



COMUNE DI CASTELFIDARDO

PROVINCIA DI ANCONA

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEI FABBRICATI
RURALI STORICI COSTITUENTE ANCHE VARIANTE NON
SOSTANZIALE AL P.R.G. VIGENTE - ADOZIONE

Adozione D.G.C. del 13/09/2023 n. 108

ELENCO OSSERVAZIONI PERVENUTE

SINTESI OSSERVAZIONI

CONTRODEDUZIONI PROGETTISTI

VOTAZIONE GIUNTA COMUNALE

Castelfidardo 13 /12/2023

I Progettisti

Ing. *Ranieri Bocchini*
Arch. *Claudia Pellegrini*

Il Sindaco

Roberto Ascani

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEI FABBRICATI RURALI STORICI

Adozione D.G.C. del 13/09/2023 n. 108

ELENCO OSSERVAZIONI PERVENUTE

- 1) P. A. (Prot. n. 25046 del 06/11/2023)
Oggetto: Scheda n° 250, che ha ottenuto 35 punti
- 2) A. A., A. A. M. (Prot. n.25636 del 13/07/2020)
Oggetto: Scheda n° 70, che ha ottenuto 41 punti
- 3) S. C. (Prot. n. 25679 del 14/11/2023)
Oggetto: Scheda n° 183, che ha ottenuto 30 punti
- 4) C. M., C. M. (Prot. n. 25821 del 16/11/2023)
Oggetto: Scheda n° 242, che ha ottenuto 53 punti
- 5) M. S., Geom. G. C. (Prot. n. 25960 del 17/11/2023)
Oggetto: Scheda n° 145, che ha ottenuto 12 punti
- 6) C. H. “L. F. s. C.” di G. M. (prot. n. 27705 dell’11/12/2023)
Oggetto: Integrazione alle N.T.A.

SCHEDA N. 250

(ha ottenuto 35 punti)

Documento	Osservazione n. 01
Richiedente	P. A.
Protocollo	25046
Data	06/11/2023
Ubicazione	Via Adriatica, 4/A

Sintesi Documento:

Poter installare pensiline (trasparenti o di altra fattura) a protezione di 4 portefinestre e di 1 finestra.
Motivo: protezione dalle intemperie e ragioni igienico sanitarie. La esigua sporgenza della copertura e delle soglie dei davanzali (con gocciolatoio attaccato alla parete), fanno sì che l'acqua piovana, percolando lungo parete, si infiltri attraverso i portelloni chiusi delle quattro portefinestre e della finestra, che pertanto non possono essere tenute aperte.

Controdeduzioni (proposta progettista):

Parere contrario: La pensilina in oggetto su porte e portefinestre è estranea alla tradizione locale degli immobili rurali.

VOTAZIONE .N.01:

Presenti n.	6
Votanti n.	6
Astenuti n.	0
Voti Favorevoli n.	6
Voti Contrari n.	0

L'osservazione n.01 viene APPROVATA

SCHEDA N. 70

(ha ottenuto 41 punti)

Documento	Osservazione n. 02
Richiedente	A. A., A. A. M.
Protocollo	25636
Data	13/11/2023
Ubicazione	Contrada Valle Oscura, 8

Sintesi Documento:

- 1) Modificare la Scheda assegnandole un punteggio “molto sotto ai 30 punti”.
Motivo: stato attuale di conservazione peggiorato; *materiale da costruzione* da valutare come “mattoni intonacati” invece di “mattoni faccia a vista”; *qualità architettonica* da valutare come “NON di particolare valore architettonico” invece di “di particolare valore architettonico”;
- 2) Modificare la categoria di intervento dell’annesso “C1” da “RC” a “DR” (con possibilità di accorpamento e spostamento del volume all’interno della stessa proprietà).
Motivo: l’annesso è parzialmente crollato

Controdeduzioni (proposta progettista):

- 1) Parere contrario: Si riconferma il punteggio di 41 punti, non ravvisandovi né un errore di giudizio né la presenza di un rifiuto. Nello specifico: dalle immagini pervenute in allegato alla richiesta, si evince che lo stato attuale di conservazione dell’immobile per quanto peggiorato, non è sufficiente a qualificarlo come “rudere”, poiché conserva ancora i caratteri tipologici e stilistici dell’intero impianto oggetto di tutela conservativa. Inoltre, la modifica delle voci relativa al “materiale da costruzione” non può essere accolta dato che anche le foto storiche allegate alla richiesta evidenziano la presenza di una velatura trasparente tipo *sagramatura* (tecnica di stesura di intonaco su muratura a mattoni faccia a vista che ne lascia vedere la tessitura muraria sottostante). Infatti, malgrado la velatura, la peculiarità preponderante che si coglie in facciata è la tessitura della muratura sottostante. Pertanto, conformemente alle osservazioni della Commissione Edilizia in merito, viene consentita la possibilità di eseguire la *sagramatura*. Per quanto riguarda la “qualità architettonica”, la stessa resta confermata dalle valutazioni che hanno portato all’inserimento dell’immobile nell’elenco dei fabbricati rurali censiti dal Piano Particolareggiato. Si precisa inoltre che tale fabbricato risulta presente nella Cartografia IGM 1892-1895.
- 2) Parere favorevole con prescrizioni: Dalle immagini pervenute in allegato alla richiesta, si evince che lo stato attuale di conservazione dell’annesso “C1” consente di qualificarlo come “rudere”, che ha perso i caratteri tipologici e stilistici dell’impianto originario oggetto di tutela conservativa. Pertanto è ragionevole la richiesta di assegnare all’annesso “C1” la categoria di intervento “DR” con la clausola che tale immobile non potrà essere accorpato al fabbricato principale, e che dovranno essere rispettate le seguenti norme specifiche da indicare nella Scheda: “Annesso C1: DR 1,5,7,9,11,12,21,25”

VOTAZIONE N.02:

Presenti n.	6
Votanti n.	6
Astenuti n.	0
Voti Favorevoli n.	6
Voti Contrari n.	0

L'osservazione n. 02 viene APPROVATA

SCHEDA N. 183

(ha ottenuto 30 punti)

Documento	Osservazione n. 03
Richiedente	S. C.
Protocollo	25679
Data	14/11/2023
Ubicazione	Contrada Monticelli

Sintesi Documento:

- 1) Venga consentito l'uso di intonaco nei paramenti esterni delle murature;
Motivo: secondo la relazione dell'Arch. A. B. (allegata all'istanza), il fabbricato originario era intonacato;
- 2) Venga consentito l'uso di infissi in materiale anche diverso dal legno, con finitura a vista che riproduca l'essenza lignea.
Motivo: assente;
- 3) Venga chiarito che l'utilizzo dei materiali di recupero, non ha carattere di cogenza
Motivo: secondo la relazione dell'Arch. A. B. (allegata all'istanza), il loro stato di deterioramento dovuto al prolungato abbandono non ne consente il recupero.

Controdeduzioni (proposta progettista):

- 1) Parere favorevole condizionato: Premesso che l'immobile ha ottenuto 30 punti e che pertanto è passato dalla categoria "RC" ad "RE", in quanto (come anche rilevato dall' Arch. B. nella relazione pervenuta), non presenta caratteri stilistici/architettonici di elevato valore; Visto che il nucleo originario è inequivocabilmente il corpo "A1", e che il paramento esterno costituito da mattoni in foglio del corpo "A2" rende quest'ultimo di valore stilistico inferiore al corpo "A1", si ritiene necessario preservare la muratura faccia a vista per quanto riguarda il corpo "A1", così da distinguerlo nettamente dal corpo "A2", il quale potrà essere intonacato.
- 2) Parere contrario: La tradizione locale degli immobili rurali contempla infissi e serramenti unicamente in legno. A ciò si aggiunge che ad oggi sul mercato esistono infissi in materiali che simulano l'effetto legno, ma che difficilmente risultano davvero "ingannevoli" alla vista ed al tatto.
- 3) Parere contrario: L'utilizzo dei materiali di recupero, è già stato chiaramente indicato sul regolamento e sulle Schede. Nello specifico, la Scheda n. 183 di cui trattasi, obbliga al rispetto del punto "8bis - *Recupero e/o realizzazione di piattabande, marcapiani e/o cornici, cornicioni*", nel quale è già esplicito che laddove non sia possibile il *recupero*, si deve procedere alla *realizzazione*. Lo stesso vale per il punto indicato nella scheda "10bis - *Recupero e riutilizzo, per quanto possibile, dei materiali da costruzione del fabbricato esistente (mattoni pieni, coppi, pietra).*". In questo caso, l'espressione "*per quanto possibile*" rende chiaro che il recupero dei materiali deve essere fatto, ove possibile.

VOTAZIONE N.03:

Presenti n.	6
Votanti n.	6
Astenuti n.	0
Voti Favorevoli n.	6
Voti Contrari n.	0

L'osservazione n.03 viene APPROVATA

SCHEDA N. 242

(ha ottenuto 53 punti)

Documento	Osservazione n. 04
Richiedente	C. M., C. M.
Protocollo	25821
Data	16/11/2023 – osservazione pervenuta oltre la scadenza dei termini
Ubicazione	Via Gandhi n. 46-48-50

Sintesi Documento:

- 1) Ridurre il punteggio della Scheda relativamente alla *Qualità architettonica*, definendola “di particolare valore architettonico” (15 punti), anziché “monumentale” (90 punti).
Motivo: la maggior parte dell’edificio è stato costruito successivamente agli anni ‘50
- 2) Consentire l’arretramento del complesso edilizio a 7,5 metri dalla strada, in esecuzione della normativa speciale DR 14 indicata sulla Scheda: *“nel caso di intervento complessivo che porti al completo restauro di tutto l’edificio (corpi A1-A2-A3) è consentito per motivi di pubblica utilità e sicurezza, l’utilizzo della normativa speciale DR 14”*
Motivo: (si riporta testualmente): *inaccettabile effettuare un risanamento conservativo nello stato di fatto in cui si trova il fabbricato, soprattutto effettuando un importante intervento a confine della strada provinciale ad alto scorrimento h24*
- 3) Spostare in rotazione il corpo “A3” rendendo l’edificio finale speculare (ovvero il corpo “A3” verrebbe ad essere simmetrico e speculare rispetto al Corpo “A2”).
Motivo: migliore disposizione dei locali interni

Controdeduzioni (proposta progettista):

- 1) Parere contrario: Si precisa che nella Scheda in questione, alla voce *Qualità architettonica*, è scritto “di particolare valore architettonico” e “testimonianza storica”. Non è indicata la definizione “monumentale”. Si rende inoltre noto che, con i correttivi applicati, il punteggio relativo alla voce *Qualità architettonica* è risultato essere di soli 8 punti (e non di 50 punti), incidendo pertanto solo per il 15% sul punteggio totale.
- 2) Parere favorevole con prescrizioni: In attuazione alla normativa speciale DR 14 indicata sulla Scheda, si consente l’arretramento del complesso dalla strada, che non potrà essere superiore a 5 metri calcolati dalla facciata del corpo “A1” (in modo che l’immobile non perda la sua caratteristica di quinta muraria visibile dalla strada), nel rispetto comunque delle distanze minime stabilite dal D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della Strada).
- 3) Parere favorevole con prescrizioni: Visto che anche dalla documentazione fotografica pervenuta in allegato alla richiesta, si evince che il corpo “A3”, essendo posto sul retro del corpo “A1”, è poco visibile dalla strada e non presenta le caratteristiche di pregio del corpo “A1”; Considerato inoltre che il corpo “A2”, pur non avendo lo stesso valore stilistico del corpo “A1”, con la sua posizione in linea arretrata rispetto ad esso, ne esalta la percezione visiva dalla strada;

Considerato pertanto che il corpo “A1” unito al corpo “A2”, fungono da quinta muraria poco bilanciata, visibile dalla strada, e che lo spostamento/rotazione del corpo “A3” in modo speculare rispetto al corpo “A2”, consentirebbe di completare la “quinta muraria”, riequilibrandone la percezione della strada esaltando in particolare il corpo “A1” nella sua posizione centrale rispetto agli altri due, si consente di assegnare *solo al corpo “A3” la categoria di intervento “RE”* con la clausola che tale immobile dovrà essere accorpato al fabbricato principale in modo speculare rispetto al corpo “A2”, e che dovranno essere rispettate le seguenti norme specifiche da indicare nella Scheda: “A3: RE 1,2,3*,4*,8bis*,9,10*,10bis*,16*”.

VOTAZIONE N.04:

Presenti n.	6
Votanti n.	6
Astenuti n.	0
Voti Favorevoli n.	6
Voti Contrari n.	0

L’osservazione n.04 viene APPROVATA con la seguente prescrizione: *“Si conferma l’indicazione del progettista ad eccezione del parere relativo al punto 2), in quanto si autorizza l’arretramento del complesso edilizio a 7,5 metri dalla strada”*

SCHEMA N. 145

(ha ottenuto 12 punti)

Documento	Osservazione n. 05
Richiedente	M. S., geom. G. C.
Protocollo	25960
Data	17/11/2023 - osservazione pervenuta oltre la scadenza dei termini
Ubicazione	Via Adriatica

Sintesi Documento:

Consentire all'elemento aderente "B1" di passare dalla categoria di intervento "D", alla categoria di intervento "DR"

Motivo: Secondo la relazione del tecnico Geom. G. C. pervenuta, sebbene il corpo "B1" allo stato attuale sia ridotto a rudere, la sua sagoma ben definita sarebbe riscontrabile anche nella foto aerea storica (volo IGM del 1956) a dimostrazione che tale elemento aderente "B1" è sempre esistito ad un piano alto circa 3 metri.

Controdeduzioni (proposta progettista):

Parere contrario: Richiamata la Nota della Scheda vigente, relativa al corpo "B1" che cita: *"Il corpo B1 è completamente un rudere pertanto non è più possibile la sua individuazione volumetrica e pertanto è vietata la sua ricostruzione"*; Vista la bassa definizione della foto aerea (volo IGM del 1956) che consente di accertare solo la presenza dell'immobile principale, di cui non è definibile la sagoma e la consistenza; Visto che dalle foto dello stato attuale (integrate per mail dal Geom. C.), si rilevano solo minime sporadiche porzioni di muratura leggermente sporgenti dal suolo che non consentono di risalire all'originaria sagoma dell'elemento aderente "B1"; alla luce delle considerazioni espresse, non si ravvisano motivi validi e sufficienti a modificare la categoria edilizia del corpo B1, che rimane "D" (ovvero demolizione senza ricostruzione) poiché, come già dal 2005, non è più possibile risalire al volume originario di tale annesso.

VOTAZIONE N.05:

Presenti n.	6
Votanti n.	6
Astenuti n.	0
Voti Favorevoli n.	6
Voti Contrari n.	0

L'osservazione n.05 viene APPROVATA

RICHIESTA integrazione N.T.A.

Documento	Osservazione n. 06
Richiedente	C. H. "L. F. s. C." di G. M.
Protocollo	27705
Data	11/12/2023 - osservazione pervenuta oltre la scadenza dei termini
Ubicazione	Via Giovanni XXIII, 14

Sintesi Documento:

Consentire la realizzazione di opere minori (pergolati, tettoie, gazebo mobili, smontabili o facilmente rimovibili) fissi e/o amovibili, nelle aree pertinenziali scoperte degli immobili oggetto di tutela adibiti ad uso turistico ricettivo. Tali interventi andranno disciplinati ai sensi dell'art. 3, commi 3.1), 3.2), 3.3), 3.4), 3.5) del vigente *Regolamento per la realizzazione degli Interventi Edilizi Minori*

Motivo: Tale osservazione va ad integrare la mancanza di norme vigenti all' interno del *Particolareggiato dei Fabbricati Rurali Storici*, in quanto le attuali norme "non risulta possibile" [più propriamente: non menziona] la costruzione e/o posizionamento di tali opere minori

Controdeduzioni (proposta progettista):

Parere favorevole con prescrizioni:

Premesso che l'osservazione di cui trattasi è pervenuta all'Ente in data 11.12.2023, ovvero 26 giorni oltre il termine consentito, la stessa è stata presa in considerazione alla luce del fatto che non costituisce una richiesta riferita ad una Scheda specifica, ma piuttosto è stata recepita come un input ad integrare quanto già il Piano dispone rispetto agli interventi minori. Infatti al momento il Piano disciplina solamente gli interventi minori che vengono realizzati in aderenza al fabbricato oggetto di tutela (pergolato e portico), mentre nulla dispone riguardo ai gazebo ed alle tettoie staccati dall'immobile tutelato.

Al fine di completare la disciplina degli interventi minori salvaguardando nel contempo le peculiarità dell'immobile tutelato, viene pertanto consentita la realizzazione di gazebo e di tettoie nell'area di pertinenza dell'immobile tutelato, alle seguenti condizioni:

I manufatti dovranno essere dislocati ad una significativa distanza dall'immobile tutelato e non ne dovranno pregiudicare la percezione visiva. Se realizzati entro una fascia di 10 metri dalle facciate dell'immobile oggetto di tutela, non potranno avere superficie superiore a 12 mq per unità abitativa. Se realizzati ad una distanza superiore ai 10 metri dalle facciate dell'immobile oggetto di tutela, dovranno rispettare il *Regolamento per la realizzazione degli Interventi Edilizi Minori* (che si applicherà per ogni unità abitativa).

I manufatti dovranno inoltre avere le seguenti caratteristiche, che prevarranno anche sul *Regolamento realizzazione degli Interventi Edilizi Minori*:

- Il gazebo dovrà essere realizzato con struttura in legno marrone scuro, e copertura permeabile in teli ombreggianti di colore tenue o in cannucciaia (così come già disposto per i pergolati);
- La tettoia, dovrà essere realizzato con struttura in legno marrone scuro e copertura in coppi anticati. Sono consentiti i pannelli fotovoltaici

VOTAZIONE N.06:

Presenti n.	6
Votanti n.	6
Astenuti n.	0
Voti Favorevoli n.	6
Voti Contrari n.	0

L'osservazione n.06 viene APPROVATA con la seguente prescrizione: Si conferma l'indicazione del progettista ad eccezione della frase *“Se realizzati entro una fascia di 10 metri dalle facciate dell'immobile oggetto di tutela, non potranno avere superficie superiore a 12 mq per unità abitativa. Se realizzati ad una distanza superiore ai 10 metri dalle facciate dell'immobile oggetto di tutela, dovranno rispettare il Regolamento per la realizzazione degli Interventi Edilizi Minori (che si applicherà per ogni unità abitativa)”* che viene sostituita dalla frase: *“Se realizzati anche parzialmente entro una fascia di 8 metri dalle facciate dell'immobile oggetto di tutela, non potranno avere superficie superiore a 12 mq per unità abitativa. Se realizzati integralmente ad una distanza superiore agli 8 metri dalle facciate dell'immobile oggetto di tutela, dovranno rispettare il Regolamento per la realizzazione degli Interventi Edilizi Minori (che si applicherà per ogni unità abitativa) e norme urbanistiche generali”*”