDOTTO”;
- 11) Documentazione fotografica edifici oggetto di intervento A.U. “L’ACQUEDOTTO”: edificio n.10 (A), edifici n.12-13 (B), edifici n.13-14-15-16-17 (C), edifici n.17-18-19 (D), fronte cinta muraria da piazzale Don Minzoni (E);
- 12) Normativa speciale per unità edilizia: Area Unitaria “CINTA MURARIA DI BORDO” (Stralcio);
- 13) Documentazione fotografica edifici oggetto di intervento A.U. “CINTA MURARIA DI BORDO”: edificio n.71 (A), edificio n.75 (B);