



Comune di CESSAPALOMBO
Provincia di Macerata

Sisma 2016 - Ord. 25-39-107

PIANO ATTUATIVO DI RICOSTRUZIONE

Località Monastero

3.1b Norme Tecniche di Attuazione – NTA

emendata a seguito della conferenza Permanente Decreto n. 496 del 09.11.2022

Comune di Cessapalombo: **Sindaco Giuseppina Feliciotti**

Responsabile del procedimento: **Ing. Michele Colocci**

TERRE.it srl - Gruppo di lavoro:

Arch. Andrea Renzi (coordinamento e responsabile incarico)

Arch. Corrado Gamberoni (aspetti architettonici e rilievo)

Arch. Ilenia Pierantoni (aspetti architettonici e paesaggistici)

Arch. Pianif. Luca Frassini (giovane collaboratore)

Arch. Fabrizio Cinquini (Direttore tecnico)



PIANO ATTUATIVO DI RICOSTRUZIONE

Località Monastero

Comune di Cessapalombo

3.1 b

Norme Tecniche di Attuazione NTA

INDICE

I. NORME GENERALI DI ATTUAZIONE E GESTIONE	3
Articolo 1 – Oggetto	3
Articolo 2 – Finalità e obiettivi	3
Articolo 3 – Riferimenti normativi	3
Articolo 4 – Elaborati costitutivi del Piano Attuativo di Ricostruzione	4
Articolo 5 – Efficacia del piano	5
II. INDICI E PARAMETRI, INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI D'USO	6
Articolo 6 – Indici e parametri edilizi	6
Articolo 7 – Interventi ammessi dal PA	6
Articolo 8 - Destinazioni d'uso e disciplina delle funzioni	6
III. DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI DI RIPARAZIONE E RICOSTRUZIONE	8
Articolo 9 - Disciplina degli interventi unitari per la riparazione/miglioramento sismico e demolizione e ricostruzione per gli aggregati e per gli edifici	8
Articolo 10 – Superfici murarie – paramenti in pietra o laterizio	12
Articolo 11 – Superfici murarie – intonaci	12
Articolo 12 – Aperture e infissi	13
Articolo 13 – Coperture degli edifici	16
Articolo 14 - Cornicioni	17
Articolo 15 – Comignoli e canne fumarie degli edifici	18
Articolo 16 – Canalizzazioni, cavi e contatori, antenne, parabole, impianti tecnologici	18
Articolo 17 – Recinzioni	19
Articolo 18 – Scale esterne	19
Articolo 19 – Balconi e aggetti	19
Articolo 20 – Indirizzi sugli interventi edilizi per la protezione delle specie di interesse comunitario	19
IV. DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI SUGLI SPAZI APERTI E PUBBLICI	21
Art. 21 Spazi aperti e pubblici	21

V. DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI SUI SOTTOSERVIZI	22
Art. 22 Sottoservizi e dotazioni infrastrutturali	22
VI. NORME FINALI E TRANSITORIE.....	23
Art. 23 Validità del Piano, norme transitorie e di salvaguardia	23

I. NORME GENERALI DI ATTUAZIONE E GESTIONE

Articolo 1 – Oggetto

1. Il Piano Attuativo di ricostruzione (da qui PA) risponde ai principi dell'ordinanza 39/2017 e dell'ordinanza 107/2020, che ne definisce le finalità e i contenuti. Il Piano riguarda una porzione della frazione di Monastero nel comune di Cessapalombo (MC). Le presenti norme si applicano alla porzione dell'abitato di Monastero, perimetrato secondo il seguente provvedimento: Decreto del Direttore dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione Post Sisma 2016 n. 506 del 04.04.2018

2. Il Piano Attuativo di ricostruzione (PA), redatto ai sensi della pianificazione sovraordinata e in conformità al Piano Regolatore Comunale, per le aree ricomprese nella perimetrazione di cui al comma 1, così come individuate negli elaborati del PA, costituisce variante del Piano Regolatore Generale (PRG).

Articolo 2 – Finalità e obiettivi

La finalità del piano è quella di avviare in tempi rapidi la ricostruzione, nel pieno rispetto dei caratteri storico-morfologici, tipologici, paesaggistici e ambientali che contraddistinguono il contesto nel quale si inserisce il borgo appenninico di Monastero, all'interno del territorio del Parco Nazionale dei Monti Sibillini. Inoltre, il piano persegue l'obiettivo di un riassetto edilizio al fine di ridurre il rischio sismico, garantendo una maggiore sicurezza degli edifici e degli spazi aperti. Infine, il piano ha anche la finalità di ricostituire una attrattività di tipo insediativo e occupazionale che possa generare uno sviluppo, anche economico, del borgo, così che nel tempo esso possa tornare ad essere un luogo abitato in tutti i periodi dell'anno. Infine, la valorizzazione in chiave turistica, così come è emerso negli incontri con la popolazione residente, è uno dei focus principali che hanno strutturato le scelte contenute nel piano.

Articolo 3 – Riferimenti normativi

Il Piano Attuativo è redatto ai sensi della legislazione sovralocale vigente. Più dettagliatamente, i principali riferimenti normativi sono:

- DL 189/2016 e convertito in L. 229/2016 "Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dal sisma del 24 agosto 2016";
- Legge 24 luglio 2018 n. 89 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2018, n. 55, recante ulteriori misure urgenti a favore delle popolazioni dei territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria, interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016";
- Legge 12 dicembre 2019 n. 156 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 24 ottobre 2019, n. 123, recante disposizioni urgenti per l'accelerazione e il completamento delle ricostruzioni in corso nei territori colpiti da eventi sismici";
- Ordinanza del Commissario Straordinario per la Ricostruzione 25/2017 "Criteri per la perimetrazione dei centri e nuclei di particolare interesse che risultano maggiormente colpiti dagli eventi sismici";
- Ordinanza del Commissario Straordinario per la Ricostruzione 39/2017 "Principi di indirizzo per la pianificazione attuativa connessa agli interventi di ricostruzione nei centri storici e nuclei urbani maggiormente colpiti";

- Ordinanza 107/2020 “Linee Guida sui Programmi Straordinari di Ricostruzione, indirizzi per la pianificazione e ulteriori disposizioni di accelerazione della ricostruzione privata”;
- Ordinanza del Commissario Straordinario per la Ricostruzione 110/2020 “Indirizzi per l’esercizio dei poteri commissariali di cui all’articolo 11, comma 2, del Decreto-legge n. 16 luglio 2020, n. 76, recante “Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitale”, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120”;
- Ordinanza del Commissario Straordinario per la Ricostruzione 111/2020 “Norme di completamento ed integrazione della disciplina sulla ricostruzione privata”.
- Legge regionale 5 agosto 1992, n. 34 Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e s.m.i.

Articolo 4 – Elaborati costitutivi del Piano Attuativo di Ricostruzione

Il Piano Attuativo si articola in elementi di analisi ed elementi di progetto, come da Allegato 1 ‘Contenuti dello strumento attuativo’, dell’Ordinanza 39/17. Gli elaborati del Piano Attuativo di Ricostruzione sono articolati sotto le due macrocategorie di:

- QUADRO CONOSCITIVO;
- QUADRO PROPOSITIVO.

QUADRO CONOSCITIVO

Elementi di inquadramento territoriale (1:1.000)

- 0.1** Inquadramento territoriale
- 0.2** Mappatura percorsi e itinerari
- 0.3** Strumento di piano: PRG vigente
- 0.4** Vincolistica sovraordinata

Elementi di analisi (1:400)

- 1.1 A** Mappa delle proprietà
- 1.1 B** Mappa delle proprietà

- 1.2 A** Datazione dell'edificato
- 1.2 B**
- 1.3 A** Mappatura edifici da demolire (schede AeDES)
- 1.3 B**
- 1.4 A** Rilievo dei prospetti
- 1.4 B** Rilievo dei prospetti
- 1.4 C** Rilievo dei prospetti
- 1.4 D** Rilievo dei prospetti
- 1.4 E** Caratterizzazione dei fronti
- 1.4 F** Ricostruzione 3d tramite drone
- 1.5** Rilievo dei piani terra (lapidario)
- 1.6** Definizione delle opere provvisoriale
- 1.7** Uso degli immobili pre-sisma (pubblici e privati)
- 1.8** Mappa delle reti (eventuali reti aeree)
- 1.9** Proprietà comunali (suoli) in ambito comunale

- 1.10 A Integrità dei suoli - rischi e pericolosità
- 1.10 B
- 1.11 A Beni del patrimonio culturale, paesaggistico e naturale
- 1.12 Mappatura delle pavimentazioni (stato, consistenza e materiali)

QUADRO PROPOSITIVO

- 2.1 Masterplan
- 3.1 A Assetto plano-volumetrico e disposizioni normative di attuazione
- 3.1 B Norme Tecniche di Attuazione
- 3.1 C Disciplina Urbanistica
- 3.1 D Piano Particellare
- 3.2 A Reti sottoservizi
- 3.2 B Viabilità e pavimentazioni
- 3.3 Perimetrazione e definizione progetti di intervento
- 3.4 A Definizione dei prospetti dei fronti edilizi
- 3.5 Tempi e fasi (con perimetrazione dei cantieri)

Articolo 5 – Efficacia del piano

1. Negli interventi di ricostruzione post sisma e negli interventi della disciplina urbanistica ordinaria, i seguenti contenuti del piano assumono:

a. Valore prescrittivo salvo le eventuali flessibilità o variazione espressamente stabiliti dal PA ed in particolare le componenti graficizzate nei seguenti elaborati:

- 3.1 A Assetto plano-volumetrico e disposizioni normative di attuazione
- 3.1 C Disciplina Urbanistica
- 3.1 D Piano Particellare
- 3.3 Perimetrazione e definizione progetti di intervento
- 3.4 A Definizione dei prospetti dei fronti edilizi

b. Valore di indirizzo per i successivi livelli di progettazione delle opere pubbliche ed in particolare le componenti graficizzate nei seguenti elaborati:

- 3.2 A Reti sottoservizi
- 3.2 B Viabilità e pavimentazioni
- 3.5 Tempi e fasi (con perimetrazione dei cantieri)

II. INDICI E PARAMETRI, INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI D'USO

Articolo 6 – Indici e parametri edilizi

Sono confermati gli indici e i parametri edilizi così come definiti all'art. 13 del Regolamento Edilizio Comunale

Ai fini delle presenti NTA si fa riferimento alle definizioni contenute nell'Ordinanza 107/2020 "Linee Guida sui Programmi Straordinari di Ricostruzione, indirizzi per la pianificazione e ulteriori disposizioni di accelerazione della ricostruzione privata"

Articolo 7 – Interventi ammessi dal PA

Il presente PA, dopo la sua definitiva approvazione, si attua attraverso interventi diretti, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dall' art. 6.

Nell'ambito di applicazione del Piano, il Comune elabora progetti di opere connesse che possono riguardare:

1. reti tecnologiche;
2. opere stradali o comunque connesse alla viabilità;
3. interventi per la ricostruzione, riparazione e manutenzione del patrimonio edilizio pubblico e privato;
4. arredo urbano.

Gli interventi previsti nel PA potranno essere attuati:

- dai proprietari riuniti in consorzio nel caso degli aggregati o singolarmente in caso di edifici singoli;
- dal Comune per interventi sulle aree che il piano destina a funzioni pubbliche.

Le previsioni di Piano relative agli interventi unitari sugli spazi pubblici possono essere attuate dagli Enti pubblici. È possibile anche l'intervento eseguito da privati, singoli o associati, previa stipula di apposite convenzioni

Articolo 8 - Destinazioni d'uso e disciplina delle funzioni

Nell'ambito oggetto del presente PA sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- relativamente ai Piani Terra e/o Seminterrati degli immobili: residenziale; commerciale al dettaglio e attività di somministrazione di alimenti e bevande; turistico-ricettiva; direzionale e servizi; artigianale, ovvero attività di restauro, antiquariato, produzione artistica con connessi laboratori e magazzini laboratori, officine e botteghe artigiane anche con vendita diretta al dettaglio di prodotti e servizi; produzione di prodotti alimentari derivanti da attività agricola;
- relativamente al Piano Primo e ulteriori piani degli edifici: residenziale, commerciale al dettaglio, turistico-ricettivo, direzionale e servizi.

Il cambio di destinazione d'uso da una funzione all'altra, tra quelle indicate e consentite, è sempre ammesso. Non sono ammesse altre funzioni d'uso non individuate nell'elenco di cui sopra.

Di seguito si forniscono ulteriori specifiche alle destinazioni d'uso sopra elencate:

Uso residenziale

Per favorire il recupero a fini abitativi, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso per il ripristino o il conseguimento della funzione residenziale, purché compatibile con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio. Tutti gli edifici appartenenti alla categoria residenziale dovranno essere singolarmente dotati di ambienti di cucina e di servizi igienici adeguati.

Commerciale al dettaglio e attività di somministrazione di alimenti e bevande

Le nuove attività di commercio al dettaglio potranno essere inserite ai piani terra degli edifici, o comunque ai piani che hanno affaccio diretto su strada o su spazi ad uso pubblico. Potranno essere utilizzate le aree esterne per l'estensione dell'offerta commerciale anche fuori dall'edificio, previa autorizzazione del Comune e compatibilità con la viabilità e le funzioni pubbliche che lo spazio svolge.

Strutture turistico-ricettive

È permesso il cambio di destinazione d'uso dei locali per ospitare strutture turistico-ricettive, fatta salva l'osservanza delle norme vigenti in merito alle altezze dei vani ed ai dispositivi da adottare in caso di altezze insufficienti. Sarà necessario predisporre servizi comuni (cucina, pranzo, soggiorno, servizi igienici comuni) di superficie non inferiore a quella coperta dal piano terreno dell'edificio e comunque ad 1/3 della superficie totale utilizzabile.

Direzionale e servizi

L'insediamento di attrezzature ed i servizi pubblici o d'interesse pubblico, quali centri sociali, centri culturali, attrezzature turistiche, sede di uffici, Enti, Associazioni, dovrà essere regolato da apposita Convenzione. Non vi sono limiti rispetto alla localizzazione, seppur debba essere garantito un facile accesso dagli spazi pubblici esterni.

Officine e botteghe artigianali

Le nuove attività artigianali, ovvero attività di restauro, antiquariato, produzione artistica con connessi laboratori e magazzini laboratori, officine e botteghe artigiane anche con vendita diretta al dettaglio di prodotti e servizi, dovranno essere localizzate di norma ai piani terreni degli edifici. Potranno essere utilizzate le aree esterne per l'estensione dello spazio di vendita dei prodotti anche fuori dall'edificio, previa autorizzazione del Comune e compatibilità con la viabilità e le funzioni pubbliche che lo spazio svolge. Per la realizzazione degli stessi, i proprietari potranno accedere a bandi e finanziamenti regionali o della Comunità Europea.

III. DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI DI RIPARAZIONE E RICOSTRUZIONE

Articolo 9 - Disciplina degli interventi unitari per la riparazione/miglioramento sismico e demolizione e ricostruzione per gli aggregati e per gli edifici.

1. Il presente articolo delle NTA segue la normativa del Commissario Speciale per la Ricostruzione del Sisma 2016, con particolare riferimento a quanto previsto dalla “Disciplina degli interventi unitari e degli aggregati edilizi” del Commissario Speciale per la Ricostruzione (febbraio 2021), alla quale si rimanda per le definizioni e per gli eventuali approfondimenti applicativi e interpretativi generali e specifici.

2. Il Piano individua le unità minime di intervento e gli aggregati con la finalità di agevolare in termini di tempo e di maggiore economicità dell'intervento, la realizzazione degli interventi di riparazione, miglioramento sismico e demolizione e ricostruzione.

3. Il piano individua le modifiche alla sagoma plano-volumetrica finalizzate all'adeguamento delle condizioni di sicurezza degli spazi aperti e pubblici con particolare riferimento all'aumento della larghezza della viabilità esistente e contestualmente alla riqualificazione architettonica e formale degli elementi costitutivi di Monastero.

Nella tavola 3.3 del PA vengono individuate le Perimetrazioni in UMI e Aggregati Edilizi e le tipologie degli interventi privati.

4. Gli interventi realizzati in modo unitario da parte del consorzio obbligatorio dei proprietari, sono definiti in applicazione delle previsioni del Piano e delle presenti NTA con particolare riferimento a:

Tav. 3.1a Assetto Plano-volumetrico

Tav. 3.1b Norme tecniche di Attuazione

Tav. 3.1c Disciplina urbanistica e aggregati edilizi

Tav. 3.3 Perimetrazioni e tipologie di interventi privati

Tav. 3.4a Definizione dei prospetti dei fronti edilizi

Tav. 3.5 Cantierizzazione

5. L'attuazione degli interventi può essere effettuata attraverso la suddivisione in Unità Minime di Intervento (UMI), che il PA prevede ai sensi delle Ordinanze 107/2020 – 111/2021 e della “Disciplina degli interventi unitari e degli aggregati edilizi”. I proprietari degli immobili possono prevedere e proporre ulteriori suddivisioni in UMI.

La previsione e la divisione in UMI degli aggregati deve in ogni caso garantire omogeneità e unitarietà in termini di soluzioni architettoniche, tipologiche, materiche e degli elementi costitutivi dell'aggregato. Anche le soluzioni strutturali in termini di fondazioni e tipologia di materiali costruttivi utilizzati deve essere il più omogenea possibile, nel pieno rispetto delle Norme Tecniche delle Costruzioni. La configurazione planivolumetrica complessiva dell'aggregato deve sempre rispettare quanto previsto dal PA, pur garantendo l'adeguamento e

l'applicazione delle normative igienico-sanitarie, sicurezza e accessibilità e per l'efficientamento energetico. Di seguito vengono individuati i parametri per la disciplina realizzazione degli interventi da eseguire su aggregati, unità minime di intervento ed edifici singoli:

Categorie di intervento: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, compresa la Demolizione e Ricostruzione. Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici.

Destinazioni d'uso: la destinazione d'uso in atto al momento del sisma. Il mutamento di destinazione d'uso è ammesso secondo quanto stabilito ai sensi dell'art. 6 delle presenti NTA.

Interventi di riparazione, miglioramento e ricostruzione degli aggregati e degli edifici: per la riparazione, miglioramento sismico e demolizione e ricostruzione degli edifici, la collocazione, la consistenza, l'assetto planivolumetrico, la configurazione degli esterni, fatte salve le modifiche planivolumetriche e di sedime necessarie all'adeguamento alla normativa antisismica, igienico sanitaria, sicurezza e accessibilità come previsto dall'ordinanza 107/2020 sono definiti dagli elaborati del PA. Per quanto riguarda i materiali, le finiture, gli elementi decorativi si deve far riferimento a quanto esplicitamente indicato nelle presenti norme tecniche di attuazione. Laddove siano previsti elementi decorativi e architettonici non espressamente indicati negli articoli delle presenti NTA, si deve perseguire l'obiettivo progettuale generale di utilizzare forme, colorazioni, stilemi e materiali che meglio si adattano e caratterizzano espressamente la tradizione architettonica locale.

Interventi di ricostruzione con la modifica del sedime esistente: per la riparazione, miglioramento sismico e demolizione e ricostruzione vale quanto espressamente indicato nel precedente paragrafo. Ove è prevista la modifica del sedime esistente per favorire l'adeguamento degli spazi pubblici (strade pubbliche, giardini, orti urbani) in termini di sicurezza e miglioramento dell'accessibilità, le porzioni private che ricadono negli ambiti individuati come "Spazi pubblici e viabilità", così come individuati dal Piano, devono essere cedute volontariamente e a titolo gratuito al Comune. La cessione dovrà essere regolata con appositi atti d'obbligo e/o convenzioni per regolare gli impegni tra proprietà pubblica e privata. Laddove le modifiche del sedime riguardano interessi di suoli di proprietà privata, i proprietari medesimi dei suoli regolano i reciproci rapporti ai sensi del Codice civile.

Interventi di riparazione, miglioramento e ricostruzione delle pertinenze: per la riparazione, miglioramento sismico e demolizione e ricostruzione delle pertinenze si fa riferimento a quanto espressamente indicato dei precedenti paragrafi.

Prescrizioni progettuali generali: le indicazioni dei precedenti paragrafi, così come le linee di intervento (a livello planivolumetrico, distanziamento, quote, altezze, riorganizzazione dei volumi) indicate nelle tavole di progetto del PA sono obbligatoriamente da rispettare nella definizione dei progetti di interventi, seppur sia concessa una variazione nel limite massimo del 10% in aumento od in diminuzione, per motivazioni concernenti gli aspetti strutturali, igienico sanitari e per l'efficientamento energetico.

Per quanto attiene il progetto delle aperture (porte, finestre, ecc), il progetto deve rispettare quanto previsto e indicato negli elaborati del PA, seppur sono consentiti adeguamenti

dimensionali e in termini di posizione/collocamento dell'apertura che potranno essere stabiliti in via definitiva solo nelle fasi di progetto definitivo di intervento, in particolare al fine di rispettare le norme in materia di igiene e sanità.

ALTRE PRESCRIZIONI PROGETTUALI PERVENUTI DAGLI ENTI INVITATI ALLA CONFERENZA DEI SERVIZI:

MIC - SABAP MARCHE FM-AP-MC

Ambito di applicazione: beni culturali/paesaggio

In considerazione del notevole interesse pubblico del territorio ricadente nel Comune di Cessapalombo tutelato anche dal DARC n. 8 del 23 dicembre 1985 "Aree di notevole interesse pubblico sotto il profilo ambientale e paesistico- Comprensorio Monti Sibillini, versante Maceratese, e massiccio del Monte Nerone" che specificatamente include nel perimetro dell'area tutelata la frazione di Monastero nel Comune di Cessapalombo;

- rilevato che l'edificio oggetto di questo PUA coincide con il "Nucleo Originario" databile all'XI secolo, così come evidenziato dall'elaborato TAV. 1.2a "Quadro conoscitivo. Datazione dell'edificio" gli interventi previsti sull'edificio dovranno essere compatibili con la salvaguardia del valore storico di tali immobili e con la conservazione delle caratteristiche architettoniche storiche e/o tradizionali (tipologia, tecniche e materiali costruttivi, strutture verticali e orizzontali, componenti ed elementi stilistici, elementi distributivi, finiture e apparati decorativi), prediligendo sempre interventi conservativi di restauro, riparazione, consolidamento e recupero rientranti nella fattispecie di "Restauro e Risanamento Conservativo" di cui all'art. 3 comma 1 lett. C) del DPR 380, limitando al massimo la sostituzione e il rifacimento nonché gli interventi di demolizione che possono essere solo di tipo puntuale. Per la scelta della tipologia di intervento si faccia riferimento, ad ogni buon fine, a quanto specificato all'"Allegato 1, Tabella 5-Livelli Operativi" dell'O.C.S.R. n. 19 del 07/04/2017 così come modificata dall'art. 7 co.1 dell'O.C.S.R. n. 80 del 06/06/2019;

- gli interventi di "ristrutturazione edilizia", da prevedere solo quando strettamente necessari, siano condotti in accordo con quanto stabilito per le zone omogenee A (centri e nuclei storici) dall'art.3 comma 1 lettera d) del D.P.R n. 380/2001, come modificato dall'art. 10 della Legge n. 120/2020 e dall'art.5 commi 2 e 4 dell'Ordinanza del Commissario Straordinario di Governo n. 107 del 22/08/2020. La ristrutturazione edilizia dovrà in ogni caso, per quanto possibile, garantire la salvaguardia ed il mantenimento di tutti quegli elementi distintivi e caratteristici delle tipologie architettoniche e storiche delle unità abitative del centro storico. A tale scopo gli interventi dovranno essere attuati tramite smontaggio controllato da eseguirsi per porzioni di strutture il più limitate possibile anche al fine di riutilizzare il materiale originario, in linea con le disposizioni di questo Ministero e in particolare, la Circolare Mibact prot. 11087 del 12/08/2016, sulla rimozione e recupero delle macerie di tipo b (macerie di edilizia storica) e le "Linee di indirizzo metodologiche e tecniche per la ricostruzione del patrimonio culturale danneggiato dal sisma del 24 agosto 2016 e seguenti" diramate dalla Direzione Generale Archeologica Belle Arti e Paesaggio (circ. prot. 19611 del 05/07/2017);

- in relazione alle proposte dell'elaborato "Quadro propositivo" TAV.3.4a "Quadro progettuale definizione dei prospetti dei fronti edilizi" nei casi in cui si prevedano variazioni di altezze dell'edificio, siano da mantenersi i rapporti fra le altezze delle coperture

appartenenti ai differenti immobili, evitando allineamenti in altezza che creino fronti unici. L'eventuale modifica anche con ricostruzione dei prospetti sia rispettosa altresì degli allineamenti, dei rapporti dei pieni e dei vuoti, delle tipologie e dimensioni delle bucaure storiche, evitando in ogni caso il ricorso ad aperture di dimensioni e tipologia contrastanti con il carattere dell'architettura tradizionale, pur eventualmente liberando i prospetti da incongrue modifiche, superfetazioni e manomissioni;

- per i prospetti previsti intonacati andrà privilegiata la stesa deli intonaci a "a mano libera" ovvero la realizzazione di una superficie irregolare senza l'ausilio di guide; nel caso di intervento di efficientamento energetico andrà privilegiato l'uso di "intonaco termico" a spessore contenuto nel preesistente filo murario e con le caratteristiche di finiture proprie dell'edilizia tradizionale all'"intonaco-cappotto" che qualora necessario andrà comunque steso con opportuna spatolatura irregolare e previsto nel preesistente filo murario;

- le coperture dovranno rispettare tipologia, andamenti, allineamenti e ogni aspetto costitutivo proprio delle architetture locali tradizionali. Il manto dovrà essere in coppi preferibilmente di recupero; l'eventuale posizionamento in copertura di impianti fotovoltaici potrà avvenire soltanto garantendo la non visibilità dalle principali piazze e strade del centro; i pannelli non dovranno essere di tipo riflettente;

Ambito di applicazione: beni culturali/archeologia

In considerazione del fatto che negli Archivi della SABAP-AN-PU non si conservano notizie di

rinvenimenti di natura archeologica all'interno della perimetrazione del PUA della Fraz. Monastero e che i fabbricati interessati del Piano attuativo non risultano far parte del nucleo originario sorto attorno all'Abbazia del S.S. Salvatore, non si ritiene necessario sottoporre a Procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico - Art. 25 del D.Lgs. 50/2016 gli interventi di scavo necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione destinate a infrastrutture, di spazi pubblici, di parcheggi, delle opere di cantierizzazione.

Si richiede che venga esplicitata nelle NTA la necessità, nel caso in cui si prevedano scavi al di sotto degli attuali piano di calpestio anche per la sola posa di sottoservizi, da parte della proprietà di comunicare alla SABAP competente per territorio, con almeno quindici giorni di anticipo rispetto all'effettiva cantierizzazione degli interventi, l'inizio dei lavori.

Si ribadisce, ad ogni buon fine, che il parere di competenza di cui alla presente nota non sostituisce i pareri e le autorizzazioni di legge di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e ss.mm. ii per i singoli interventi previsti dal Programma.

Si evidenzia inoltre che gli interventi relativi alle strade e alle piazze dei centri e nuclei storici, tutelate ai sensi dell'art. 10 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, così come identificati, tra le altre, nelle Tavole "Quadro propositivo. Elaborati grafici" sono soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 21 comma 4 e art. 22 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.

PARCO NAZIONALE DEI MONTI SIBILLINI

- Le aree di cantiere dovranno essere effettivamente contenute all'interno del perimetro del Piano, senza interessamento delle aree semi naturali limitrofe.

- Resta inteso che i singoli interventi previsti dal Piano Attuativo dovranno essere sottoposti a specifica Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A) ex DPR 357/97 e smi nonché a Nulla Osta di competenza di questo Ente Parco ex art. 13 della Legge 394/91 e smi.à

COMMISSARIO SPECIALE PER LA RICOSTRUZIONE

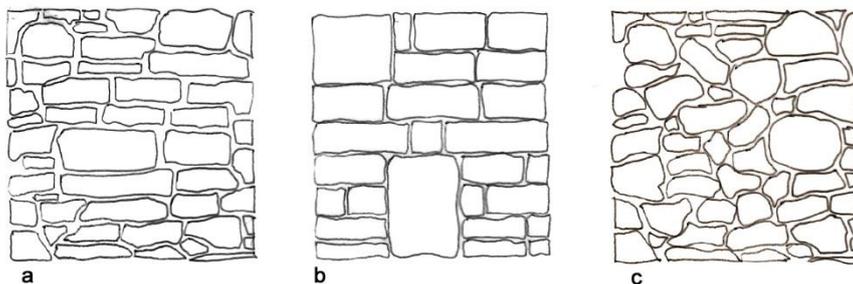
- Per tutte le aree oggetto di ricostruzione si potrà procedere in base a quanto previsto dagli studi di microzonazione sismica e/o con approfondimenti di risposta sismica locale (RSL) da eseguirsi soltanto per aree omogenee in modo da ottimizzarne il numero.

Articolo 10 – Superfici murarie – paramenti in pietra o laterizio

I paramenti murari e i muri di contenimento o di sostegno dovranno essere realizzati in muratura a vista di pietrame locale. Nella realizzazione delle strutture portanti è ammesso l'uso di tecnologie e materiali moderni, purché non risultino visibili all'esterno.

Per i muri di sostegno in cls armato, esistenti o da realizzarsi, sia pubblici che privati, si prescrive la realizzazione di un paramento in pietra locale, al fine del mantenimento o ripristino del carattere formale storico-architettonico del luogo.

Sono esclusi i rivestimenti superficiali in pietra realizzati con tipologie difformi dai tipi litoidi locali.



Tipologie di murature:

A - Paramento in pietra sbazzata di dimensioni variabili disposte con disegno regolare e ricorsi prevalentemente lineari

b – Pietre squadrate e lavorate di dimensioni variabili e disposte con disegno geometrico

c – Paramento in pietra sbazzata di dimensioni significativamente variabili con assenza di disegno riconoscibile

Articolo 11 – Superfici murarie – intonaci

La finitura ad intonaco è l'unico sistema di rivestimento tradizionale locale alternativo alla pietra a faccia vista. Il rifacimento totale o parziale degli intonaci degli edifici non deve prevedere l'uso di malta cementizia. È consentito l'uso di intonaco rustico in sabbia e calce idraulica, trattato con coloranti minerali con tonalità di terra, in linea con le colorazioni della pietra locale. È vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici i qualsiasi genere.

Eventuali cappotti esterni, ove risulti necessaria l'applicazione, dovranno essere utilizzati mediante l'utilizzo di pannelli di origine naturale (come lana di vetro o sughero) e rivestiti con intonaco tradizionale a calce.

È vietata la realizzazione di porzioni di parete con rivestimenti superficiali in pietra, nonché rivestimenti in pietre difformi dai tipi litoidi locali.



Intonaco a base di calce a grana grossa



Intonaco a base di calce a grana fine



Colorazioni suggerite per gli intonaci fronti edilizi

Articolo 12 – Aperture e infissi

Dimensioni, tipologie e distribuzione delle aperture dovranno riprendere quanto già esistente nell'edificio prima del terremoto, tranne nei casi espressamente indicati dal piano e comunque

secondo quanto visibile nell'edilizia locale. La Tav. 3.4a "Definizione dei prospetti dei fronti edilizi" rappresenta una guida alla progettazione e al ridisegno dei fronti urbani, suggerendo allineamenti, la ridefinizione delle altezze e delle proporzioni tra le parti, l'eliminazione di elementi architettonici di degrado e superfetazioni.

Le aperture riconoscibili fra i tipi del luogo sono: portali e cornici in pietra locale o laterizio; portali e cornici tinteggiate sull'intonaco.

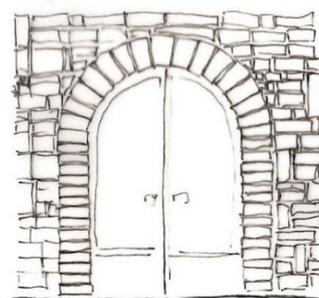
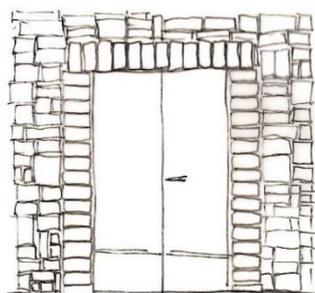
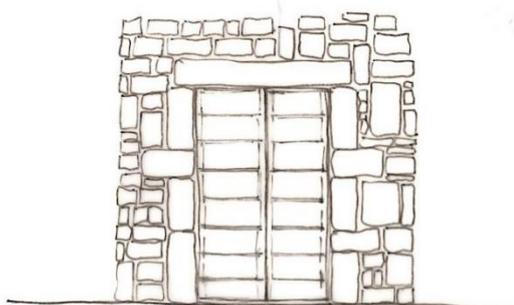
Gli infissi dovranno essere realizzati in legno con colorazioni sui toni del legno o in alternativa con tonalità tenui e armoniche con i colori dei fronti edilizi. Allo stesso modo, i serramenti dello stesso edificio dovranno avere lo stesso colore. Sono ammessi infissi e serramenti ad anta unica o a due ante. Sono vietati oscuramenti esterni a mezzo di avvolgibili

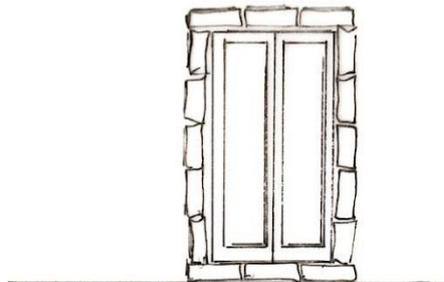
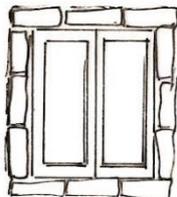
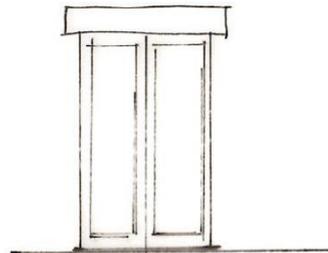
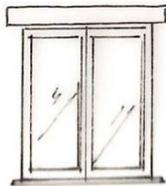
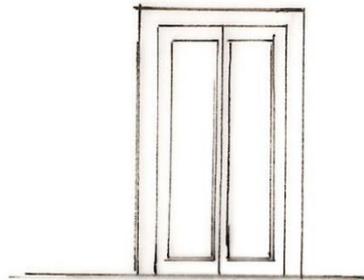
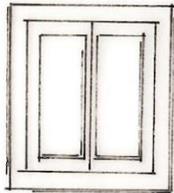
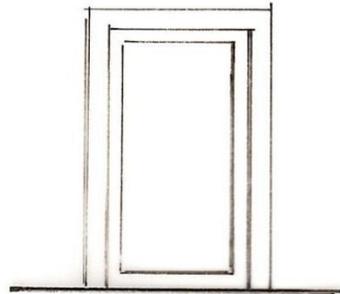
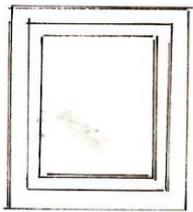
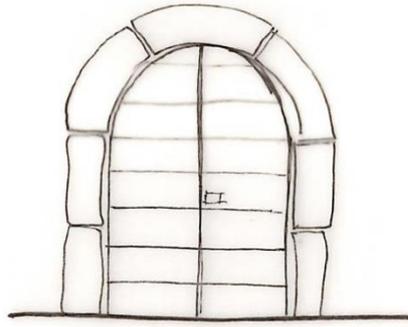
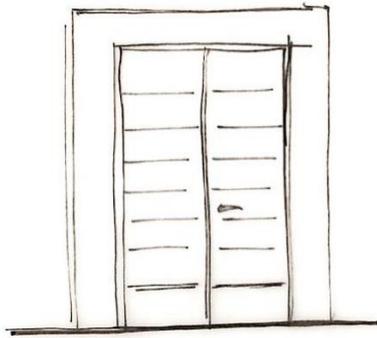
I portoncini di ingresso dovranno essere in legno con disegno semplice e verniciati con i colori dei serramenti. Sono da escludere portoncini con materiali estranei al contesto e con finiture lucide.

Di seguito si riportano le colorazioni suggerite e alcuni schemi rappresentativi.



Colorazioni suggerite per gli infissi e i serramenti

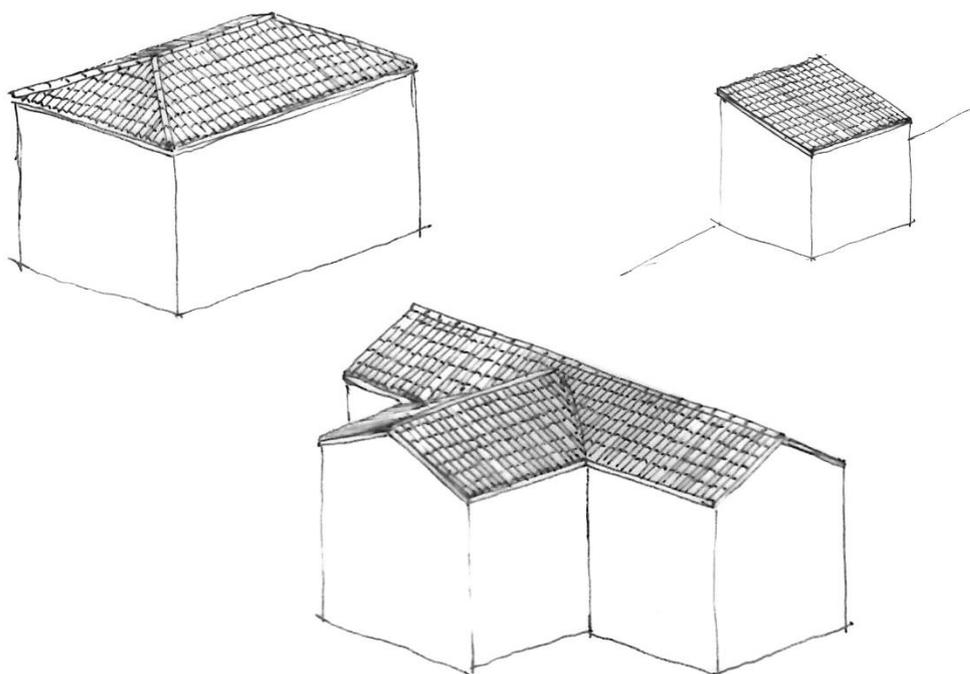




Articolo 13 – Coperture degli edifici

Gli edifici all'interno del PA dovranno mantenere i sistemi di copertura tradizionali a falda, prevalentemente con la linea di colmo parallela al filo stradale. Ogni falda dovrà avere un'unica pendenza costante, senza interruzioni o variazioni di geometria. Sono ammesse variazioni negli edifici di testata, in quelli d'angolo e nelle costruzioni isolate, sempre evitando interruzioni delle pendenze. La pendenza delle falde di copertura dovrà rispettare quella esistente o leggibile dai resti visibili. Ove questo non fosse possibile allo stato attuale, a causa del danneggiamento a seguito del sisma o di precedenti interventi di superfetazione o modifica delle forme tradizionali, si dovrà provvedere al ripristino secondo le caratteristiche sopra esposte. In mancanza di indicazioni, la pendenza non può essere inferiore al 30% né superiore al 40% e, in qualsiasi caso, senza cambiamenti di pendenza tra imposta e colmo.

Il manto di copertura dovrà essere in coppi in cotto, utilizzando esclusivamente materiali di recupero. Sono sempre escluse, anche per gli annessi e le pertinenze, coperture in tegole marsigliesi, lamiere, lastre ondulate, manti bituminosi, lastre in fibro-cemento, cemento-amianto e simili, plastica. Ove questi fossero presenti allo stato attuale, il PA ne prevede la sostituzione con materiali consoni al luogo.



Soluzioni tipologiche di coperture a falda

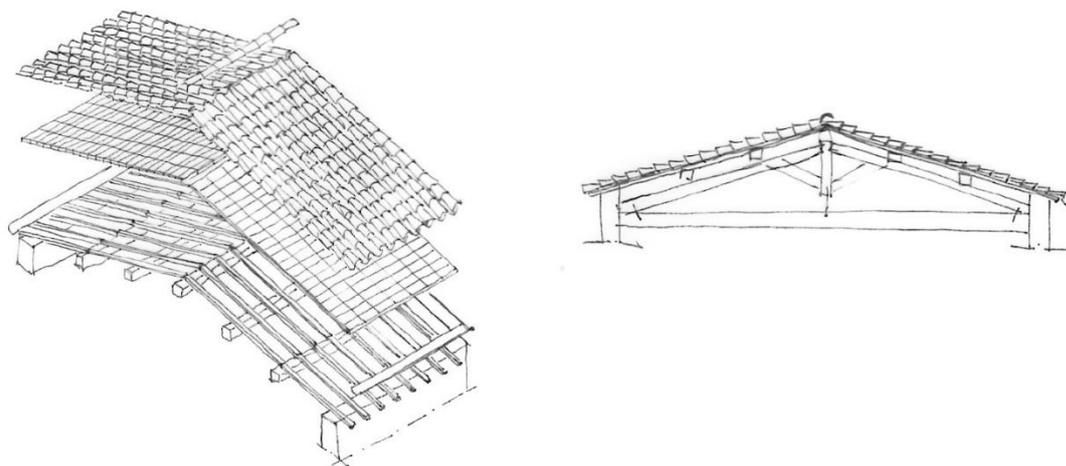


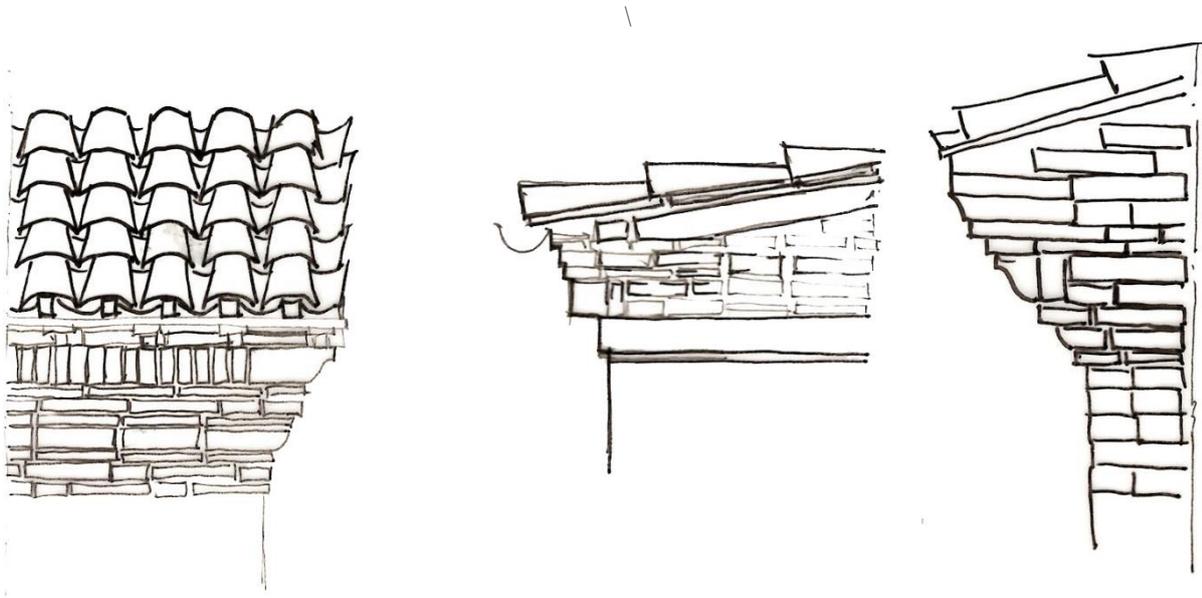
Figura 1 Esempi tipologici copertura a doppia falda con struttura in legno a tripla orditura e pianelle in laterizio

Articolo 14 - Cornicioni

In caso di presenza di edifici storici con cornicioni riconducibili alle forme e tipologie del luogo, si prescrive la conservazione degli elementi esistenti, ovvero il loro restauro o la loro ricostruzione in caso di crollo.

In caso di rifacimento, il nuovo cornicione dovrà mantenere le caratteristiche geometriche, dimensionali ed architettoniche di quello preesistente, o comunque in linea con i caratteri del luogo, come da esempi seguenti.

Gronde e pluviali dovranno essere a sezione tonda in lamiera zincata o in rame.

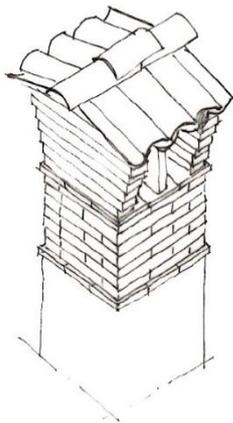


Esempi tipologici di cornicioni in laterizio

Articolo 15 – Comignoli e canne fumarie degli edifici

Per i comignoli e le canne fumarie esterne è consentito l'uso di manufatti in cemento o in ferro purché risultino rivestiti da materiali laterizi, secondo le sagome ed i motivi di finitura tradizionali del luogo (soluzioni ai due venti e quattro venti in mattoni e coppi). Per la copertura dei comignoli è prescritto l'uso dei coppi, se possibile di riuso, contrapposti così come nella tradizione locale e come illustrato nell'esempio seguente.

Sono ammesse canne fumarie esclusivamente sui tetti ed è fatto divieto di canne fumarie esterne sulle pareti degli edifici.



Esempio tipologico di comignolo ai due venti in coppi e mattoni

Articolo 16 – Canalizzazioni, cavi e contatori, antenne, parabole, impianti tecnologici

È auspicabile che le canalizzazioni e i cavi siano realizzati sottotraccia, quando non in contrasto con la normativa tecnica in materia. Nel caso in cui ciò non sia possibile, essi devono essere raggruppati e disposti sulla facciata in modo ordinato, così da occupare porzioni quanto più

possibile ridotte e opportunamente selezionate, preferibilmente lungo gli elementi di discontinuità verticali (rientranze, nicchie, sporgenze).

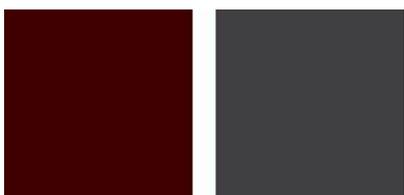
Gli sportellini di chiusura dei vani contatore devono essere realizzati in ferro e tinteggiati degli stessi colori della porzione di muratura in cui si inseriscono, o comunque, qualora si tratti di muratura, avere la stessa finitura.

Le antenne e le parabole, da predisporre in numero non superiore a una per ogni unità immobiliare, si intendono collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici. Il posizionamento deve essere, se possibile, non visibile dalla strada e le colorazioni devono essere adeguati al contesto locale.

È di norma da evitare l'installazione di gruppi di refrigeramento e qualunque altro impianto tecnologico in facciata prospiciente gli spazi pubblici.

Articolo 17 – Recinzioni

Possono essere realizzate recinzioni o parti di esse in ferro purché di disegno lineare e di altezza complessiva non superiore ai 2,00 mt. Non è ammesso l'uso di reti metalliche o similari. Le suddette recinzioni in ferro saranno a vista o tinteggiate nelle tonalità del grigio ferro antracite o toni del marrone.



Colorazioni suggerite per gli elementi in ferro (toni del marrone o grigio ferro antracite)

Articolo 18 – Scale esterne

Non sono consentite scale esterne a sbalzo, ricadenti su spazi pubblici, rispetto al filo degli edifici esistenti. Non è altresì consentita la chiusura perimetrale e la copertura delle scale esterne esistenti. Le scale esterne in contrasto totale o parziale con il presente articolo dovranno essere adeguate a seguito dall'approvazione del PA.

Articolo 19 – Balconi e aggetti

Non è ammessa l'edificazione di balconi o di aggetti chiusi o aperti.

Non è altresì ammessa la realizzazione di balconi a tasca sulle coperture degli edifici. In alternativa ai balconi potranno essere realizzati infissi a terra con parapetto integrato nell'infisso o del tipo a ringhiera in ferro.

Non sono ammessi i cornicioni, le pensiline e le tettoie, che non siano quelle di coronamento degli edifici.

Articolo 20 – Indirizzi sugli interventi edilizi per la protezione delle specie di interesse comunitario

Al fine di evitare potenziali incidenze significative nei confronti delle specie di interesse comunitario segnalate nei Formulari Standard dei siti Natura 2000 ZSC IT5330017 Gola del Fiastrone e ZPS IT5330029 Dalla Gola del Fiastrone al Monte Vettore, con particolare riferimento ai chirotteri, si attuano i seguenti indirizzi per la gestione degli interventi edilizi.

Verifica preliminare effettuata da personale specializzato atta ad accertare l'eventuale presenza di chiroterri e/o l'eventuale utilizzo dell'edificio come habitat di ibernazione o riproduzione.

Solo in caso di presenza accertata, a seconda della funzione dell'edificio per i chiroterri i lavori sono programmati nel modo seguente: se l'edificio risulta occupato da individui in ibernazione, è necessario evitare i lavori dal mese di novembre fino ad aprile; nel caso in cui la struttura costituisca un sito di riproduzione è invece opportuno non apportare modifiche tra il mese di aprile e quello di ottobre.

- Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, in cui i sottotetti e le soffitte risultino abitati dai chiroterri è necessario suddividere lo spazio disponibile in modo da creare dei volumi separati. Se il locale è sufficientemente alto può essere suddiviso in senso orizzontale in modo da creare sopra il solaio un volume separato raggiungibile dai chiroterri, se invece l'altezza è limitata, è preferibile praticare una suddivisione verticale creando uno spazio abitabile e uno riservato ai chiroterri.
- Nel caso dei tetti, è raccomandato di non cementare mai del tutto gli elementi di copertura come tegole e coppi; le fessure poste al di sotto di essi costituiscono per numerose specie degli ottimi siti di rifugio, oltre che importanti vie di accesso per le parti interne del sottotetto. Se invece la chiusura degli accessi serve a precludere l'ingresso ad altri animali (es. piccioni), è consigliato di non chiuderli ma di ridurre le dimensioni e oscurare i locali.
- In ogni caso prima dell'inizio dei lavori è consigliabile individuarne rispetto all'edificio eventuali accessi utilizzati dai chiroterri; conservare i passaggi originari è sempre preferibile rispetto ad allestirne di alternativi, e, se non strettamente necessario, è opportuno mantenere le dimensioni esistenti.
- Le specie utilizzatrici di grandi spazi adoperano come sostegni soprattutto i soffitti, prediligono quindi superfici ruvide come volte in pietra, mattone e legno grezzo. È pertanto consigliato di escludere intonaci lisci; se ciò non fosse possibile, andranno comunque collocati listelli o pannelli realizzati in materiale ruvido.
- In caso di trattamenti del legno è fondamentale utilizzare sostanze atossiche per i mammiferi e che perdurano nell'ambiente per periodi molto brevi. Permetrina, Cipermetrina e altre sostanze di sintesi a base di piretroidi, sebbene siano consigliate frequentemente, hanno da poco dimostrato una certa tossicità nei confronti dei mammiferi; sono raccomandati invece trattamenti con Sali di Boro (Borace).
- Infine, per favorire la presenza dei chiroterri intorno all'edificio, sarà utile installare bat box (rifugi artificiali per pipistrelli), che comunque non possono di per sé costituire un'alternativa sempre valida per tutte le specie di pipistrelli.
- Al fine di evitare potenziali incidenze significative nei confronti delle specie di interesse comunitario segnalate nei Formulare Standard dei siti Natura 2000 ZSC IT5330017 Gola del Fiastrone e ZPS IT5330029 Dalla Gola del Fiastrone al Monte Vettore, con particolare riferimento all'avifauna nidificante, è raccomandato durante il periodo che va dalla seconda decade di maggio a alla fine di luglio di evitare i lavori durante le prime ore del giorno.

IV. DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI SUGLI SPAZI APERTI E PUBBLICI

Art. 21 Spazi aperti e pubblici

Il PA definisce le modalità di trasformazione degli spazi collettivi. Le indicazioni riguardano:

- a) le pavimentazioni, le superfici inclinate di camminamento e i dislivelli, gli elementi posti a terra utili per l'accesso agli edifici (rampe, pedane, passerelle, ecc.);
- b) Gli elementi di arredo urbano e tutti gli altri elementi (sistemi architettonici e singoli prodotti) che contribuiscono alla definizione del contesto architettonico ed urbano.

1. Appartengono a questa categoria gli spazi di connessione stradale (veicolare e pedonale), il sistema degli spazi aperti, connettivo per gli edifici, le aree libere accessibili, distribuite all'interno del centro abitato, e le corti interne, facendo rientrare in questa categoria anche gli spazi chiusi, fino a tre lati su quattro dai fronti edificati. Si tratta di un sistema di accessi strategico sia in fase di emergenza (vie di fuga e di accesso d'emergenza) sia in fase di ricostruzione (tessuto connettivo urbano) nonché di un sistema di aree di raccolta, dislocate nei vari punti del territorio.

2. I percorsi pedonali aperti al pubblico transito dovranno essere sistemati contestualmente alla sistemazione dei fabbricati nella cui area di pertinenza ricadono. Anche le strade carrabili risultanti dall'arretramento degli edifici esistenti, o dalla costruzione dei nuovi, dovranno essere oggetto di lavori di ripristino contemporaneamente alla realizzazione degli edifici. Su tali aree, per percorsi pedonali o strade carrabili sarà costituita servitù di pubblico transito.

3. Gli interventi sulle facciate degli edifici prospicienti gli spazi pubblici devono garantire almeno la prevenzione del rischio di ribaltamento. La messa in sicurezza delle facciate dovrà avvenire anche con riferimento agli elementi costitutivi non strutturali quali aggetti, infissi, balconi, manti di copertura. Gli interventi sugli edifici di proprietà pubblica sono realizzati dagli enti pubblici competenti. Gli interventi sugli edifici di proprietà privata sono realizzati dai soggetti privati aventi titolo, in accordo con la pubblica amministrazione e con il contributo economico dello Stato anche attraverso l'uso dei fondi per la ricostruzione.

I materiali, i cromatismi e le tipologie utilizzate per la realizzazione degli spazi aperti dovranno essere adeguati a quanto previsto negli elaborati 3.2.b e 3.2.c.

V. DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI SUI SOTTOSERVIZI

Art. 22 Sottoservizi e dotazioni infrastrutturali

Il presente articolo riguarda gli interventi che riguardano la realizzazione dei sottoservizi e le dotazioni urbane previste dal piano. In particolare, sono i seguenti le componenti alle quali si fa riferimento:

- i sistemi a rete (che servono gli edifici e agli aggregati ricompresi all'interno del presente PA;

Gli interventi descritti nel presente articolo fanno riferimento alle tavv. 3.2 a del PA (Reti e sottoservizi)

Il PA identifica le reti e sottoservizi, il cui ripristino delle condizioni di funzionalità ante-sisma è subordinato alla realizzazione di nuovi tracciati indipendenti o all'adeguamento tecnico-funzionale dei tracciati esistenti. Il PA promuove che le reti e sottoservizi vengano realizzati con cunicoli ispezionabili, atti a contenere più servizi tecnologici, riducendo le difficoltà nella manutenzione successiva degli stessi. Tali interventi sulle reti e sottoservizi sono riportati negli elaborati di Piano e stimati nel Quadro Tecnico Economico.

Le linee di sottoservizi dovranno tener conto dei sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque piovane, di eventuali tecniche di risparmio e contenimento energetico e di possibilità di integrazione con sistemi di gestione domotica. Particolare attenzione dovrà essere posta ai punti di allaccio con le singole utenze, con gli snodi e le connessioni con le linee esistenti, al fine di verificare il corretto funzionamento dell'intera rete in caso di emergenza e assicurare la ridondanza della stessa.

Gli interventi sulle reti sono effettuati dall'Amministrazione Comunale, in accordo con i gestori delle diverse reti, anche avvalendosi dei fondi per la ricostruzione.

Come previsto dall'Allegato all'Ordinanza 107, qualora siano ancora di tipo aereo, i servizi dovranno essere interrati. Di seguito vengono elencati tutti i servizi previsti in corrispondenza delle vie pubbliche:

- Scarichi acque meteoriche
- Scarichi acque nere e grigie (civili)
- Acqua potabile
- Gas per usi domestici e per il riscaldamento invernale
- Energia elettrica
- Fibra ottica
- Teleriscaldamento (eventuale)

Al fine di evitare potenziali incidenze significative nei confronti delle specie di interesse comunitario segnalate nei Formulare Standard dei siti Natura 2000 ZSC IT5330017 Gola del Fiastrone e ZPS IT5330029 Dalla Gola del Fiastrone al Monte Vettore, con particolare riferimento ai chiropter, nella realizzazione o ristrutturazione degli impianti di illuminazione è vietato l'impiego di luci fredde che emettono nello spettro del blu e dell'ultravioletto a lunghezza d'onda corta con temperatura di colore superiore a 3000° Kelvin. I corpi illuminati da utilizzare devono

essere ad alta efficienza luminosa abbinata a sistemi di regolazione del flusso luminoso mediante sistema di comunicazione ad "onde convogliate" tali da indirizzare tutto il flusso luminoso verso il basso evitando dispersioni.

VI. NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 23 Validità del Piano, norme transitorie e di salvaguardia

1. Il PA ha validità per 10 anni dalla data di approvazione e costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere od impianti di interesse pubblico e generale dallo stesso individuati
2. Ai sensi di quanto previsto dall'art.08 comma 5 Ordinanza 111/2020, fino all'approvazione del Piano Attuativo non sono ammessi nella perimetrazione interventi privati. Sono comunque ammessi interventi di rimozione delle macerie, messe in sicurezza, demolizioni di edifici per somma urgenza e motivi di sicurezza, pubblica incolumità e per l'eliminazione di impedimenti per la realizzazione degli interventi citati in precedenza