



**COMUNE DI JESI**

Provincia di Ancona

Assessorato Urbanistica

Area Servizi Tecnici

**REVISIONE DELLA DISCIPLINA PER IL RECUPERO DELL'EDILIZIA  
BORGHESE DEL PRIMO NOVECENTO.**

**MODIFICA DELL'ARTICOLO 30 DELLE NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO  
DELLA CITTA' STORICA IN VARIANTE AL P.R.G.**



**Relazione**

(settembre 2016)

**Aggiornamento in base al parere della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio prot. 3355 del 02/03/2016  
ed alle controdeduzioni alle osservazioni**

IL SINDACO  
Massimo Bacci

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Mario Bucci

*Dirigente:* Arch. Francesca Sorbatti

*Responsabile del procedimento:* Ing. Simone Messersì

*Progettisti:* Arch. Daniela Vitali, Geom. Landino Ciccarelli, Ing. Simone Messersì

## **INDICE**

1	La variante: oggetto, contesto e finalità	pag. 3
2	Inquadramento normativo della variante urbanistica e adempimenti in materia di VAS	pag. 14
3	Rapporti con lo strumento urbanistico generale e con gli strumenti di tutela	pag. 15
4	Dimensionamento e verifica degli standard	pag. 15
5	Verifiche di sostenibilità edilizia ed acustica	pag. 16
6	Aspetti di compatibilità geomorfologica	pag. 16
7	Conformità alla disciplina urbanistica sovraordinata	pag. 17
8	Norme Tecniche di Attuazione	pag. 17
9	Controdeduzioni alle osservazioni e modifiche agli elaborati di variante	pag. 21
10	Elaborati di variante	pag. 23

## **ALLEGATI**

1	Inquadramento territoriale aree oggetto di variante
2	Inquadramento urbanistico aree oggetto di variante (tavola 5p PRG vigente)
3	Inquadramento urbanistico aree oggetto di variante (tavola 5p PRG variante)
4	Le aree oggetto di variante e i vincoli esistenti
5	Tabella riassuntiva degli edifici
6	Quadro di raffronto articolo 30 versione vigente e proposta di variante

## 1 La variante: oggetto, contesto e finalità

Con atto di indirizzo n. 206 del 13/10/2015 la Giunta Municipale ha conferito mandato ai competenti uffici tecnici comunali di predisporre apposita variante al Piano Particolareggiato della Città Storica, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°226 del 19/12/2008 e modificato da ultimo con Delibera di Giunta Comunale n. 18 del 29/01/2014, per la revisione della disciplina dell'edilizia borghese del primo Novecento.

Il vigente PRG, come riportato all'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione, fa proprie le disposizioni di tale Piano Particolareggiato in quanto rimanda, per le aree della città storica TE1, alla disciplina dettata dalle norme tecniche di attuazione del piano attuativo sopra citato secondo la seguente corrispondenza:

- TE1.1 - ex A1 - nucleo di origine romana;
- TE1.2 - ex A2 - addizione rinascimentale;
- TE1.3 - ex A3 - borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche;
- TE1.4 - ex A4 - addizione del primo Novecento;
- TE1.5 - ex A5 - quartiere edilizia operaia degli anni Trenta;
- TE1.6 - ex A6 - edilizia borghese del primo Novecento;
- TE1.7 - ex A7 - edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano;
- TR2.1 - edifici e complessi di valore storico documentale in territorio rurale.

### Contesto e cenni storici

All'interno delle aree TE1.6 sopra citate si ritrovano i primi esempi di edilizia signorile del secolo scorso sorti tra il 1920 ed il 1930 contestualmente ad alcuni interventi urbanistici di nuova espansione di Jesi che rappresentassero l'affermarsi del ceto borghese, come stava avvenendo nelle grandi città.

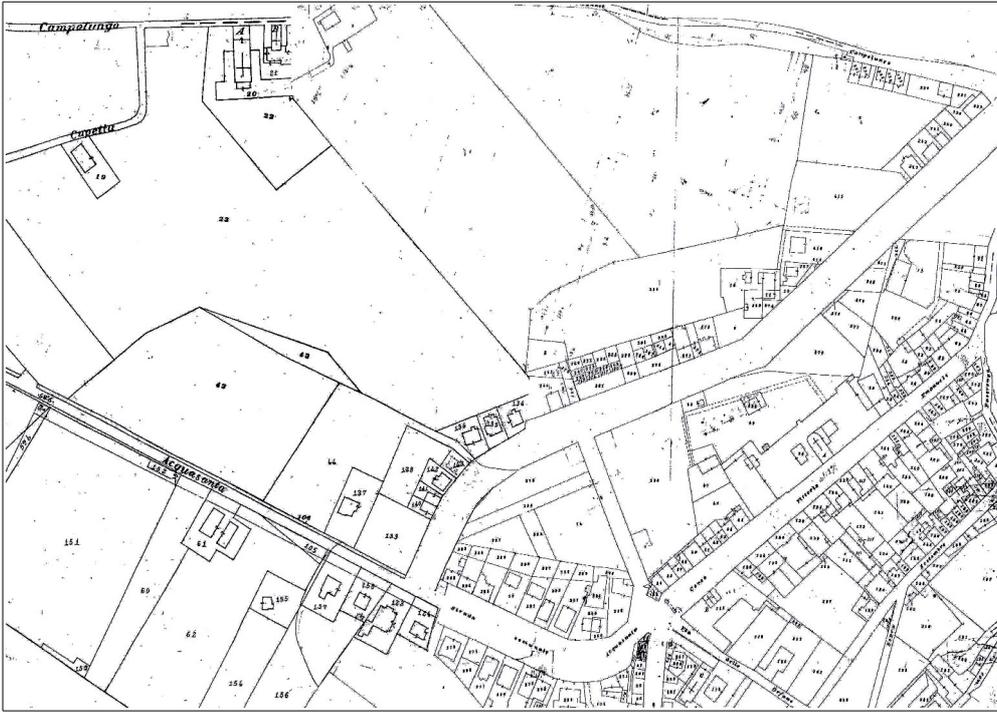
I suddetti interventi urbanistici riguardano principalmente:

- "Piano di ampliamento da viale Cavallotti alla strada Campolungo" (1920 e successivi) riguardante, tra l'altro, le attuali viale Cavallotti, via San Francesco, parte del viale della Vittoria;
- "Piano edilizio di via dei Colli" (1920 e successivi) riguardante, tra l'altro, le attuali via Gramsci, viale Papa Giovanni XXIII, via Piccità e via San Pietro Martire;
- "Nuovo quartiere Carducci" (1924 e successivi) sorto intorno alle attuali vie Giacomo Leopardi, Dante Alighieri e Edmondo De Amicis.

Nel caso della realizzazione di viale Cavallotti la regola insediativa è costituita da una divisione in lotti con lato corto di 15-20 m e lungo di almeno 20 m. All'interno del lotto viene edificato il villino circondato dal giardino ad aiuole alberate e vialetti in ghiaia. I lotti si affacciano su un asse viario caratterizzato da un'ampia sezione stradale separata da altrettanto ampi marciapiedi mediante filari di ippocastani.

Accanto a tale regola vengono affermandosi, soprattutto nel caso del viale della Vittoria, soluzioni in cui l'edificio viene invece realizzato su fronte strada con botteghe al piano terra e giardino sul retro.

(fonte: libretto sottozona A6 del PPRCS)



Il Piano edilizio di via dei Colli del 1920 prevede, tra l'altro, l'allargamento dell'attuale via Gramsci dall'incrocio con via Piccittù all'incrocio con via San Pietro Martire al fine di evitare che con il sorgere dei nuovi edifici si creasse una strada troppo stretta.

"Piano edilizio di via dei Colli" - Planimetria catastale 1929 (fonte: libretto sottozona A6 del PPRCS)

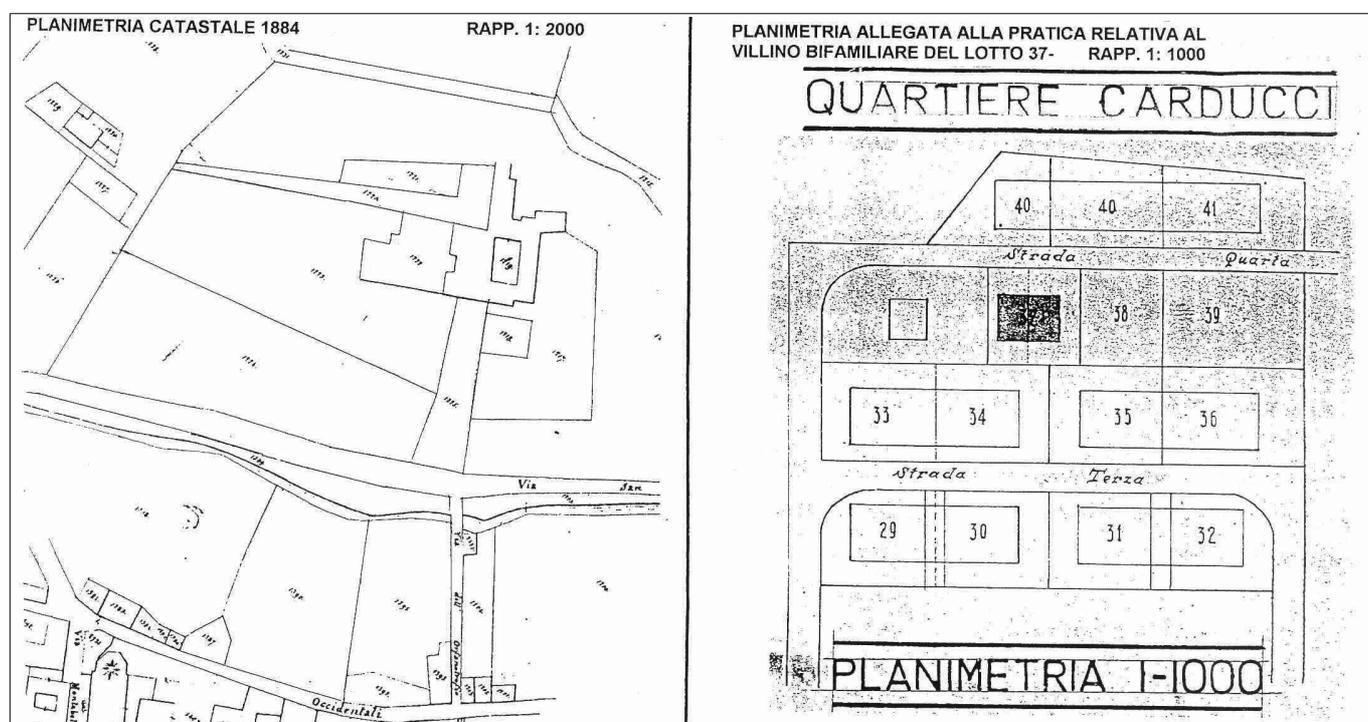


Pertanto si prevede di dotare la via di una sede stradale carrabile e di un viale pedonale alberato sul lato sud-ovest.

Anche in questo caso, come per viale Cavallotti, si prevede la regola insediativa caratterizzata da lotti ampi destinati ad ospitare villini con giardino. La stessa tuttavia si alterna a soluzioni preesistenti che in analogia con i borghi prevedono case a schiera lungo strada con o senza botteghe al piano terra.

Il nuovo quartiere Carducci viene edificato tra il 1924 ed il 1930 sui terreni allora posti in vendita dalla Congregazione di Carità posti a nord ovest dell'attuale viale della Vittoria. Anche in questo caso, trattandosi di un quartiere prevalentemente residenziale, si ritrova il modello del villino circondato da un'ampia corte. Tuttavia il nuovo quartiere non si sviluppa lungo un asse viario principale ma esso stesso dà vita ad una maglia regolare di strade ortogonali tra loro (le attuali via Alighieri, via Leopardi, via Edmondo De Amicis). Qui si alternano villini bifamigliari a villini signorili monofamiliari.

"Nuovo quartiere Carducci" - planimetria catastale del 1884 e di progetto (fonte: libretto sottozona A6 del PPRCS)



### **Analisi tipologica**

In occasione della stesura del primo Piano Generale di Coordinamento dei piani di recupero della città storica (1998) è stato effettuato, tra l'altro, un'approfondito studio tipologico dell'edilizia residenziale borghese in argomento.

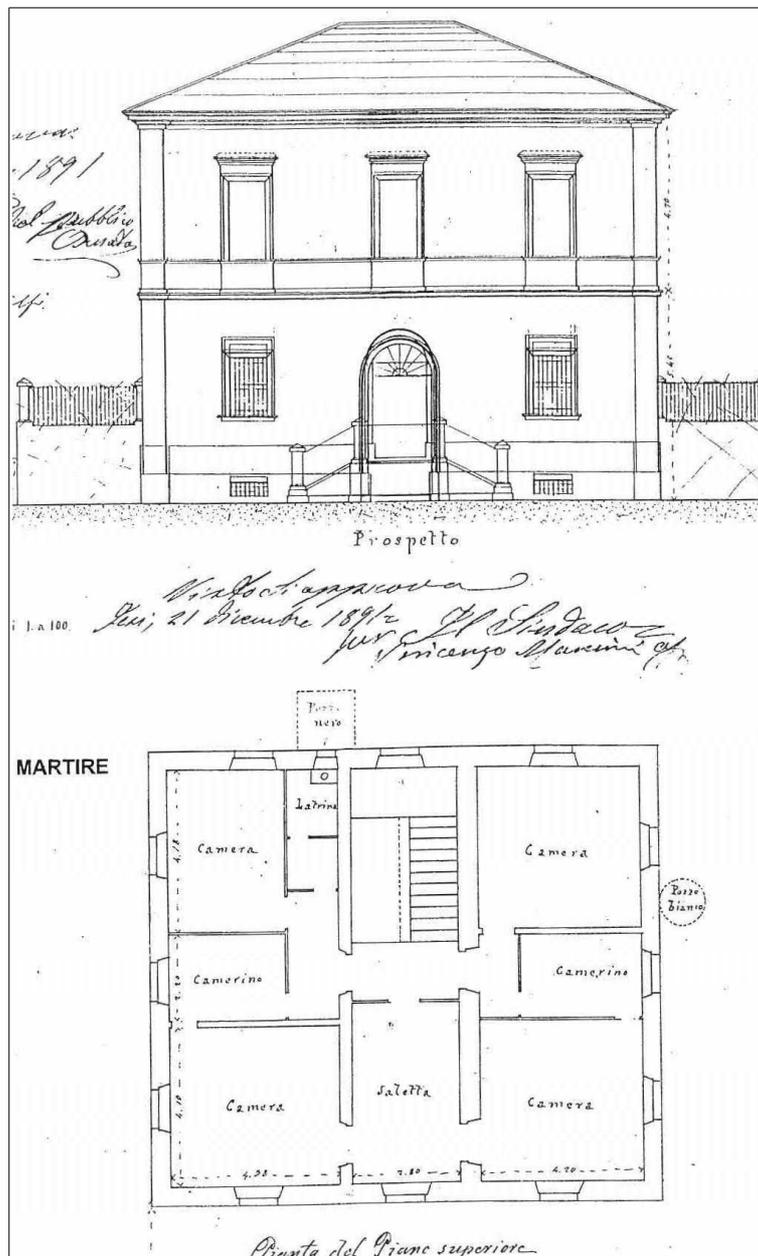
Tali costruzioni, sorte a partire dalla fine dagli anni venti del '900, sulla base di veri e propri *piani edilizi*, si accompagnano quasi sempre ad una riqualificazione della viabilità esistente (basti pensare ad esempio ai lavori di sistemazione di viale Cavallotti e di via Gramsci avvenuti all'incirca negli stessi anni).

Dal punto di vista tipologico si assiste ad una progressiva evoluzione del villino unifamiliare o bifamiliare.

Il modello ispiratore dei primi villini è caratterizzato da un volume compatto a due piani, tipico della tradizione ottocentesca, con pianta rettangolare, copertura a padiglione, piano terra rialzato raggiungibile tramite scale esterne e primo piano servito da scale interne. La distribuzione interna è generalmente simmetrica rispetto all'asse centrale rappresentato dall'ingresso dal quale si accede ai vari ambienti (locali di rappresentanza, studioli, locali di servizio, etc.) e dalla scala interna.

Esternamente le facciate dell'edificio sono caratterizzate da una doppia fascia marcapiano, angoli marcati, finestre con timpano, o con architravi, sorrette da mensole.

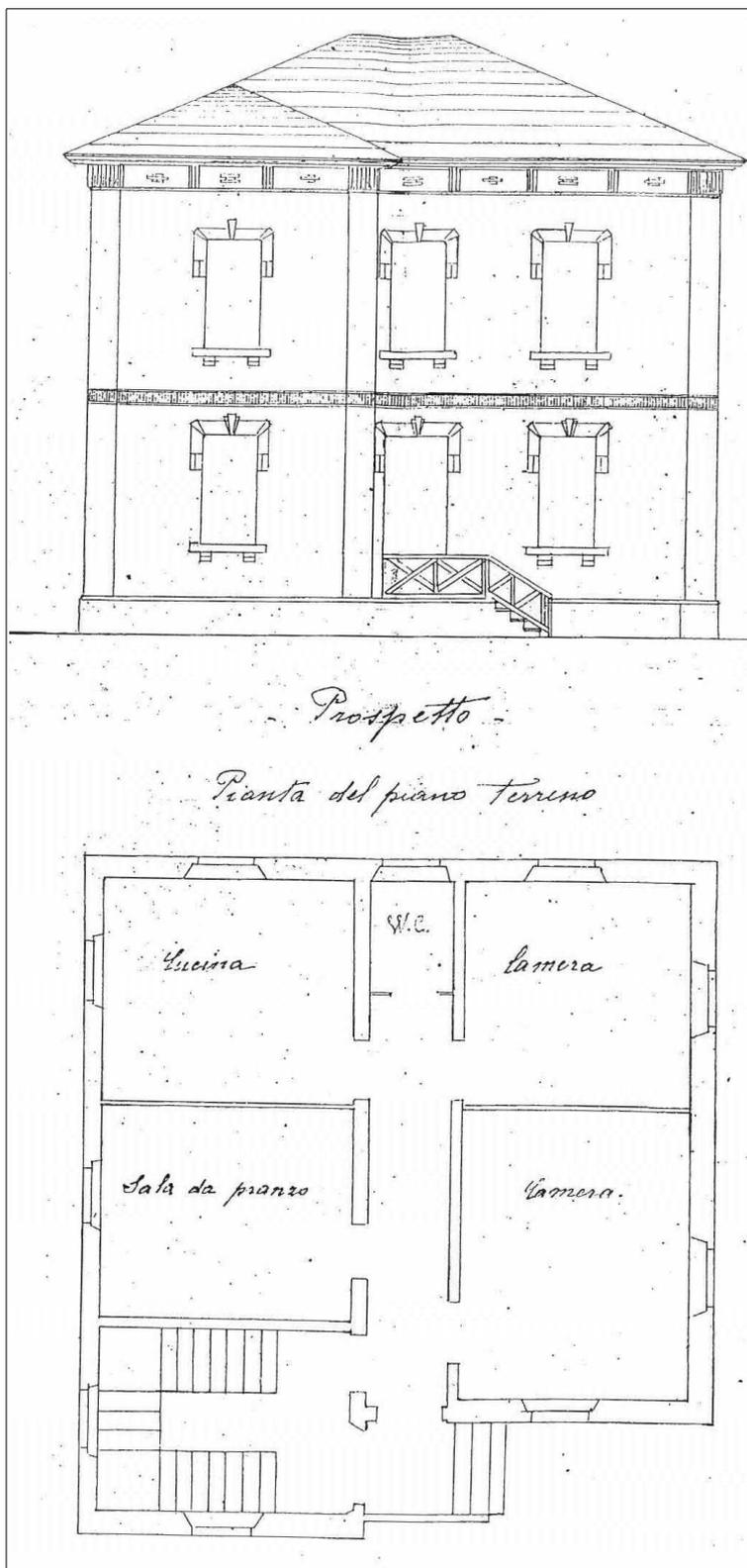
Esempio di villino ottocentesco dalla "Scheda tipologica 03" del libretto sottozona A6 del PPRCS - via San Pietro Martire



Una prima evoluzione del modello di villino iniziale consiste nell'aggiunta al volume principale compatto, volumi aggiunti destinati ad accogliere i corpi scala interni o esterni o incrementi del piano di sottotetto finalizzato ad ospitare soffitte e/o locali di lavoro. Dal punto di vista decorativo si assiste ad una

maggior personalizzazione mediante scomparsa della fascia marcapiano e utilizzo dell'effetto finto bugnato usato per marcare gli angoli e gli ingressi.

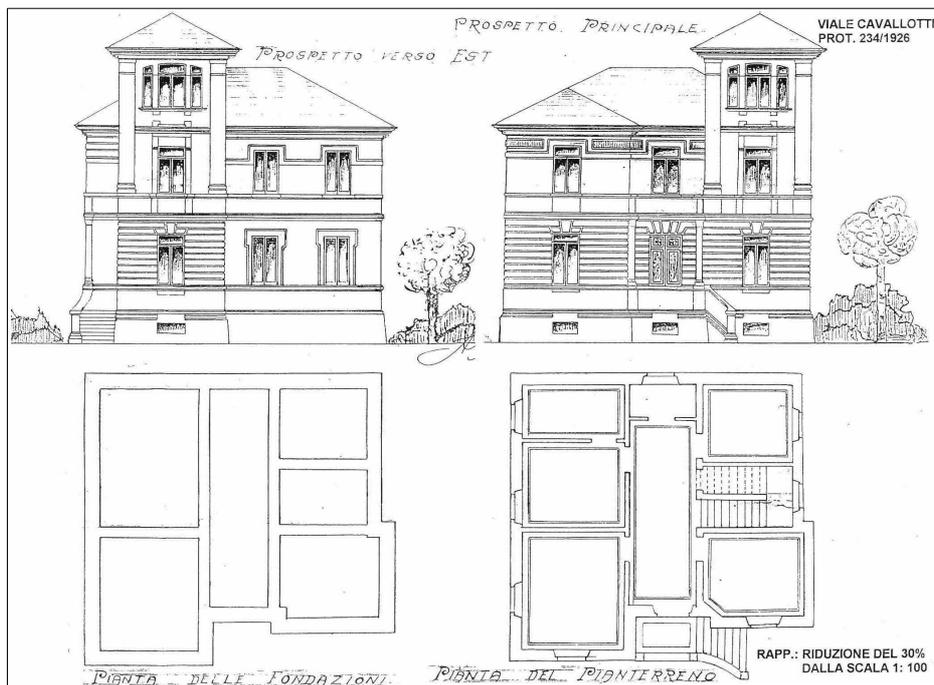
*Esempio di villino eclettico dalla "Scheda tipologica 06" del libretto sottozona A6 del PPRCS – viale Cavallotti*



Ulteriore evoluzione del modello, di pari passo con il crescente affermarsi ed arricchirsi del ceto borghese, è caratterizzato da volumi più articolati mediante aggiunta di corpi sporgenti e nuovi elementi

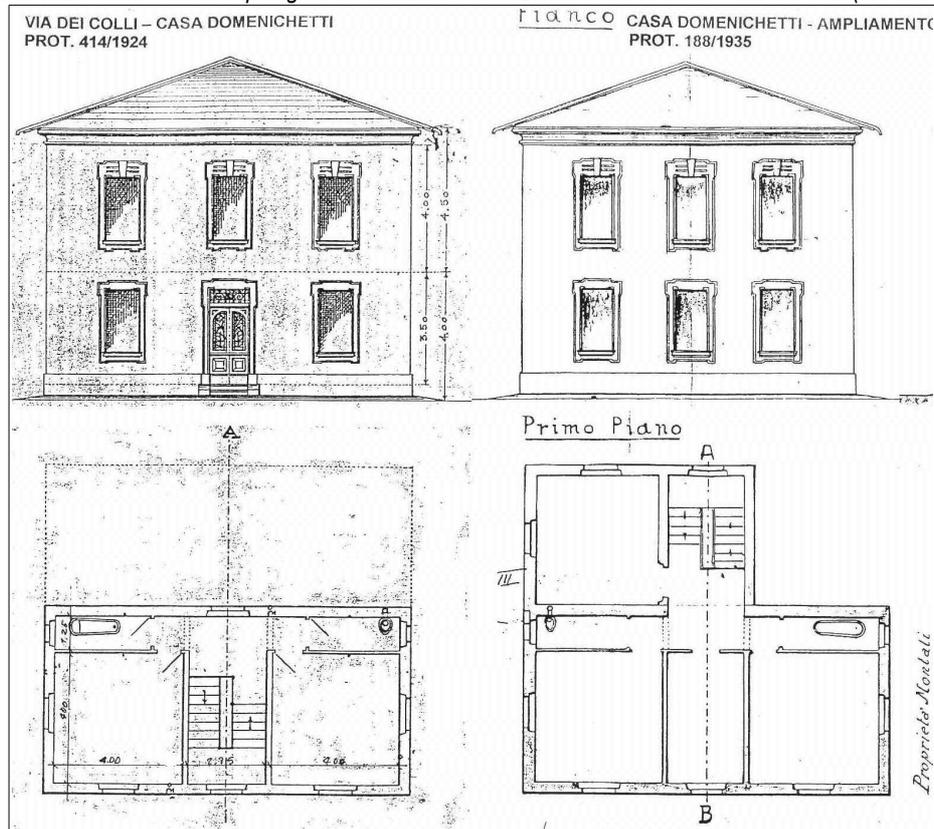
quali verande e sovrastanti balconi. I volumi aumentano mentre lo stile decorativo tende all'eclettismo ed al decò di moda in quel periodo.

Esempio di villino dalla "Scheda tipologica 07" del libretto sottozona A6 del PPRCS - viale Cavallotti



Non rari tuttavia sono gli esempi di villini con struttura compatta ed apparati decorativi più sobri che privilegiano la funzionalità rispetto alla rappresentatività, anche prevedendo possibili ampliamenti nel tempo.

Esempio di villino dalla "Scheda tipologica 16" del libretto sottozona A6 del PPRCS - via dei Colli (ora via Gramsci)





### *villino di derivazione ottocentesca* -----

<i>Paramento murario:</i>	muratura faccia-vista con giunti di forte spessore stuccati alla “cappuccina” intervallata a lesene in laterizio intonacato
<i>Fascia marcapiano:</i>	fascia singola o doppia in laterizio intonacato o laterizio faccia-vista
<i>Angoli:</i>	presenza di lesene in laterizio intonacato a volte in stile neoclassico, laterizio finto bugnato
<i>Aperture:</i>	dotate di cornici in laterizio intonacato con architrave e davanzale sporgente
<i>Cornicioni:</i>	in laterizio intonacato e modanato
<i>Balaustre:</i>	in ferro, in elementi prefabbricati in cls
<i>Balconi:</i>	balconi con soletta in laterizio intonacato o in ghisa e parapetto in ferro

### *villino in stile liberty ed eclettico* -----

<i>Paramento murario:</i>	laterizio intonacato con decorazioni in stile floreale ad effetto basso rilievo, muratura faccia-vista con giunti di elevato spessore arretrati rispetto al filo mattone e pitture con motivi geometrici
<i>Fascia marcapiano:</i>	fascia singola o doppia in laterizio intonacato, realizzata in mattoni faccia-vista montati a 45°
<i>Angoli:</i>	presenza di lesene in laterizio intonacato a volte in stile neoclassico, laterizio finto bugnato, presenza di pietre squadrate intervallate alla muratura faccia-vista
<i>Aperture:</i>	dotate di cornici in laterizio intonacato con architrave e davanzale sporgente con disegni floreali, tipo bifora in stile neo-romanico con colonnette prefabbricate ed archetti a tutto sesto, lunette realizzate in cls intonacato con motivi floreali
<i>Cornicioni:</i>	in laterizio intonacato e modanato con mensole angolari, in legno con mensole
<i>Balaustre:</i>	in elementi prefabbricati in cls
<i>Balconi:</i>	balconi con soletta in laterizio intonacato o in ghisa e parapetto in ferro

### **Recinzioni e cancellate**

Le recinzioni e le cancellate costituiscono un elemento strettamente legato alla tipologia del villino borghese con giardino. Le stesse sono costituite da elementi modulari in ferro montati su un basamento in muratura a faccia-vista o intonacata. Gli elementi di sostegno verticale possono essere in ferro o costituiti da colonne anch'esse in laterizio intonacato o faccia-vista.

Successivamente si passa ad un modello che predilige l'uso di profilati metallici piatti con disegni geometrici o floreali in voga negli anni '30 e reti metalliche montati sempre su muretto in laterizio.

### **Finalità della variante**

Effettuata un'analisi dei principali interventi edilizi subiti dagli edifici oggetto della presente variante nel corso del tempo (banca dati WebGis comunale), più in dettaglio riportati nella “tabella riassuntiva degli edifici” allegata alla presente relazione, emerge che gli stessi hanno riguardato:

- per il 30% circa opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- per il 20% circa opere di ristrutturazione e/o ampliamento;
- per il 16% circa modifiche esterne (balconi, pergolati, chiusura portici);
- per il 10% circa opere interne;
- per il 10% circa cambi di destinazione d'uso;
- per il 7% circa opere sulle aree esterne (comprese le recinzioni);
- per il 4% circa il consolidamento statico.

L'attuale disciplina che regola gli interventi edilizi nelle zone TE1.6 è quella dettata dall'articolo 30 delle NTA del Piano Particolareggiato di Recupero in argomento la cui versione vigente è di seguito riportata.

#### **Art. 30 Sottozona A6 (TE1.6)**

*Tutte le A6 sono zone di recupero.*

*Dovranno essere conservati: le relazioni tra gli edifici, i lotti e la strada con particolare attenzione alla sistemazione degli spazi non edificati e all'alberatura ed alle recinzioni; i caratteri architettonici e stilistici degli edifici.*

*Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ampliamenti per la realizzazione di garage nella misura consentita dalla legge 122/89. Per altro l'ampliamento potrà avvenire solo nella parte dell'edificio non prospiciente la viabilità principale e non dovrà essere in aderenza al corpo di fabbrica; sarà invece in aderenza al corpo di fabbrica ove non vi siano distanze sufficienti; qualora nell'area di pertinenza sussistano volumi incongrui, dovranno essere demoliti contestualmente alla realizzazione del/dei garage/s.*

*Gli interventi di ampliamento dovranno comunque essere coerenti con gli obiettivi indicati al comma precedente.*

*Destinazioni d'uso: residenze, studi professionali e uffici in misura non superiore al 30% della Su complessiva di ciascuna unità edilizia. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità.*

*Strumenti d'intervento: permessi di costruire, dichiarazione di inizio attività.*

Tale norma consente come massimo intervento edilizio il restauro e risanamento conservativo. Tale disciplina, tenuto conto dell'eterogeneità tipologica e stilistica degli edifici a cui si applica, da un lato garantisce la conservazione di esempi unici di architettura borghese del primo novecento, dall'altra rischia di essere troppo stringente per edifici di minor pregio architettonico o per edifici che nel corso del tempo hanno subito pesanti modifiche ed hanno perduto i caratteri originari.

La suddetta norma del Piano Particolareggiato spesso peraltro mal si concilia con gli obiettivi legati al raggiungimento di sufficienti standard di sicurezza sismica dettati dalla vigente normativa e di efficienza energetica degli edifici stessi.

Si è pertanto ritenuto opportuno proporre una revisione della suddetta disciplina introducendo la possibilità di una ristrutturazione edilizia “controllata”, da graduare cioè in base alle caratteristiche degli edifici, con esclusione di quelli di pregio meritevoli di conservazione.

A tal fine si è proceduto ad effettuare una campagna fotografica di tutti gli edifici principali (vedi

elaborato "Rilievo fotografico") e contestualmente, un'analisi storica e tipologica (epoca di costruzione, interventi edilizi rilevanti, etc.) che permettesse di individuare:

- una categoria "A" di edifici che costituiscono elementi unici e non riproducibili dell'architettura borghese di primo novecento per i quali dovrà mantenersi, quale massimo intervento edilizio, il restauro e risanamento conservativo;
- una categoria "B" di edifici che, pur avendo mantenuto gli elementi caratteristici del periodo storico di riferimento, non denotano la presenza di elementi di particolare pregio architettonico e che, pur rappresentando una testimonianza di tale periodo, possono accedere ad una ristrutturazione edilizia limitata ai soli spazi interni, la quale preveda pertanto il mantenimento dell'involucro esterno senza possibilità di incremento del numero di piani o planimetrico, purché venga dimostrata l'assenza di elementi architettonici-decorativi e di distribuzione interna meritevoli di conservazione;
- una categoria "C" di edifici che, per caratteristiche proprie e/o a causa di interventi realizzati nel corso degli anni, hanno perso l'identità iniziale e pertanto possono accedere ad una ristrutturazione edilizia, anche mediante completa demolizione e ricostruzione, rispettosa tuttavia delle regole insediative presenti (allineamenti, etc.) con possibilità di una rilettura dell'organismo edilizio nel rispetto comunque del contesto in cui lo stesso si inserisce.

Considerato che l'individuazione delle categorie suddette si è basata principalmente sull'analisi visiva dell'involucro esterno degli edifici, si è introdotta nella norma la possibilità per i fabbricati inizialmente inseriti nella categoria B sopra descritta, dietro presentazione di adeguata documentazione e previa presa d'atto/valutazione favorevole da parte dell'organo comunale competente, di accedere alla categoria C sopra descritta senza che ciò costituisca variante al piano particolareggiato.

La classificazione degli edifici in base alle suddette categorie è riportata all'interno dell'elaborato denominato "Tavola 13 - Sottozone A6: categorie dell'edilizia borghese del primo novecento".

Considerato inoltre che alcuni edifici hanno nel tempo subito interventi di ampliamento più o meno consistenti e non sempre rispettosi dell'organismo edilizio principale, la nuova norma si interessa di disciplinare anche la possibilità di un riordino di detti volumi secondari aggiunti, qualora esistenti, sempre nel rispetto degli elementi tipologici caratteristici, del contesto e delle corrette proporzioni con il corpo principale, purché tali interventi non compromettano in alcun modo l'apparato decorativo e più in generale la partitura originaria delle aperture presenti sulle facciate dell'edificio principale stesso.

Contestualmente si è ritenuto opportuno che dalla norma attuale venisse eliminata l'attuale possibilità di ampliamento dei corpi di fabbrica per realizzare i garages, in quanto la normativa regolamentare vigente del Comune consente già di realizzare manufatti per ricovero autovetture a servizio del fabbricato principale (Regolamento per interventi edilizi minori) caratterizzate da strutture leggere e aperte su più lati sicuramente meno impattanti rispetto ad un volume chiuso per quanto di modeste dimensioni.

Per i volumi accessori isolati sulla corte, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e risanamento conservativo, è ammessa la ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e

ricostruzione nel rispetto degli elementi tipologici caratteristici, del contesto e delle corrette proporzioni con il corpo principale.

Per quanto riguarda le aree esterne la disciplina prevede il mantenimento delle condizioni di permeabilità o il ripristino là dove compromessa. Inoltre si prevede il mantenimento e/o la riproposizione di sistemazioni a giardino progettate secondo lo stile dell'epoca.

Attenzione particolare infine è stata posta nei riguardi delle recinzioni e delle cancellate tipici del periodo che devono essere mantenute.

Per maggiori dettagli in merito alla modifica normativa proposta si rimanda all'apposito successivo paragrafo 8 e all'allegato quadro di raffronto dell'articolo 30 nella versione vigente e variata.

La normativa revisionata in generale:

- salvaguarda l'impianto urbanistico originario e gli allineamenti preesistenti soprattutto nei riguardi del fronte strada;
- pone l'attenzione sul recupero e mantenimento degli apparati decorativi più caratteristici e difficilmente riproducibili;
- favorisce, soprattutto del caso di interventi che comportino demolizione e ricostruzione totale, una rilettura degli elementi tipologici architettonici tipici con attenzione particolare al contesto in cui si reinseriscono.

La proposta di revisione normativa in argomento presenta le seguenti finalità di interesse generale:

- il recupero e la rivitalizzazione di una parte importante e significativa del patrimonio edilizio storico presente nel territorio, nel rispetto degli elementi architettonici caratterizzanti e del contesto;
- il miglioramento degli standard di sicurezza strutturale (antisismica) ed energetici di tale edilizia storica di pregio;
- l'eliminazione della possibilità di interventi di ampliamento delle volumetrie esistenti privi di qualunque regola compositiva/insediativa;
- l'incentivazione al riuso dell'esistente con conseguente rilancio dell'attività edilizia anche sotto il profilo economico/occupazionale;
- La correzione di errori materiali riguardanti la classificazione del patrimonio edilizio storico.

La presente variante consiste principalmente nella modifica dell'articolo 30 delle NTA del Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica e nella redazione di un ulteriore elaborato grafico denominato "Tavola 13 - Sottozona A6: categorie dell'edilizia borghese del primo novecento". Restano invariati tutti i restanti elaborati costituenti il Piano Particolareggiato in argomento.

#### ***Correzione errore materiale***

Dalla ricognizione in sito degli edifici classificati TE1.6 "edilizia borghese del primo Novecento" ed dal confronto con le corrispondenti zone A6 del PRG previgente, è emerso che in occasione della variante generale del 2006 alcuni edifici sono stati erroneamente classificati TE1.3 "borghi ed edilizia cresciuta

lungo le direttrici storiche". Tali edifici come si evince anche dal rilievo fotografico, risultano avere le caratteristiche tipiche degli edifici bifamiliari dell'edilizia borghese del tempo. Pertanto si ritiene opportuno ripristinare per detti edifici e per le relative aree di pertinenza l'originaria destinazione urbanistica. Gli edifici sono quelli contraddistinti all'interno degli elaborati di variante con i numeri 64, 65 e 66. La modifica di zona è riportata nell'allegato "*Inquadramento urbanistico edilizia di Borgo TE1.6 (tavola 5p PRG variante)*". La rettifica di azzonamento comporta pertanto l'aggiornamento, oltre che della tavola 5p "Ripartizione del territorio comunale", anche dei seguenti elaborati di PRG:

- tavola 6p "Città pubblica, mobilità lenta e situazioni.

## **2 Inquadramento della variante e adempimenti in materia di Valutazione Ambientale Strategica**

La presente variante al vigente Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°226 del 19/12/2008 al PRG viene predisposta conformemente alle disposizioni normative vigenti in materia urbanistica. Nello specifico si fa riferimento al Titolo II Capo III della Legge n. 1150 del 17 Agosto 1942 "Legge urbanistica" e ss.mm.ii., alla Legge regionale n. 34 del 5 Agosto 1992 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" ed alla L.R. 22/2011 (*Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile*). In particolare la procedura di approvazione della variante è quella prevista dall'art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii. in combinato disposto con l'art. 11 comma 8 della L.R. 22/2011 e ss.mm.ii. per le motivazioni riportate nel successivo paragrafo 3.

Per quanto riguarda la normativa in materia ambientale, si fa riferimento al D.Lgs n. 152 del 2006, integrato dal D.Lgs n. 4 del 2008 che ha recepito la Direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente (la direttiva sulla Valutazione Ambientale Strategica – VAS).

Vengono prese anche in considerazione le disposizioni della Legge Regionale n. 6 del 12/06/2007 (disposizioni in materia ambientale e Rete natura 2000), di attuazione della normativa dell'Unione Europea, Direttiva 2001/42/CE, che disciplina le procedure per la VAS dei piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente. Tale legge peraltro, all'art. 20, individua nelle linee guida lo strumento per l'attuazione in ambito regionale della normativa in materia di VAS e nei cinque articoli del capo II della stessa si definiscono i principi di carattere generale che riguardano l'ambito di applicazione, le autorità competenti ed il monitoraggio, rimandando alle Linee Guida la definizione delle modalità di esecuzione delle procedure. Le Linee guida regionali per la VAS sono state approvate con Delibera di Giunta Regionale n. 1400 del 20/10/2008 ed aggiornate con DGR 1813 del 21/12/2010, in adeguamento al D.Lgs 152/2006 così come modificato dal D.lgs 128/2010.

La variante in oggetto, modificando il suddetto articolo 30 del Piano Particolareggiato della Città Storica, la cui disciplina è stata fatta propria dal Piano Regolatore Generale vigente, come meglio precisato nel successivo paragrafo 3, costituisce anche variante al PRG stesso. Tuttavia, si ritiene che la stessa possa essere considerata esclusa dalla procedura di VAS prevista dalla normativa vigente in quanto:

- non determina di per sé un incremento del carico urbanistico e/o un trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contiene opere soggette a VIA o Valutazione d'Incidenza. Pertanto rientra nei casi di cui al paragrafo 1.3 punto 8 lettera k) delle Linee Guida regionali vigenti;
- contiene correzioni di errori cartografici. Pertanto rientra nei casi di cui al paragrafo 1.3 punto 8 lettera i) delle medesime Linee Guida regionali.

### **3 Rapporti con lo strumento urbanistico generale e con gli strumenti di tutela**

L'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente stabilisce che "... omissis ... *La disciplina urbanistica della Città storica TE1 fa proprie le disposizioni del Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati definitivamente approvate con Deliberazione del Consiglio comunale n. 226 del 19/12/2008.* ... omissis ...". Pertanto qualunque modifica alla normativa tecnica attuativa del Piano particolareggiato in argomento costituisce anche variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante non introduce nuove destinazioni d'uso e in generale non incide sul dimensionamento globale, non modifica la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968; pertanto si ritiene che la stessa possa essere attivata con le procedure di cui all'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii in combinato disposto con l'art. 11 comma 8 della L.R. 22/2011 e ss.mm.ii.

Considerato che il contesto all'interno del quale opera la variante può contenere o interagire con manufatti di interesse storico/artistico, si rende necessario che sulla stessa proposta sia acquisito il nulla osta da parte della Soprintendenza competente territorialmente ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/42.

### **4 Dimensionamento e verifica degli standard**

La revisione della disciplina urbanistica della zona TE1.6 (A6 del Piano Particolareggiato in argomento) non comporta incremento degli standard urbanistici e/o del carico insediativo rispetto a quello già considerato in sede di approvazione della variante generale al PRG di cui alla Delibera di C. C. n°227 del 19/12/2008. Infatti la norma non prevede modifiche alle destinazioni d'uso previste né prevede la possibilità di incremento delle volumetrie esistenti. Peraltro si prevede di eliminare l'attuale possibilità di ampliamenti per la realizzazione di autorimesse pertinenziali.

Alla luce di quanto sopra riportato, non si ritiene necessario un'ulteriore specifica verifica del

dimensionamento generale per l'area TE1.6 rispetto a quanto già considerato in sede di variante generale al PRG del 2006.

## **5 Verifiche di sostenibilità edilizia ed acustica**

Rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale, di cui all'art. 5 della L.R. 14/2008, la variante normativa in argomento, si può affermare:

- non altera l'ordinato sviluppo del territorio bensì incentiva il riuso dell'edilizia storica di pregio;
- non interferisce con l'integrità fisica e l'identità storico-culturale del territorio stesso in quanto le trasformazioni ammesse non snaturano le caratteristiche tipologiche degli edifici;
- contribuisce a conservare la qualità architettonica del tessuto storico e favorisce la spinta al rinnovo del patrimonio edilizio esistente;
- non altera in aumento la pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali, in quanto non va ad interessare nuove aree da urbanizzare.

Circa gli aspetti legati alla compatibilità con la vigente classificazione acustica comunale ai sensi dell'art. 8 della L.R. 14 novembre 2001 n. 28, si fa presente che la modifica della disciplina urbanistica del Piano particolareggiato, relativa all'edilizia borghese del primo novecento, non introduce nuove destinazioni d'uso ma si limita ad un riordino ed aggiornamento delle categorie d'intervento ammesse e pertanto si ritiene che la variante in argomento non comporti modifiche alla classificazione acustica vigente. Restano in ogni caso fermi gli obblighi previsti dalla normativa vigente in materia.

## **6 Aspetti di compatibilità geomorfologica**

La presente variante normativa interessa la disciplina relativa agli edifici storici di pregio sorti lungo le principali vie di comunicazione tra il centro storico e la zona nord ovest della città a seguito dell'approvazione dei primi piani di zona intorno agli anni '20 del secolo scorso e non comporta l'introduzione di interventi di nuova edificazione, bensì interventi volti alla conservazione ed alla riqualificazione degli edifici nel rispetto degli elementi architettonici e tipologici specifici. Considerato inoltre che non si prevedono incrementi volumetrici anche al fine di garantire il mantenimento dell'impianto urbanistico originario, non si ritiene necessario effettuare alcuna verifica di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, bensì si ritengono valide le valutazioni effettuate in sede di adozione del Piano Particolareggiato in argomento del 2008 oltre che in sede di approvazione del PRG vigente (Determinazione Provinciale n. 354/2006). A tal fine è stato richiesto apposita conferma ai competenti uffici della Provincia di Ancona.

## **7 Conformità alla disciplina urbanistica sovraordinata**

### Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22

In merito al rapporto della presente variante al Piano Particolareggiato in variante al PRG vigente con quanto previsto dall'art. 11 della L. R. 22 del 23 novembre 2011 *Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile"* non si ravvisano contrasti con la suddetta legge in quanto la stessa si interessa della disciplina degli interventi sul costruito e non prevede ulteriore consumo di suolo.

Rispetto inoltre a quanto previsto dall'art. 10 della medesima Legge Regionale in materia di compatibilità idraulica, si ritiene che la variante non sia soggetta a tale verifica in quanto la stessa, interviene sulla disciplina urbanistica senza introdurre la possibilità di nuova edificazione, prescrivendo peraltro il mantenimento delle condizioni di permeabilità delle aree scoperte e pertanto non determina di per sé alterazioni al regime idraulico attuale.

### Piano Paesistico Ambientale Regionale

Il presente Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica costituisce parte integrante della disciplina urbanistica disposta dallo strumento urbanistico generale (PRG). Quest'ultimo a sua volta deriva da apposita variante generale al precedente PRG approvato nel 1993 adeguato al vigente Piano Paesistico Ambientale Regionale. Nella modifica normativa oggetto della presente variante al Piano Particolareggiato non si ravvisano elementi di contrasto con il suddetto piano regionale.

### PTC della Provincia di Ancona

Le aree TE1.6 interessate dalla variante normativa in argomento ricadono all'interno del tessuto urbano consolidato. Quest'ultimo ricade all'interno dell'Ambito Territoriale "V" delle Pianure e dei Terrazzi Alluvionali. Rispetto agli indirizzi connessi a tale ambito non si ravvisano elementi di contrasto.

## **8 Norme Tecniche di Attuazione**

Come già anticipato nei precedenti paragrafi la modifica normativa proposta prevede:

- innanzitutto la scomposizione dell'oggetto architettonico, in analogia con quanto previsto nel caso della revisione della disciplina urbanistica dell'edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche (zone A3 e A4) in corso di approvazione, in:
  - edificio principale
  - corpi aggiunti secondari in aderenza

- volumi accessori isolati sulla corte ed aree libere di pertinenza

evidenziando per ciascuna le specifiche prescrizioni;

- l'introduzione, tra le principali categorie di intervento, della ristrutturazione edilizia "vincolata", ovvero graduata in base alla classificazione dell'edificio principale di cui al precedente paragrafo 1 con esclusione di quelli di pregio meritevoli di conservazione (categoria **A**). In particolare si sono individuate n. 2 tipologie di ristrutturazione:

- ristrutturazione limitata ai soli spazi interni dell'edificio nel caso di documentata inesistenza di elementi architettonici – tipologici e distributivi meritevoli di conservazione, mantenendo pertanto inalterato l'involucro esterno (categoria **B**);
- ristrutturazione anche mediante demolizione e ricostruzione nel rispetto della regola insediativa presente (allineamenti, etc..) con possibilità di una rilettura dell'organismo edilizio nel rispetto del contesto in cui lo stesso si inserisce (categoria **C**).

– la possibilità di un riordino dei corpi aggiunti secondari non congrui rispetto all'impianto originario mediante ristrutturazione degli stessi nel rispetto degli elementi tipologici caratteristici, del contesto e delle corrette proporzioni con il corpo principale, purché tali interventi non compromettano in alcun modo l'apparato decorativo e più in generale la partitura originaria delle aperture eventualmente presenti nelle facciate dell'edificio principale stesso;

– la conservazione e il recupero là dove compromessa della permeabilità delle aree scoperte con attenzione all'utilizzo di materiali e soluzioni progettuali che preservino, qualora esistenti, le sistemazioni a giardino tipiche dell'epoca;

– l'eliminazione dell'attuale possibilità di ampliamento dei corpi di fabbrica per realizzare i garages, in quanto la stessa potrebbe compromettere l'integrità e la leggibilità dell'organismo edilizio originario oltre dell'impianto urbanistico. Inoltre la normativa regolamentare vigente del Comune consente già di realizzare manufatti per ricovero autovetture a servizio del fabbricato principale (Regolamento per interventi edilizi minori);

– l'attenzione particolare nei riguardi delle recinzioni e delle cancellate caratteristici del periodo che qualora presenti dovranno essere in ogni caso mantenute;

– per i volumi accessori isolati sulla corte, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e risanamento conservativo, è ammessa la ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione nel rispetto degli elementi tipologici caratteristici, del contesto e delle corrette proporzioni con il corpo principale.

#### Adeguamento al parere della Soprintendenza

Con nota in data 02/03/2016 acquisita al protocollo comunale con il n. 11899 del 02/03/2016, è pervenuto il parere della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio con il quale, tra l'altro si afferma:

- *fermo restando il divieto di demolizione, ampliamento volumetrico o planimetrico degli edifici o delle costruzioni che abbiano mantenuto in tutto od in parte caratteristiche o elementi esteriori*

*dell'architettura o dell'edilizia appartenente al tessuto edilizio storico di riferimento si esprime una sostanziale valutazione positiva riguardo alla variante normativa proposta;*

- *è consentita la demolizione di parti, elementi o strutture di esecuzione recente estranei alle caratteristiche esteriori degli edifici o delle costruzioni, individuati a seguito di idonei studi o elaborati tecnico-scientifici;*
- *per gli edifici di categoria "B" si dovrà rispondere ai criteri di salvaguardia delle tipologie costruttive originarie (solai in legno o ferro, voltine in mattoni, etc.). Non sono inibiti interventi di demolizione e ricostruzione qualora finalizzati al ripristino delle predette strutture;*
- *per taluni edifici ricompresi nella categoria "C", che sembrano comunque conservare elementi seppur di minor pregio architettonico, occorrerebbe valutare la transizione nella categoria "B". Per quelli che hanno invece perso totalmente le caratteristiche iniziali si ammette la demolizione con o senza ricostruzione senza incremento di volume o planimetrico nè sopraelevazioni laddove produca una migliore qualità architettonica ed una maggiore integrazione con il tessuto insediativo storico, a condizione che non comprometta lo stato dei luoghi e non interferisca con prospettive, visuali e consolidati allineamenti;*
- *relativamente ai volumi accessori isolati sulla corte vale quanto sopra detto nel caso di ripristino filologicamente documentato o di demolizione-ricostruzione;*
- *riguardo alle aree libere non sono ammessi nuovi edifici, costruzioni o manufatti. Sono vietate altresì modifiche o alterazioni della morfologia del terreno effettuate mediante scavi, sbancamenti, livellamenti, riporti, ad eccezione di quelli volti al ripristino degli assetti o contesti storicamente documentati.*

Si è ritenuto in tal senso opportuno aggiornare il contenuto della proposta di variante sulla base delle indicazioni della Soprintendenza medesima come di seguito specificato:

#### Aggiornamento articolo 30 delle NTA modificato

1. aggiunto al comma 4 "Tipi d'intervento previsti" il seguente periodo: ***"E' consentita la demolizione di parti, elementi o strutture di esecuzione recente estranei alle caratteristiche esteriori degli edifici o delle costruzioni, individuati a seguito di idonei studi o elaborati tecnico-scientifici."***

2. aggiunto al comma 5b) EDIFICI DI CATEGORIA "B" il seguente periodo: "omissis ..... ***con salvaguardia e/o ripristino, anche mediante demolizione e ricostruzione, delle tipologie costruttive originarie (solai in legno o ferro, voltine in mattoni, etc.).*** .... omissis";

3. modificato il comma 5c) "EDIFICI DI CATEGORIA "C" "omissis .... *La ristrutturazione edilizia, anche mediante totale o parziale demolizione e ricostruzione, dovrà essere rispettosa delle regole insediative presenti nel contesto con particolare riferimento al posizionamento degli edifici rispetto alla viabilità pubblica ed alla conformazione del lotto, con possibilità di una rilettura dell'organismo edilizio, nel rispetto comunque del contesto urbano in cui lo stesso è inserito.*" nel seguente modo: "omissis .... ***La ristrutturazione edilizia, da attuarsi anche mediante totale o parziale demolizione e ricostruzione, senza un complessivo incremento volumetrico e/o planimetrico nè sopraelevazione, sarà consentita laddove produca una migliore qualità architettonica e sia rispettosa delle regole insediative presenti nel contesto, con particolare riferimento al posizionamento degli edifici rispetto alla viabilità pubblica ed alla conformazione del lotto, con possibilità di una rilettura dell'organismo edilizio, nel rispetto comunque del contesto in cui lo stesso è inserito, tale da non interferire con prospettive, visuali e consolidati allineamenti.***"

4. modificato il comma 7 nel seguente modo: "***Per i volumi accessori isolati sulla corte, è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo. Per quelli che non presentano, o hanno perso totalmente, le caratteristiche tipologiche ed architettoniche di pregio tipiche del periodo di riferimento è ammessa inoltre la ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione, senza un complessivo incremento volumetrico nè planimetrico, nel rispetto degli elementi tipologici caratteristici, del contesto, delle corrette proporzioni con il corpo principale e del numero di piani preesistente.***";

5. aggiunto al comma 8 il seguente periodo: "***Fatti salvi gli interventi previsti dal vigente Regolamento comunale per gli interventi edilizi minori, da attuarsi esclusivamente nelle aree poste sul retro degli edifici principali non visibili da pubblica via e nel rispetto della regola insediativa, delle visuali e delle prospettive presenti, in tali aree non sono ammessi nuovi edifici, costruzioni o manufatti. Sono vietate altresì modifiche o alterazioni della morfologia del terreno effettuate mediante scavi, sbancamenti, livellamenti, riporti, ad eccezione di quelli volti al ripristino degli assetti o contesti storicamente documentati.***";

il tutto come meglio riportato nel quadro di raffronto allegato alla presente relazione di variante (parti evidenziate in giallo).

#### Aggiornamento classificazione edifici principali

Tra gli edifici inizialmente inseriti nella categoria "C" è stato effettuato un supplemento di analisi che ha portato a riconsiderare la classificazione in categoria "B" dei soli edifici principali contraddistinti ai numeri **20, 46 e 63** i quali, pur non avendo particolare pregio architettonico, tuttavia conservano alcuni elementi afferenti al periodo storico di riferimento.

Tale aggiornamento è riportato negli elaborati di variante "Rilievo Fotografico", "Tavola 13 Sottozone A6: Categorie dell'Edilizia Borghese del primo Novecento" e nella presente relazione (tabella riassuntiva degli edifici).

## 9 Controdeduzioni alle osservazioni e modifiche agli elaborati di variante

Durante il periodo di deposito della variante in argomento previsto ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii. e precisamente entro il 25/07/2016 risultano pervenute le seguenti osservazioni:

- 1) prot. n. 42697 del 25/07/2016 da parte della Sig.ra Federici Francesca Romana;
- 2) prot. n. 42782 del 26/07/2016 (consegnata in data 22/07/2016) da parte della Società L'OLIVO srl;
- 3) prot. n. 42786 del 26/07/2016 (consegnata in data 22/07/2016) da parte della Società L'OLIVO srl;
- 4) prot. n. 42788 del 26/07/2016 (consegnata in data 22/07/2016) da parte dei Sig.ri Pieralisi Andrea, Pieralisi Gennaro e Pieralisi Paola;
- 5) prot. n. 42789 del 26/07/2016 (consegnata in data 22/07/2016) da parte dei Sig.ri Pieralisi Andrea, Pieralisi Gennaro e Pieralisi Paola;
- 6) prot. n. 42790 del 26/07/2016 (consegnata in data 22/07/2016) da parte dei Sig.ri Pieralisi Andrea, Pieralisi Gennaro e Pieralisi Paola.

In sede di approvazione della variante si è proposto, per i motivi riportati nel documento istruttorio dell'atto deliberativo:

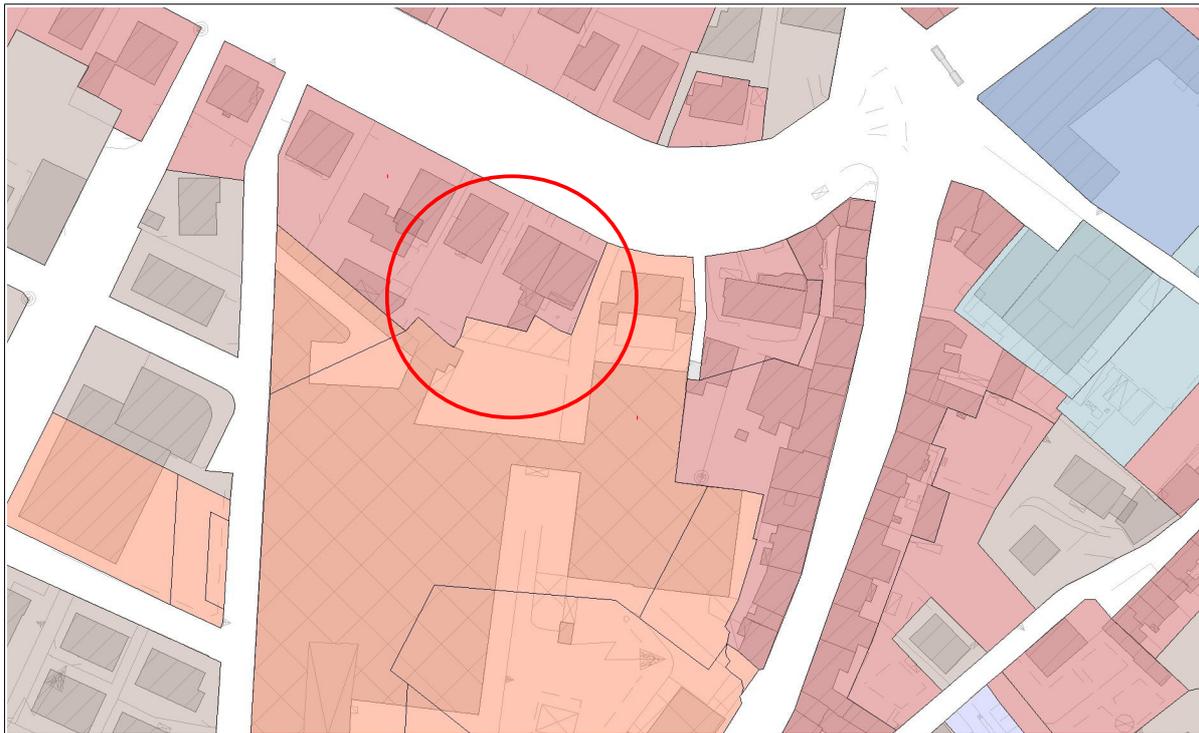
- il **non accoglimento** dell'osservazione n. 1 prot. n. 42697 del 25/07/2016 da parte della Sig.ra Federici Francesca Romana, dell'osservazione n. 3 prot. n. 42786 del 26/07/2016 da parte della Società L'OLIVO srl, dell'osservazione n. 4 prot. n. 42788 del 26/07/2016 da parte dei Sig.ri Pieralisi Andrea, Pieralisi Gennaro e Pieralisi Paola e dell'osservazione n. 6 prot. n. 42790 del 26/07/2016 da parte dei Sig.ri Pieralisi Andrea, Pieralisi Gennaro e Pieralisi Paola;
- l'**accoglimento parziale, limitatamente al punto c)**, dell'osservazione n. 2 prot. n. 42782 del 26/07/2016 da parte della Società L'OLIVO srl e dell'osservazione n. 5 prot. n. 42789 del 26/07/2016 da parte dei Sig.ri Pieralisi Andrea, Pieralisi Gennaro e Pieralisi Paola.

Le modifiche conseguenti l'accoglimento parziale delle osservazioni, comportando una modesta ridefinizione del margine della zona TE1.6 limitatamente ad una porzione della zona di viale Cavallotti e conseguentemente della destinazione urbanistica delle aree interessate, non modifica tuttavia la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard previsti, pertanto rientra nei casi previsti dall'articolo 15 comma 5 della L. R. n. 34/92 e ss.mm.ii..

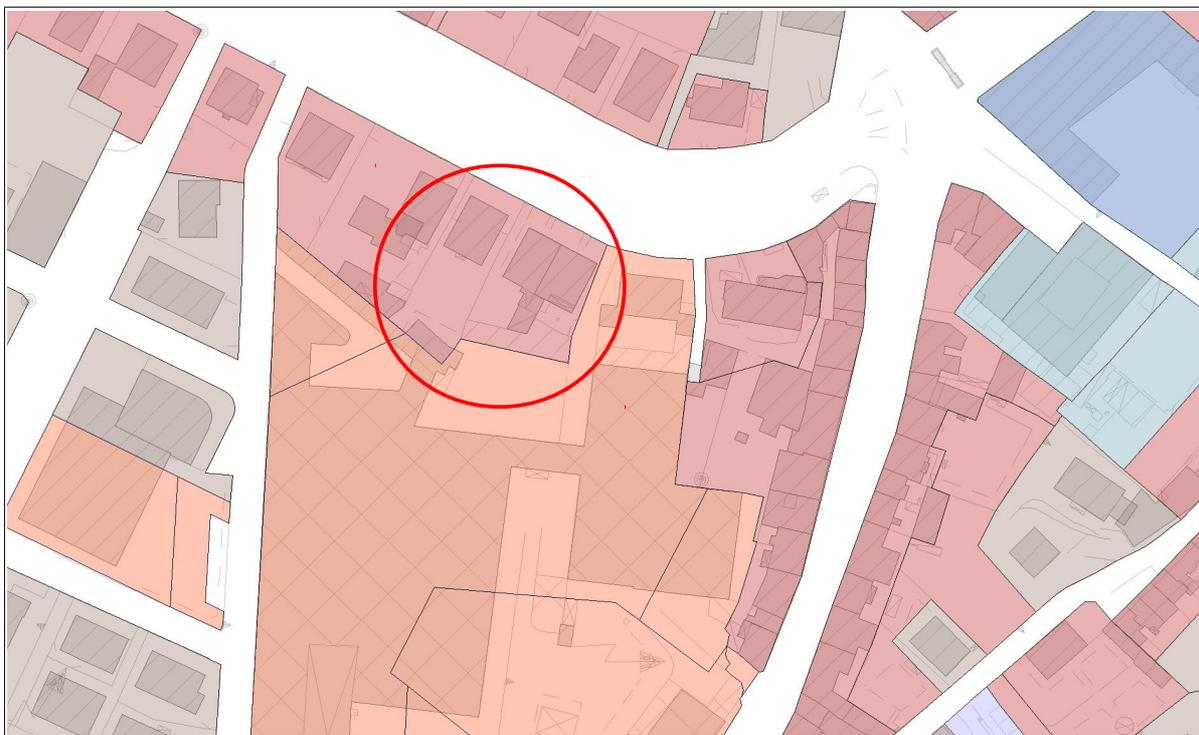
Tali modifiche, pur mantenendo invariato il contenuto dell'articolo 30 delle NTA del PPRCS adottato, hanno comportato comunque l'aggiornamento degli elaborati di variante.

La modifica del margine di cui sopra comporta anche la modifica, oltre che della tavola 5p di azionamento del PRG, anche la modifica della tavola 10 p "zone omogenee" come di seguito rappresentato (versione vigente e variante).

**Stralcio Tavola 10p\_PRG vigente**



**Stralcio Tavola 10p\_PRG variante**



## 10 Elaborati di variante

La presente variante al Piano particolareggiato è costituita, oltre che dall'elaborato denominato *relazione*, anche da:

- elaborato “Tavola 13 - Sottozone A6: categorie dell'edilizia borghese del primo novecento” che si aggiunge agli elaborati costituenti il Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 226 del 19/12/2008;
- elaborato “Rilievo fotografico” articolato nelle seguenti zone:  
*incrocio viale Cavallotti / viale della Vittoria*  
*quartiere Carducci e zone limitrofe*  
*via Gramsci e zone limitrofe*

Restano comunque validi tutti i restanti elaborati grafici del Piano particolareggiato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 226 del 19/12/2008 e successiva variante approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 18 del 29/01/2014.

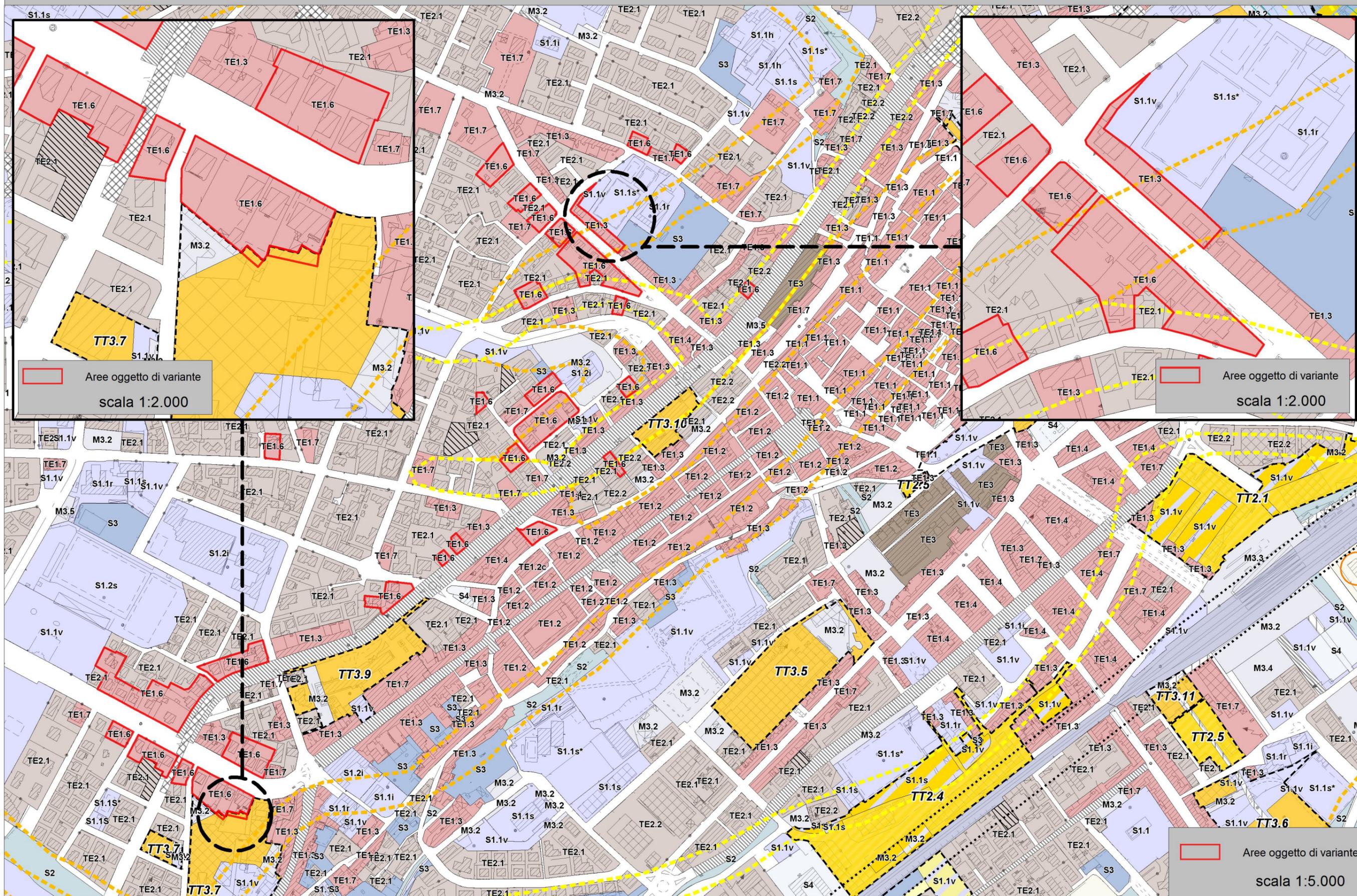
Gli elaborati suddetti sono stati aggiornati in base agli esiti delle controdeduzioni alle osservazioni di cui al paragrafo 9.

**Inquadramento territoriale aree oggetto di variante**

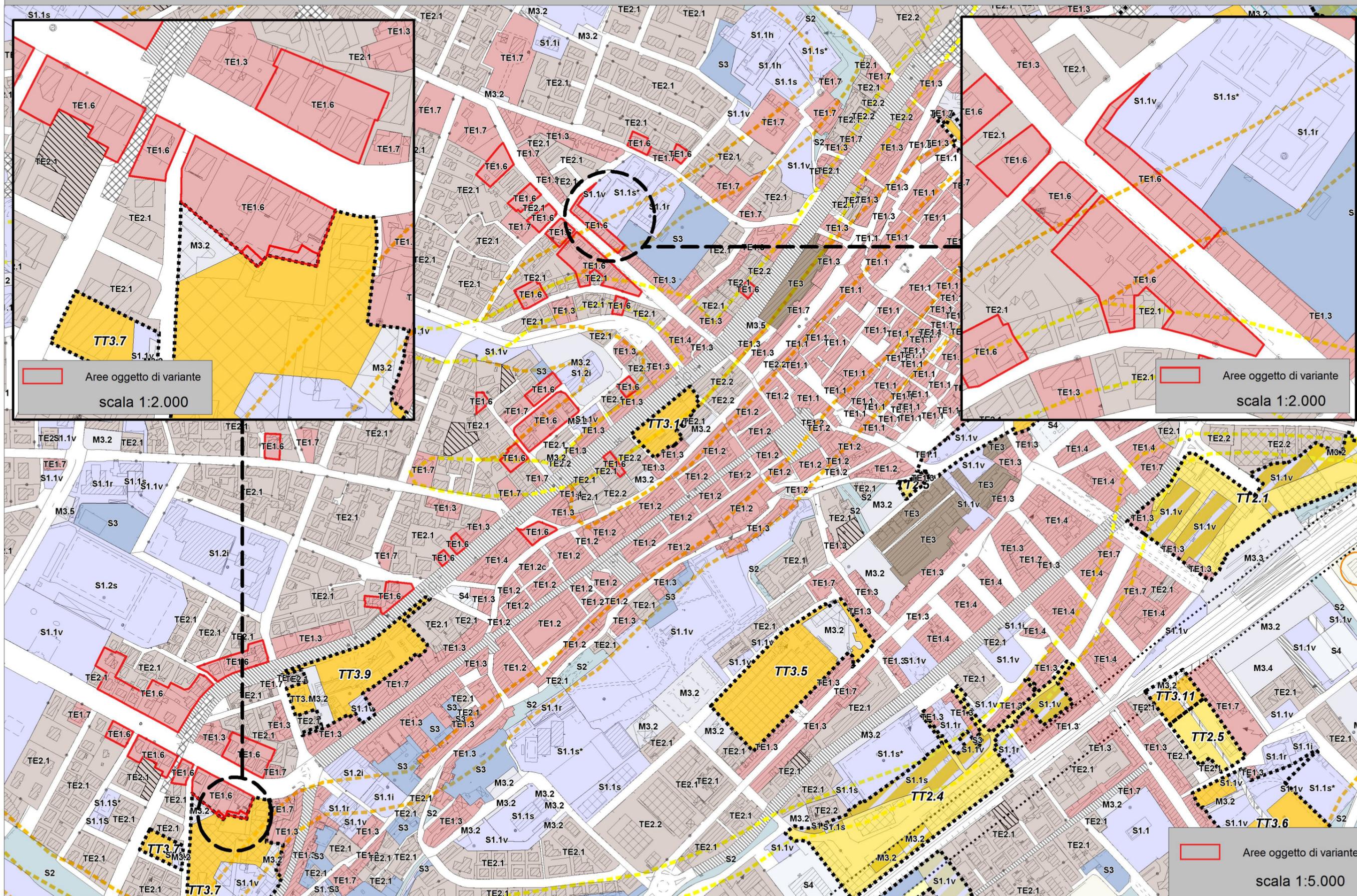


aree oggetto di variante  
scala 1:5.000

Inquadramento urbanistico delle aree oggetto di variante (tavola 5p PRG vigente)



Inquadramento urbanistico delle aree oggetto di variante (tavola 5p PRG variante)



**Le aree oggetto di variante e i vincoli esistenti**

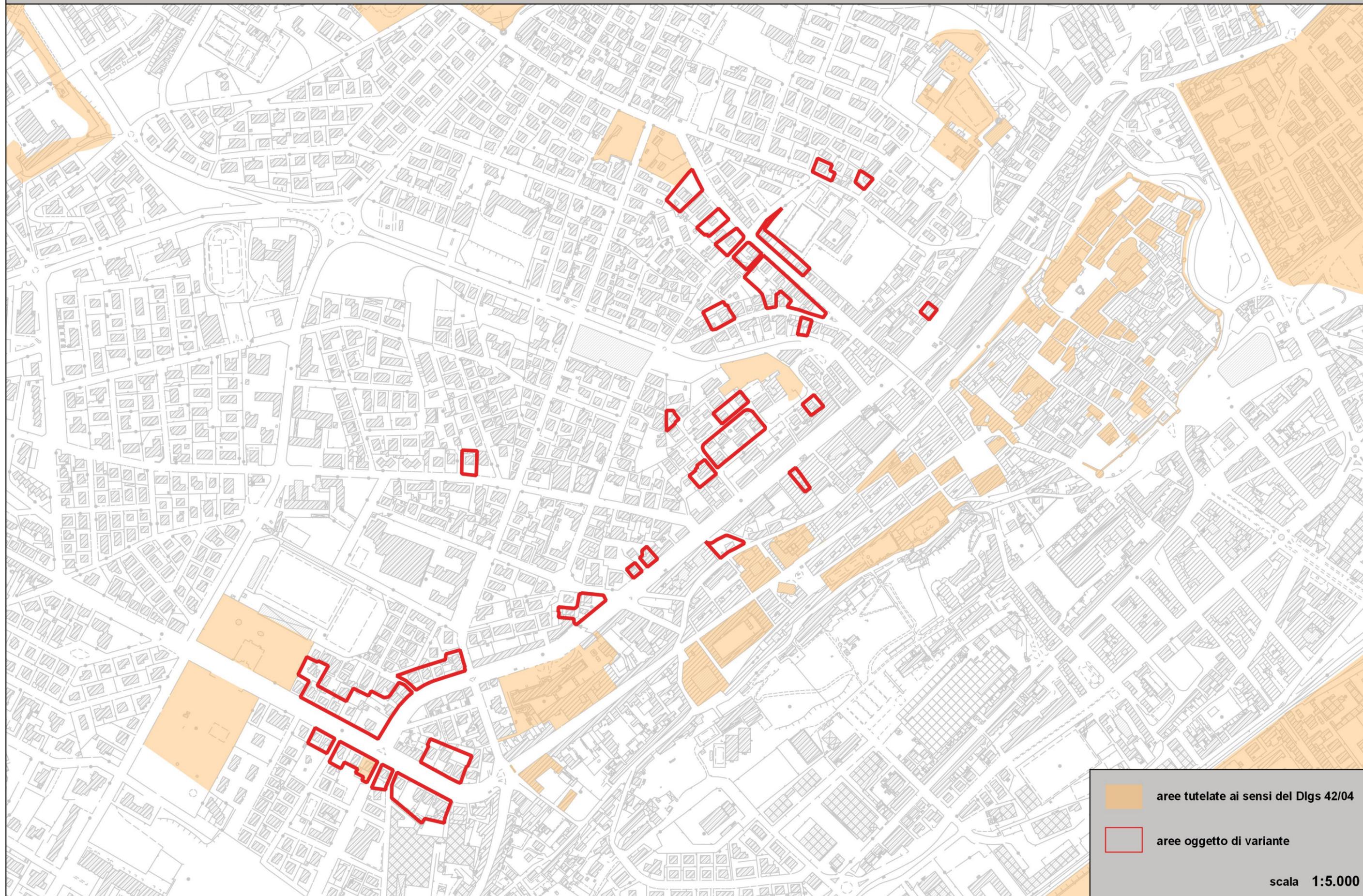


TABELLA DI RIASSUNTIVA DEGLI EDIFICI				
INCROCIO VIALE CAVALLOTTI / VIALE DELLA VITTORIA				
n° edificio	indirizzo	riferimento scheda tipologica libretto A6 del P.P.C.R.S.	principali interventi edilizi (fonte: DB GATE)	categoria
1	viale Felice Cavallotti 35	*	DIA opere fondazione (2004) / DIA installazione pergolato (2003)	B
2	viale Felice Cavallotti 33	scheda tipologica 05	PdC chiusura veranda, locale cantina e variazione d'uso al 2° piano (1986)	B
3	viale Felice Cavallotti 29-29 A-31-31 A	*	DIA manutenzione straordinaria esterno (2002)	B
4	viale Felice Cavallotti 27 bis	*	Sostituzione infissi (1999)	B
5	viale Felice Cavallotti 25-25 bis	scheda tipologica 07	DIA opere interne (1992) / Aut.Ed. costruzione balcone (1993) / DIA installazione pergolato e recinzione (2002)	A
6	viale Felice Cavallotti 23	*	PdC realizzazione ripostiglio-cantina al piano interrato, modifiche di prospetto (2004)	A
7	viale Felice Cavallotti 13	*	C.E. variazione d'uso da abitazione ad ufficio (2000) / DIA variante risanamento conservativo (2000) / Aut.Ed. risanamento conservativo uffici (2001) / DIA rifacimento parziale recinzioni e tinteggiatura (2002)	B
8	viale Felice Cavallotti 11	*	DIA manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo / DIA restauro e risanamento recinzione (2003)	B
9	viale Felice Cavallotti 9	*	*	B
10	viale Felice Cavallotti 7	*	*	B
11	viale Felice Cavallotti 54-54 A	scheda tipologica 04	*	B
12	viale Felice Cavallotti 52-52 A	*	DIA risanamento conservativo (2001) / DIA recupero fabbricato (2002) / DIA tinteggiatura porzione muratura esterna (2009)	B
13	viale Felice Cavallotti 50	*	C.E. ampliamento e ristrutturazione (1993)	B
14	viale Felice Cavallotti 48-48 A	*	Ristrutturazione fabbricato (1987) / DIA manutenzione straordinaria (2007) / DIA installazione impianto fotovoltaico a tetto (2010)	B
15	viale Felice Cavallotti 44-46	scheda tipologica 06	*	A
16	viale Felice Cavallotti 42	scheda tipologica 06	Manutenzione straordinaria (1988) / Opere interne (1988) / Manutenzione straordinaria (1988) / DIA manutenzione straordinaria (2005) / variante manutenzione straordinaria (2006)	B
17	viale Felice Cavallotti 40	*	Condomo edilizio variazione d'uso piano terra, primo e parte del secondo per uffici (1994)	B
18	viale Felice Cavallotti 38-38 A	*	DIA per risanamento conservativo (2012) / Demolizione e ricostruzione con ampliamento L. 22/2009 (2013)	B
19	viale Felice Cavallotti 36	*	*	C
20	viale Felice Cavallotti 34-34 A	*	Aut Ed ripristino recinzione (1961) / condomo edilizio realizzazione locale autorimessa (1995) / DIA risanamento conservativo e fondazioni (2004) / DIA variante a risanamento conservativo e fondazioni (2007)	B
21	viale Felice Cavallotti 32	*	Condomo edilizio costruzione portico e sovrastante balcone (1986)	C
22	viale della Vittoria 163-165	*	C E risanamento conservativo ed ampliamento accessorio (1995) / DIA ristrutturazione copertura ai sensi DL 400/95 (1995) e successive varianti (1997 e 1999)	B
23	viale della Vittoria 161-161 A	*	*	C
24	viale della Vittoria 159	*	DIA manutenzione straordinaria (2004) / DIA installazione pergolato in legno (2004) / DIA manutenzione straordinaria con modifiche interne (2005) / DIA manutenzione straordinaria (2005)	B
25	viale della Vittoria 155	*	C E per costruzione edificio (1967)	B
26	viale della Vittoria 153	scheda tipologica 07	*	A
27	viale della Vittoria 151	*	*	A
28	viale della Vittoria 149-149 A	*	C.E. per costruzione edificio (1951) / C.E. ristrutturazione ed ampliamento edificio (1991) / Ampliamento e ristrutturazione (1993) / C.E. variante per ristrutturazione ed ampliamento (1992) e successive varianti / C.E. per variazione d'uso da abitazione ad uffici (1995) / DIA variazione d'uso da uffici ad abitazione (2005) / DIA modifiche interne (2006) / DIA cambio d'uso senza opere da ufficio ad abitazione (2007)	C

TABELLA DI RIASSUNTIVA DEGLI EDIFICI				
QUARTIERE CARDUCCI E ZONE LIMITROFE				
n° edificio	indirizzo	riferimento scheda tipologica libretto A6 del P.P.C.R.S.	principali interventi edilizi (fonte: DB GATE)	categoria
29	via Radiciotti 6-8	*	*	B
30	viale della Vittoria 123-123 A	*	Costruzione edificio (1993) C.E. ampliamento edificio (1993)	C
31	via Radiciotti 2	*	DIA modifiche interne (1995) / DIA rifacimento manto copertura (1995) / PdC variazione d'uso da sgombero ad abitazione al piano primo (2004) / DIA realizzazione autorimessa pertinenziale (2007) / DIA realizzazione di autorimessa pertinenziale (2008) / DIA demolizione e ricostruzione muro confine (2008)	B
32	viale della Vittoria 119-119 A-119 B- 119 C	*	*	C
33	viale della Vittoria 109-109 A-109 B-109 bis-109 C	*	C.E. modifica prospetto (1952) / C.E. ampliamento fabbricato (1954) / C.E. modifiche prospetto (1957) / C.E. variazione d'uso (1989, 1991 e 1993) / PdC costruzione manufatto ad uso ripostiglio (2004) / PdC costruzione manufatto ad uso garage (2004) /	B
34	viale della Vittoria 45-47	*	C.E. variazioni d'uso (1981 e 1982) / opere interne (1991 e 2002) / DIA manutenzione straordinaria (2002) / DIA cambio d'uso da uffici ad abitazione (2002) /	B
35	viale Mura Occidentali 21	*	DIA manutenzione straordinaria (2008)	C
36	viale della Vittoria 48-48 A-48 B	*	DIA opere interne (2002) / DIA cambio d'uso da laboratorio a negozio (2002) / DIA restauro e risanamento conservativo con parziale modifica copertura (2002) / DIA manutenzione straordinaria (2005) / PdC demolizione e ricostruzione porzione edificio LR 22/2009 (2014)	B
37	via Dante Alighieri 6-6 A	*	Costruzione fabbricato (1961 e 1962) / Ampliamento (1969) Condomo variazione d'uso da soffitta a civile abitazione e chiusura portico (1986 e 1989)	A
38	viale Giacomo Leopardi 2-2 A-4-6	*	*	B
39	viale Giacomo Leopardi 8-8 A-8 B-8 C-10-10 A-10 B	scheda tipologica 19	PdC risanamento conservativo parziale variazione d'uso e costruzione autorimessa interrata (2008) e successive varianti (2010)	B
40	via Edmondo De Amicis 10-10 A	*	Sopraelevazione ed ampliamento (1968 e 1969) / Ristrutturazione parziale (1993) / DIA manutenzione straordinaria (2003)	B
41	via Edmondo De Amicis 2-2 A	*	PdC variazione d'uso da cantina a cucina (2004)	B
42	via Edmondo De Amicis 4-4 bis	*	C.E. ampliamento e modifiche prospetti (1963) / DIA manutenzione straordinaria e modifiche interne (1997) / DIA legge 662/96 / DIA installazione pergolato su terrazzo (2002)	B
43	via Edmondo De Amicis 6-6 A	scheda tipologica 21	Aut. Ed. costruzione veranda (1973) / DIA sistemazione interna (2002)	B
44	via Edmondo De Amicis 8			
45	viale Giacomo Leopardi 3 bis	*	C.E. (2003) / PdC (2004) / DIA variante modifiche al piano interrato (2005) / DIA variante modifiche interne (2006)	B
46	via Dante Alighieri 16-16 A	*	C.E. ristrutturazione (1992) e successive varianti / DIA manutenzione straordinaria (2009) e successive varianti	B
47	via Edmondo De Amicis 5-5 A	*	*	B
48	via Edmondo De Amicis 7-7 A	*	*	B
49	via San Francesco 39-41	*	C.E. ristrutturazione ambulatorio medico (1965) / PdC costruzione tettoia (2004)	B

**TABELLA DI RIASSUNTIVA DEGLI EDIFICI**

**VIA GRAMSCI E ZONE LIMITROFE**

n° edificio	indirizzo	riferimento scheda tipologica libretto A6 del P.P.C.R.S.	principali interventi edilizi (fonte: DB GATE)	categoria
<b>50</b>	via Piccittù 23-25	*	DIA installazione impianto fotovoltaico (2007)	<b>B</b>
<b>51</b>	via Piccittù 5	*	DIA risanamento conservativo (2002) / e successive varianti	<b>B</b>
<b>52</b>	via Piccittù 2-4-4 bis-9	*	Condono variazione d'uso da soffitta ad abitazione (1995) / DIA chiusura porticato e modifiche interne piano semiterreno (2006) / DIA manutenzione straordinaria (2006)	<b>B</b>
<b>53</b>	via Gramsci 34-36	*	*	<b>A</b>
<b>54</b>	via Antonio Gramsci 36 bis-38	*	Condono variazione d'uso da cantina ad abitazione (1995) / C.E. ricostruzione pilastri (1986) / Condono realizzazione bagno e frazionamento unità immobiliare (1987) / DIA modifiche interne L. 400/95 (1995)	<b>A</b>
<b>55</b>	via Antonio Gramsci 40-40 A-40 B	*	Condono bagno e ripostiglio (1985) / Aut. Ed. costruzione tettoia (1993) / Opere interne (1993) / DIA modifiche interne e risanamento copertura (2000) / C.E. risanamento immobile e rimodellamento volumetrico locali su facciata posteriore (2001) / DIA opere esterne e sostituzione cancello (2005) e successive varianti / DIA manutenzione straordinaria (2008)	<b>B</b>
<b>56</b>	via Antonio Gramsci 42-44	scheda tipologica 14	Condono variazione d'uso da cantina ad abitazione (1986) / DIA manutenzione straordinaria (2009) e successive varianti	<b>A</b>
<b>57</b>	via Antonio Gramsci 46-46 A	*	DIA ampliamento cancello e passo carrabile (2005)	<b>B</b>
<b>58</b>	via Antonio Gramsci 54-56-56 A	scheda tipologica 12	*	<b>A</b>
<b>59</b>	via Antonio Gramsci 58	*	*	<b>B</b>
<b>60</b>	via Antonio Gramsci 62	*	Condono realizzazione balconcino e canna fumaria (1986)	<b>B</b>
<b>61</b>	via Antonio Gramsci 66	*	*	<b>B</b>
<b>62</b>	via San Pietro Martire 17-19 B	*	Modifica interna garage (1979) / PdC demolizione accessorio, rifacimento muro di cinta e installazione pergolato in legno (2003)	<b>B</b>
<b>63</b>	via Sant'Antonio da Padova 2-2 bis	*	*	<b>B</b>
<b>64</b>	via Antonio Gramsci 43-43 A-45	*	Manutenzione straordinaria (1990) / DIA risanamento conservativo (2005) e successive varianti	<b>B</b>
<b>65</b>	via Antonio Gramsci 39-39 A-41	*	*	<b>B</b>
<b>66</b>	via Antonio Gramsci 35-35 A-37	*	*	<b>B</b>

**QUADRO DI RAFFRONTO DELL'ARTICOLO 30 DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DELLA CITTA' STORICA NELLA VERSIONE VIGENTE ED IN VARIANTE**

**ART. 30 – SOTTOZONE A6 (TE1.6)  
VERSIONE VIGENTE**

*Tutte le A6 sono zone di recupero.*

*Dovranno essere conservati: le relazioni tra gli edifici, i lotti e la strada con particolare attenzione alla sistemazione degli spazi non edificati e all'alberatura ed alle recinzioni; i caratteri architettonici e stilistici degli edifici.*

*Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ampliamenti per la realizzazione di garage nella misura consentita dalla legge 122/89. Per altro l'ampliamento potrà avvenire solo nella parte dell'edificio non prospiciente la viabilità principale e non dovrà essere in aderenza al corpo di fabbrica; sarà invece in aderenza al corpo di fabbrica ove non vi siano distanze sufficienti; qualora nell'area di pertinenza sussistano volumi incongrui, dovranno essere demoliti contestualmente alla realizzazione del/dei garage/s.*

*Gli interventi di ampliamento dovranno comunque essere coerenti con gli obiettivi indicati al comma precedente.*

*Destinazioni d'uso: residenze, studi professionali e uffici in misura non superiore al 30% della Su complessiva di ciascuna unità edilizia. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità.*

*Strumenti d'intervento: permessi di costruire, dichiarazione di inizio attività.*

**ART. 30 – SOTTOZONE A6 (TE1.6)  
PROPOSTA DI VARIANTE**

*(in barrato le parti eliminate – in grassetto le parti aggiunte)  
Testo aggiornato in base al parere della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio prot. n. 3355 del 02/03/2016  
(parti evidenziate in giallo)*

*1. Tutte le A6 sono zone di recupero.*

*2. Dovranno essere conservati: le relazioni tra gli edifici, i lotti e **gli allineamenti lungo la pubblica via e la strada** con particolare attenzione **all'impianto urbanistico originario**, alla sistemazione degli spazi non edificati e all'alberatura ed alle recinzioni, **nonché ai** caratteri architettonici e stilistici degli edifici.*

*3. La sottozona A6 si articola ordinariamente in:*

- a) **edificio principale;***
- b) **corpi aggiunti secondari, normalmente posti in aderenza al retro degli edifici principali;***
- c) **volumi accessori isolati sulla corte;***
- d) **aree libere di pertinenza degli edifici, normalmente poste in corrispondenza dei retri degli stessi.***

*4. Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ampliamenti per la realizzazione di garage nella misura consentita dalla legge 122/89. Per altro l'ampliamento potrà avvenire solo nella parte dell'edificio non prospiciente la viabilità principale e non dovrà essere in aderenza al corpo di fabbrica; sarà invece in aderenza al corpo di fabbrica ove non vi siano distanze sufficienti; qualora nell'area di pertinenza sussistano volumi incongrui, dovranno essere demoliti contestualmente alla realizzazione del/dei garage/s. Per gli edifici ricadenti nelle categorie B e C sotto descritte, meglio individuati nell'elaborato “Tavola 13 - Sottozona A6: categorie dell'edilizia borghese del primo novecento”, è ammessa inoltre la ristrutturazione edilizia “vincolata” secondo le modalità riportate al successivo comma. **E' consentita la demolizione di parti, elementi o strutture di esecuzione recente estranei alle caratteristiche esteriori degli edifici o delle costruzioni, individuati a seguito di idonei studi o elaborati tecnico-scientifici.***

*~~Gli interventi di ampliamento dovranno comunque essere coerenti con gli obiettivi indicati al comma precedente.~~*

*5. Gli edifici principali sono suddivisi nelle seguenti categorie:*

*5a) **EDIFICI DI CATEGORIA “A”:** sono edifici che si distinguono per le peculiari caratteristiche architettoniche e stilistiche e/o che hanno mantenuto inalterate nel tempo le caratteristiche originarie di pregio. Per gli stessi sono ammessi interventi di cui al precedente comma 4, esclusa la ristrutturazione edilizia “vincolata”, che non alterino o compromettano in alcun modo le diverse componenti dell'edificio meritevoli di conservazione (compreso l'apparato decorativo).*

*5b) **EDIFICI DI CATEGORIA “B”:** edifici che costituiscono esempi di architettura tipica del periodo di riferimento con soluzioni architettoniche e decorative più modeste. Per gli stessi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione “vincolata” limitata ai soli spazi interni, nel caso di documentata inesistenza di elementi architettonici meritevoli di conservazione, **con salvaguardia e/o ripristino, anche mediante demolizione e ricostruzione, delle tipologie costruttive originarie (solai in legno o ferro, voltine in mattoni, etc.).** Gli interventi dovranno essere compatibili con l'involucro esterno (copertura, facciate e relative aperture, paramenti murari esterni, apparato decorativo, etc.) che dovrà essere in ogni caso mantenuto e conservato.*

*5c) **EDIFICI DI CATEGORIA “C”:** sono edifici che non possiedono o hanno perso nel tempo le caratteristiche architettoniche, tipologiche, stilistiche tipiche dell'edilizia borghese del periodo di riferimento. Per gli stessi sono consentiti tutti gli interventi di cui al comma 4. **La ristrutturazione edilizia,***

**da attuarsi anche mediante totale o parziale demolizione e ricostruzione, senza un complessivo incremento volumetrico e/o planimetrico nè sopraelevazione, sarà consentita laddove produca una migliore qualità architettonica e sia rispettosa delle regole insediative presenti nel contesto, con particolare riferimento al posizionamento degli edifici rispetto alla viabilità pubblica ed alla conformazione del lotto, con possibilità di una rilettura dell'organismo edilizio, nel rispetto comunque del contesto in cui lo stesso è inserito, tale da non interferire con prospettive, visuali e consolidati allineamenti.**

*Il passaggio dalla categoria "B" alla "C" sopra descritte potrà avvenire, senza che ciò costituisca variante al Piano Particolareggiato, previa valutazione favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale su presentazione di adeguata documentazione attestante per l'edificio principale il possesso dei requisiti di cui al precedente comma 5c).*

*6. E' ammessa inoltre in tutti gli edifici principali la ristrutturazione edilizia di eventuali corpi aggiunti secondari incongrui rispetto all'organismo edilizio originario, anche mediante ricomposizione volumetrica nel rispetto degli elementi tipologici caratteristici, del contesto e delle corrette proporzioni con il corpo principale, purché tali interventi non compromettano la presenza delle aperture originarie nelle diverse facciate dell'edificio principale, la partitura e/o il relativo apparato decorativo.*

**7. Per i volumi accessori isolati sulla corte, è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo. Per quelli che non presentano, o hanno perso totalmente, le caratteristiche tipologiche ed architettoniche di pregio tipiche del periodo di riferimento è ammessa inoltre la ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione, senza un complessivo incremento volumetrico nè planimetrico, nel rispetto degli elementi tipologici caratteristici, del contesto, delle corrette proporzioni con il corpo principale e del numero di piani preesistente.**

**8. Le aree libere dovranno essere sistemate in modo tale da garantire la permeabilità dei suoli o il recupero della stessa laddove compromessa. In presenza di particolari sistemazioni a giardino, progettate secondo il gusto e lo stile dell'epoca, le stesse dovranno essere mantenute e riproposte. Fatti salvi gli interventi previsti dal vigente Regolamento comunale per gli interventi edilizi minori, da attuarsi esclusivamente nelle aree poste sul retro degli edifici principali non visibili da pubblica via e nel rispetto della regola insediativa, delle visuali e delle prospettive presenti, in tali aree non sono ammessi nuovi edifici, costruzioni o manufatti. Sono vietate altresì modifiche o alterazioni della morfologia del terreno effettuate mediante scavi, sbancamenti, livellamenti, riporti, ad eccezione di quelli volti al ripristino degli assetti o contesti storicamente documentati.**

**9. Per le recinzioni costituite da:**

- elementi modulari in ferro montati su basamento in muratura a faccia-vista o intonacata ed elementi di sostegno verticale in ferro o in laterizio intonacato o faccia-vista;
  - profilati metallici piatti con disegni geometrici o floreali e reti metalliche montati su basamento in laterizio;
  - elementi che per tipologia, forma e materiale risultano caratteristici dello stile dell'epoca;
- dovrà esserne garantita la conservazione e/o la riproposizione qualora compromesse.

**10. Destinazioni d'uso:** residenze, studi professionali e uffici in misura non superiore al 30% della Su complessiva di ciascuna unità edilizia. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione dell'unità immobiliare, si considererà l'intera unità.

**11. Strumenti d'intervento:** ~~permessi di costruire, dichiarazione di inizio attività.~~ **intervento edilizio diretto secondo le disposizioni in materia di titoli abilitativi edilizi.**