

COMUNE DI S. BENEDETTO DEL TRONTO

(PROVINCIA DI ASCOLI PICENO)

PIANO ATTUATIVO DI RIQUALIFICAZIONE E SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO  
EDILIZIO EXTRAURBANO - **VARIANTE**

PROGETTAZIONE  
SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO  
Ufficio Piano e Regol.ne Edilizia

dott. ing. G. Polidori (Dirigente Settore Assetto del Territorio)

dott. ing. M.Cicchi (Direttore Ufficio Pian.ne e Prog.ne Urbanistica)

per. ed. G. Ciarrocchi  
geom. M. Forlini  
geom. G.Tiburtini

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Gennaio 2006

## INDICE

### DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità ed elementi costitutivi del Piano .....	pag. 3
Art. 2 - Censimento e catalogazione degli edifici .....	pag. 4

### CATEGORIE E TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Art. 3 - SSPE -categoria 1^ .....	pag. 5
Tabella degli edifici appartenenti alla categoria 1^	

Art. 4 - SSPE - categoria 2^ .....	pag. 6
Tabella degli edifici appartenenti alla categoria 2^	

Art. 5 - SSPE - categoria 3^ .....	pag. 8
Tabella degli edifici appartenenti alla categoria 3^	

Art. 6 - SSPE - categoria 4^ .....	pag. 10
------------------------------------	---------

Art. 6bis - SSPE - categoria 5^ - ZONA SENTINA .....	pag.
--	------

### TUTELA E RISPETTO

Art. 7 - Ambiti di tutela .....	pag. 12
---------------------------------	---------

Art. 8 – Definizioni .....	pag. 15
----------------------------	---------

### ABACO DEI COMPONENTI TIPOLOGICI

Art. 9 - Componenti tipologici .....	pag. 16
--------------------------------------	---------

Allegato 1: corpi principali ed aggregati

Allegato 2a: direttrici di sviluppo compositivo dei corpi principali e secondari

Allegato 2b: direttrici di sviluppo compositivo dei corpi principali e secondari

Allegato 3a: esempi compositivi

Allegato 3b: esempi compositivi

Tavole 2,3,4,5,6,7,8, 8a, 9,10,11,12,12bis,13, 14a, 14b, 14c, 14d

## DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Finalità ed elementi costitutivi del Piano

Il presente piano, da considerarsi piano particolareggiato a tutti gli effetti, costituisce strumento attuativo del Piano Regolatore Generale (DPGR n. 8369/90) vigente nel Comune di S. Benedetto del Tronto, ai sensi delle leggi:

- 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 5 Agosto 1992, n.34 - regionale;
- 16 Agosto 2001, n.19, modificazioni alla legge regionale 5 agosto 1992, n.34.
- 16 dicembre 2005, n. 34, modificazioni alla legge regionale 5 agosto 1992, n.34.
- adeguamento ai sensi della deliberazione amministrativa regionale n. 156 del 14 dicembre 2004, art. 6, comma 5, *istituzione della riserva naturale della Sentina*.

In attuazione dell'art. 15 della L.R. 8 Marzo 1990, n.13 e secondo le indicazioni del P.P.A.R. (D.C.R.M. n.197 del 3 Novembre 1989, le prescrizioni del capo III delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Ascoli Piceno, approvato con D.P.G.R. n.118 del 27.06.2001) , il Comune effettua il censimento dei fabbricati rurali, redige l'elenco degli edifici che rivestono valore storico-architettonico-ambientale e ne disciplina il loro recupero con un significativo apporto alla riqualificazione del paesaggio extraurbano.

Art. 2 - Censimento e catalogazione degli edifici

Il censimento rileva e cataloga gli edifici, in relazione al valore tipologico-ambientale, secondo classi che, ricondotte a categorie, ne individuano le tutele e i tipi d'intervento ammissibili.

Tutti gli altri edifici censiti, non facenti parte delle categorie di cui sopra nonché quelli di nuova edificazione siti nelle zone agricole del territorio comunale, sono normati dagli articoli 8 (definizioni) e 9 (abaco dei componenti tipologici) della presente normativa.

Per quanto non espressamente specificato si fa riferimento alle disposizioni del vigente P.R.G. e della L.R. 8 Marzo 1990, n.13.

## CATEGORIE E TIPOLOGIE D'INTERVENTO

### Art. 3 - SSPE - categoria 1<sup>^</sup>

Edifici e manufatti di interesse storico-architettonico che rappresentano la testimonianza di antichi insediamenti.

Il Piano individua i seguenti edifici e manufatti:

1PEE1 – Cisterne Romane	scheda 26 (1PEE1)
1PEE2 – Torre Monte Cretaccio	scheda 255 (1PEE2)
1PEE3 – Torre sul Porto- Sentina	scheda 227 (1PEE3)

#### Prescrizioni d'intervento

##### a)- Tipologia d'intervento

Intervento sull'edilizia esistente: restauro e risanamento conservativo.

Limitatamente all'edificio 1PEE3 si prevede l'eliminazione delle superfetazioni attualmente esistenti.

##### b)- Modo d'intervento

Modo d'intervento edilizio diretto:

-permesso di costruire (art.6 d.p.r.380/01 e s.m.i);

Per gli interventi di minore entità:

-denuncia di inizio attività edilizia (art.22 d.p.r.380/01 e s.m.i) secondo i casi e le modalità previsti dalla normativa vigente e dal regolamento edilizio, previo recepimento del relativo parere della competente Soprintendenza.

##### c)- Parametri urbanistici ed edilizi

Secondo le indicazioni delle norme del P.R.G. vigente e della Legge Regionale 8 marzo 1990, n. 13.

##### d)- Destinazione d'uso

Destinazioni d'uso ammesse: compatibili con quelle della zona di appartenenza, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi.

##### e)- Prescrizioni aggiuntive

Le prescrizioni, i parametri e gli indici del presente articolo integrano e sostituiscono, ove siano contrastanti, quelli previsti dallo strumento urbanistico vigente per le zone in cui gli edifici ricadono.

Le prescrizioni, i parametri e gli indici del presente articolo prevalgono, ove contrastanti, con quelli previsti negli strumenti urbanistici vigenti.


L'intervento dovrà essere preceduto da un accurato rilievo geometrico e fotografico, tale da evidenziare e classificare tutti gli elementi strutturali, decorativi, architettonici e eventuali tracce murali preesistenti, per una consona lettura stratigrafica della costruzione.

f)- Prescrizioni aggiuntive - Zona Sentina – *AMBITO DI PROTEZIONE*

Fino all'approvazione del Piano di Gestione delle Riserva e del relativo regolamento attuativo, ai sensi dell'art.7 comma 3 e seguenti della Delibera amm.va del Consiglio Regionale delle Marche n° 156 del 14/12/2004 – “Istituzione della riserva naturale della Sentina”, per l'edificio 1PEE3 (scheda 227), prevalgono le seguenti prescrizioni:

1. negli ambiti di tutela espressi dagli edifici di 1^ categoria, come individuati ai sensi dell'articolo 7 delle presenti norme (ELAB. pee 12), è vietata l'eliminazione della vegetazione naturale presente nell'area (vegetazione psammofila, alofita, palustre e dei coltivi abbandonati);
2. sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e di risanamento conservativo, senza ampliamento e modifiche della destinazione d'uso;
3. non sono ammesse le nuove costruzioni e le opere minori e complementari agli edifici.

Edifici appartenenti alla categoria 1<sup>a</sup>

<b>AMBITO N.1</b> <b>Valle Oro/Albula</b>	<b>AMBITO N.5</b> <b>M.Cretaccio/F.dei Galli</b>	<b>AMBITO N.6</b> <b>S.Giovanni/Sentina</b>
 <p data-bbox="231 591 601 618">1PEE1 cisterne romane</p>	 <p data-bbox="630 591 1000 618">1PEE2 torre di Monte Cretaccio</p>	 <p data-bbox="1029 591 1399 618">1PEE3 Fortilizio/Torre sulla Sentina</p>

Art. 4 - SSPE - categoria 2^

Edifici di particolare interesse architettonico-testimoniale che rappresentano la permanenza più significativa dei vari “tipi rurali” di “antico impianto”, inseriti in un contesto ambientale non degradato.

Il Piano individua i seguenti edifici:

2PEE1 - Casale Albula Alta	scheda 32
2PEE2 - Casa Colle Franchino 1	scheda 50
2PEE3 - Casa Colle Franchino 2	scheda 53
2PEE4 - Casa Colle Franchino 3	scheda 54
2PEE5 - Casa Valle del Forno	scheda 97
2PEE6 - Casa Valle del Forno	scheda 98
2PEE7 - Atterrato Valle del Forno	scheda 104
2PEE8 - Casa c.da S. Lucia	scheda 112
2PEE9 - Casale Colle Barattelle	scheda 115
2PEE10 - Csa Colle Barattelle	scheda 117
2PEE11 - Casa c.da S. Lucia 1	scheda 120
2PEE12 - Casa c.da S. Lucia 2	scheda 128
2PEE13 - Casa Monte Aquilino	scheda 145
2PEE14 - Casa Monte Renzo	scheda 163
2PEE15 - Edificio Monte Renzo	scheda 171
2PEE16 - Casale zona Sentina 1	scheda 219
2PEE17 - Casale zona Sentina 2	scheda 223
2PEE18 - Casale zona Sentina 3	scheda 226

Prescrizioni d'intervento

a)- Tipologia d'intervento

Intervento sull'edilizia esistente: restauro e risanamento conservativo.

b)- Modo d'intervento

Modo d'intervento edilizio diretto:

-permesso di costruire (art.6 d.p.r.380/01 e s.m.i).

Per gli interventi di minore entità:

-denuncia di inizio attività edilizia (art.22 d.p.r.380/01 e s.m.i) secondo i casi e le modalità previsti dalla normativa vigente e dal regolamento edilizio.

c)- Parametri urbanistici ed edilizi

Secondo le indicazioni delle norme del P.R.G. vigente e della Legge Regionale 8 marzo 1990, n.13.



d)- Destinazione d'uso

Destinazioni d'uso ammesse: compatibili con quelle della zona di appartenenza, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi. E' consentito l'utilizzo residenziale sia del corpo principale sia dei corpi secondari (stalle, rimesse attrezzi, ecc.), nel rispetto della vigente normativa igienico-sanitaria. Si prevedono inoltre destinazioni per attività culturali e intellettuali come ad esempio: sale culturali e sociali, locali per la ricerca scientifica, studi professionali, luoghi per attività artigianali di antichi mestieri.

e)- Prescrizioni aggiuntive

Le prescrizioni, i parametri e gli indici del presente articolo integrano e sostituiscono, ove siano contrastanti, quelli previsti dallo strumento urbanistico vigente per le zone in cui gli edifici ricadono.

L'intervento dovrà essere preceduto da un accurato rilievo geometrico e fotografico, tale da evidenziare e classificare tutti gli elementi strutturali, decorativi, architettonici e eventuali tracce murali preesistenti, per una consona lettura stratigrafica della costruzione.

Il recupero dovrà tendere alla conservazione di tutti gli elementi tipologici, alla sistemazione della corte con il recupero edilizio degli annessi agricoli, alla tutela e integrazione delle essenze arboree esistenti.

L'edificio indicato con il numero d'ordine 104, data la sua intrinseca fragilità strutturale connessa all'unicità di una tecnica edilizia non più riproducibile con facilità, dovrà essere recuperato con tecniche confacenti alla sua conservazione, senza manomettere il materiale costituente le mura d'ambito e l'aspetto estetico.

Per gli edifici rientranti nella presente categoria non è consentito nessun ampliamento, mentre è consentita la costruzione di un nuovo edificio, in sostituzione del preesistente, da ubicare al di fuori dell'ambito di tutela generato dal fabbricato da salvaguardare, soltanto se il proprietario si assume l'obbligo del restauro conservativo del primo.

f)- Prescrizioni aggiuntive - Zona Sentina

Fino all'approvazione del Piano di Gestione delle Riserva e del relativo regolamento attuativo, ai sensi dell'art.7 comma 3 e seguenti della Delibera amm.va del Consiglio Regionale delle Marche n° 156 del 14/12/2004 – “Istituzione della riserva naturale della Sentina”, per gli edifici 2 PEE16 (scheda 219), 2PEE17 (scheda 223) e 2PEE18 (scheda 226), prevalgono le seguenti prescrizioni:

1. negli ambiti di tutela espressi dagli edifici di 2<sup>a</sup> categoria, come individuati ai sensi dell'articolo 7 delle presenti norme (ELAB. pee 12), è vietata l'eliminazione della vegetazione naturale presente nell'area (vegetazione psammofila, alofita, palustre e dei coltivi abbandonati);
2. non sono ammesse le nuove costruzioni;

*AMBITO DI PROTEZIONE*

3. nell'edificio 2PEE18 (scheda 226), ricadente nell'ambito di protezione della riserva sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e di risanamento conservativo, senza ampliamento e modifiche della destinazione d'uso;
4. non sono ammesse le nuove costruzioni e le opere minori e complementari agli edifici.

*AMBITO DI PROMOZIONE ECONOMICA E SOCIALE*

5. negli edifici 2PEE16 (scheda 219), 2PEE17 (scheda 223) sono consentite le opere minori e complementari agli edifici solo qualora rispettino le prescrizioni dettate dall'articolo 7,8 e 9 delle presenti norme.

Edifici appartenenti alla categoria 2<sup>a</sup>

**AMBITO N.1**  
Valle Oro/Albula

**AMBITO N.2**  
C. Franchino/V. del Forno

**AMBITO N.3**  
Barattelle/S. Lucia



Casale Albula Alta n.32



Casa Colle Franchino n.50



Casa S. Lucia n.112



Casa Colle Franchino n.53



Casale Colle Barattelle n.115



Casa Colle Franchino n.54



Casa Colle Barattelle n.117



Casa Valle del Forno n.97



Casa S. Lucia n.120



Casa Valle del Forno n.98



Casa S. Lucia n.128



Casa Valle del Forno n.104



Edifici appartenenti alla categoria 2<sup>a</sup>

<b>AMBITO N.4</b> <b>M.Aquilino/M.Renzo</b>	<b>AMBITO N.5</b> <b>M.Cretaccio/F.dei Galli</b>	<b>AMBITO N.6</b> <b>S.Giovanni/Sentina</b>
 <p data-bbox="236 719 619 750">Casa Torrente Ragnola n.145</p>	 <p data-bbox="635 719 1018 750">Edificio Monte Renzo n.171</p>	 <p data-bbox="1040 719 1417 750">Casale zona Sentina n.219</p>
 <p data-bbox="236 987 619 1019">Casa Torrente Ragnola n.163</p>		 <p data-bbox="1040 987 1417 1019">Casale zona Sentina n.223</p>
		 <p data-bbox="1040 1256 1417 1288">Casale zona Sentina n.226</p>
		
		
		

Art. 5 - SSPE - categoria 3<sup>^</sup>

Edifici di “qualità diffusa” nei quali la compromissione tipologica risulta ancora contenuta ed inseriti in un contesto ambientale più o meno degradato nonché edifici di particolare interesse architettonico-testimoniale che rappresentano una permanenza significativa dei vari “tipi rurali”.

Il Piano individua i seguenti edifici:

3PEE1 - Casa Valle Oro 1	scheda 11
3PEE2 - Casa Valle Oro 2	scheda 12
3PEE3 - Casa zona Albula 1	scheda 23
3PEE4 - Casa zona Albula 2	scheda 24
3PEE5 - Casale Colle Franchino 1	scheda 56
3PEE6 - Casa Valle del Forno	scheda 62
3PEE7 - Casa Colle Franchino	scheda 71
3PEE8 - Casale Colle Franchino 2	scheda 73
3PEE9 - Casa Valle del Forno	scheda 99
3PEE10 - Casa c.da S. Lucia	scheda 131
3PEE11 - Casa Monte Aquilino	scheda 135
3PEE12 - Casa Monte Aquilino	scheda 136
3PEE13 - Casa Monte Renzo 1	scheda 148
3PEE14 - Casa Monte Renzo 2	scheda 151
3PEE15 - Casa Monte Renzo 3	scheda 161
3PEE16 - Edificio Monte Cretaccio	scheda 174
3PEE17 - Casa Fosso dei Galli	scheda 184
3PEE18 - Edificio Fosso dei Galli	scheda 190
3PEE19 - Casa Fosso dei Galli 1	scheda 191
3PEE20 - Casa Fosso dei Galli 2	scheda 192
3PEE21 - Casa Fosso dei Galli 3	scheda 193
3PEE22 - Casale Fosso dei Galli	scheda 200
3PEE23 - Casale c.da S. Giovanni	scheda 203
3PEE24 - Casa c.da S. Giovanni 1	scheda 204
3PEE25 - Casa cda S. Giovanni 2	scheda 211
3PEE26 - Palazzo c.da S. Giovanni	scheda 212
3PEE27 - Casa c.da S. Giovanni 3	scheda 217
3PEE28 - Casa zona Sentina1	scheda 229
3PEE29 - Casa zona Sentina 2	scheda 232
3PEE30 - Casa c.da S. Giovanni 4	scheda 239
3PEE31 - Casa c.da S. Giovanni 5	scheda 240
3PEE32 - Casale via Pasubio	scheda 244

## Prescrizioni d'intervento

### a)- Tipologia d'intervento

Intervento sull'edilizia esistente: restauro e risanamento conservativo.

### b)- Modo d'intervento

Modo d'intervento edilizio diretto: permesso di costruire (art.6 d.p.r.380/01 e s.m.i).

Per gli interventi di minore entità: denuncia di inizio attività edilizia (art.22 d.p.r.380/01 e s.m.i) secondo i casi e le modalità previsti dalla normativa vigente e dal regolamento edilizio.

### c)- Parametri urbanistici ed edilizi

Secondo le indicazioni delle norme del P.R.G. vigente e della Legge Regionale 8 marzo 1990, n.13.

### d)- Destinazione d'uso

Destinazioni d'uso ammesse: compatibili con quelle della zona di appartenenza, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi. E' consentito l'utilizzo residenziale sia del corpo principale sia dei corpi secondari (stalle, rimesse attrezzi, ecc.), nel rispetto della vigente normativa igienico-sanitaria. Si prevedono inoltre destinazioni per attività culturali e intellettuali come ad esempio: sale culturali e sociali, locali per la ricerca scientifica, studi professionali, luoghi per attività artigianali di antichi mestieri.

### d)- Prescrizioni aggiuntive

Le prescrizioni, i parametri e gli indici del presente articolo integrano e sostituiscono, ove siano contrastanti, quelli previsti dallo strumento urbanistico vigente per le zone in cui gli edifici ricadono.

L'intervento dovrà essere preceduto da un accurato rilievo geometrico e fotografico, tale da evidenziare e classificare tutti gli elementi strutturali, decorativi e architettonici.

Il recupero dovrà tendere alla conservazione di tutti gli elementi tipologici, alla sistemazione della corte con ripristino degli annessi agricoli, alla tutela e integrazione delle essenze arboree esistenti.

E' consentita la costruzione di un nuovo edificio in sostituzione del preesistente, soltanto se il proprietario si assume l'obbligo del restauro conservativo di quest'ultimo; il nuovo edificio dovrà essere ubicato ad una distanza minima di 50 m dal preesistente.

e)- Zona Sentina

Fino all'approvazione del Piano di Gestione delle Riserva e del relativo regolamento attuativo, ai sensi dell'art.7 comma 3 e seguenti della Delibera amm.va del Consiglio Regionale delle Marche n° 156 del 14/12/2004 – “Istituzione della riserva naturale della Sentina”, per gli edifici 3PEE28 (scheda 229), 3PEE29 (scheda 232), prevalgono le seguenti prescrizioni:

1. non sono ammesse le nuove costruzioni;

*AMBITO DI PROTEZIONE*

2. nell'edificio 3PEE28 (scheda 229), ricadente nell'ambito di protezione della riserva sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e di risanamento conservativo, senza ampliamento e modifiche della destinazione d'uso;
3. non sono ammesse le nuove costruzioni e le opere minori e complementari agli edifici;

*AMBITO DI PROMOZIONE ECONOMICA E SOCIALE*

4. nell'edificio 3PEE29 (scheda 232) sono consentite le opere minori e complementari agli edifici solo qualora rispettino le prescrizioni dettate dall'articolo 7,8 e 9 delle presenti norme.

Edifici appartenenti alla categoria 3<sup>a</sup>

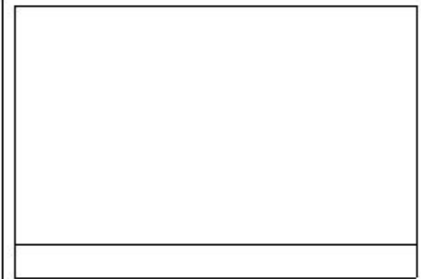

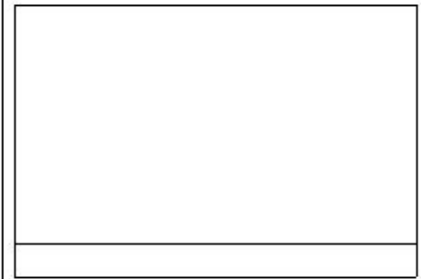
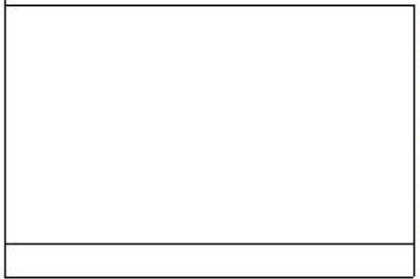
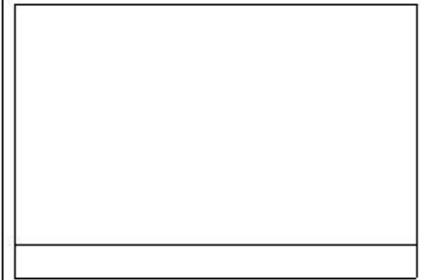
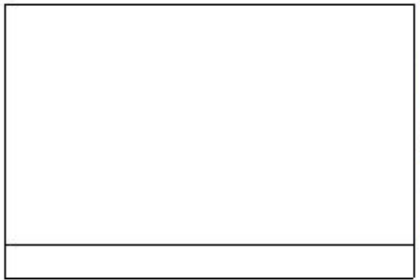

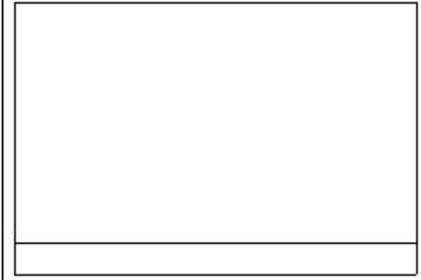
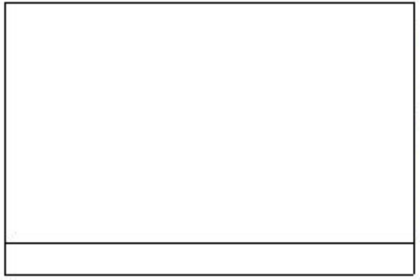






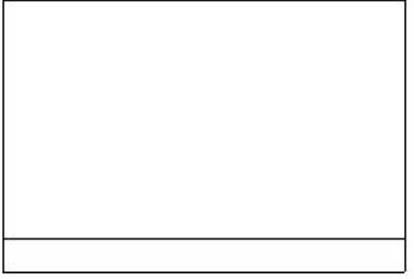
<p><b>AMBITO N.4</b> <b>M.Aquilino/M.Renzo</b></p>	<p><b>AMBITO N.5</b> <b>M.Cretaccio/F.dei Galli</b></p>	<p><b>AMBITO N.6</b> <b>S.Giovanni/Sentina</b></p>
 <p>Casa Monte Renzo n.148</p>	 <p>Edificio Monte Cretaccio n.174</p>	 <p>Casale c.da San Giovanni n.203</p>
 <p>Casa Monte Renzo n.151</p>	 <p>Villino SS. Salaria n.190</p>	 <p>Casa c.da San Giovanni n.204</p>
 <p>Casa Monte Renzo n.161</p>	 <p>Casa SS. Salaria n.191</p>	 <p>Casa c.da San Giovanni n.211</p>
 <p>Casa Monte Aquilino n.135</p>	 <p>Casa SS. Salaria n.192</p>	 <p>Edificio c.da San Giovanni n.212</p>
 <p>Casa Monte Aquilino n.136</p>	 <p>Casa SS. Salaria n.193</p>	 <p>Casa c.da San Giovanni n.217</p>
	 <p>Casale SS. Salaria n.200</p>	 <p>Casa zona Sentina n.229</p>



Edifici appartenenti alla categoria 3<sup>a</sup>

<b>AMBITO N.1</b> <b>Valle Oro/Albula</b>	<b>AMBITO N.2</b> <b>C.Franchino/V.del Forno</b>	<b>AMBITO N.3</b> <b>Barattelle/S.Lucia</b>
 <p data-bbox="180 701 363 723">Casa Albula n.11</p>	 <p data-bbox="611 701 911 723">Casale Colle Franchino n.56</p>	 <p data-bbox="1035 701 1238 723">Casa S.Lucia n.131</p>
 <p data-bbox="180 992 363 1014">Casa Albula n.12</p>	 <p data-bbox="611 992 882 1014">Casa Valle del Forno n.62</p>	
 <p data-bbox="180 1283 363 1305">Casa Albula n.23</p>	 <p data-bbox="611 1283 882 1305">Casa Valle del Forno n.71</p>	
 <p data-bbox="180 1574 363 1597">Casa Albula n.24</p>	 <p data-bbox="611 1574 898 1597">Casale Valle del Forno n.73</p>	
	 <p data-bbox="611 1865 882 1888">Casa Valle del Forno n.99</p>	

Edifici appartenenti alla categoria 3<sup>a</sup>

<b>AMBITO N.4</b> <b>M.Aquilino/M.Renzo</b>	<b>AMBITO N.5</b> <b>M.Cretaccio/F. dei Galli</b>	<b>AMBITO N.6</b> <b>S. Giovanni/Sentina</b>
	 <p data-bbox="593 685 1015 719">Casa Fosso dei Galli n.184</p>	 <p data-bbox="1021 685 1437 719">Casa zona Sentina n.232</p>
		 <p data-bbox="1021 972 1437 1005">Casa c.da San Giovanni n.239</p>
		 <p data-bbox="1021 1258 1437 1292">Casale c.da San Giovanni n.240</p>
		 <p data-bbox="1021 1545 1437 1579">Casale via Pasubio n.244</p>
		
		

Art. 6 - SSPE - categoria 4<sup>^</sup>

Comprende gli edifici extraurbani di “qualità diffusa” nei quali, anche in presenza di una discreta compromissione tipologica e ambientale, permangono elementi strutturali, tipologici e architettonici significativi da salvaguardare.

Il Piano individua i seguenti edifici:

4PEE1 - Casale Valle Oro	scheda	3
4PEE2 - Casa Valle Oro	scheda	7
4PEE3 - Casa zona Albula	scheda	13
4PEE4 - Casale zona Albula	scheda	18
4PEE5 - Casa Valle del Forno	scheda	77
4PEE6 - Casa Valle del Forno	scheda	84
4PEE7 - Casa Valle del Forno	scheda	90
4PEE8 - Casa Valle del Forno	scheda	245
4PEE9 - Casa via Capri	scheda	252
4PEE10 - Casa S. Lucia	scheda	109
4PEE11 - Casa Monte Renzo	scheda	149
4PEE12 - Casa Monte Renzo	scheda	164
4PEE13 - Casa Monte Cretaccio	scheda	175
4PEE14 - Casa Monte Cretaccio	scheda	178
4PEE15 - Casa Monte Cretaccio	scheda	183
4PEE16 - Casa Monte Cretaccio	scheda	189
4PEE17 - Casa fosso dei Galli	scheda	195
4PEE18 - Casa S. Giovanni	scheda	202
4PEE19 - Casa S. Giovanni	scheda	207
4PEE20 - Casa S. Giovanni	scheda	208
4PEE21 - Casa S. Giovanni	scheda	210
4PEE22 - Casa S. Giovanni	scheda	213
4PEE23 - Casa S. Giovanni	scheda	216
4PEE24 - Casa Sentina	scheda	218
4PEE25 - Casa Sentina	scheda	220
4PEE26 - Casa Sentina	scheda	228
4PEE27 - Casa Sentina	scheda	234
4PEE28 - Casa Sentina	scheda	238

#### Prescrizioni d'intervento

##### a)- Tipologia d'intervento

Intervento sull'edilizia esistente: ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento.

Possibilità di sperimentazione relativamente alle finiture architettoniche, pur utilizzando materiali “naturali-tradizionali”. Recupero dei volumi incongrui condonati per funzioni integrative alle destinazioni previste.

Gli interventi in genere e in particolare gli ampliamenti volumetrici devono essere progettati secondo quanto previsto dall'abaco dei componenti tipologici.

b)- Modo d'intervento

Modo d'intervento edilizio diretto: permesso di costruire (art.6 d.p.r.380/01 e s.m.i).

Per gli interventi di minore entità: denuncia di inizio attività edilizia (art.22 d.p.r.380/01 e s.m.i) secondo i casi e le modalità previsti dalla normativa vigente e dal regolamento edilizio.

c)- Parametri urbanistici ed edilizi

Secondo le previsioni, per zone agricole, del P.R.G. vigente e della L.R. 8 Marzo 1990, n.13.

d)- Destinazione d'uso

Destinazioni d'uso ammesse: compatibili con quelle della zona di appartenenza, nel rispetto degli elementi strutturali, tipologici e architettonici significativi da salvaguardare. E' consentito l'utilizzo residenziale sia del corpo principale sia dei corpi secondari (stalle, rimesse attrezzi, ecc.), nel rispetto della vigente normativa igienico-sanitaria. Si prevedono inoltre destinazioni per attività culturali e intellettuali come ad esempio: sale culturali e sociali, locali per la ricerca scientifica, studi professionali, luoghi per attività artigianali di antichi mestieri.

e)- Prescrizioni aggiuntive

Le prescrizioni, i parametri e gli indici del presente articolo integrano e sostituiscono, ove siano contrastanti, quelli previsti dallo strumento urbanistico vigente per le zone in cui gli edifici ricadono.

Il recupero dovrà tendere ad una articolazione volumetrica coerente con i "principi compositivi" dei diversi "tipi rurali", alla riqualificazione dei "margini urbani" o dei "nuclei insediativi sparsi" che li comprendono. Gli interventi di ristrutturazione saranno volti alla conservazione dei valori tradizionali del paesaggio rurale e ad uno standard qualitativo degli elementi architettonici e dei processi compositivi.

E' consentita la costruzione di un nuovo edificio in sostituzione del preesistente, soltanto se il proprietario si assume l'obbligo del restauro conservativo di quest'ultimo; il nuovo edificio dovrà essere ubicato ad una distanza minima di 50 m dal preesistente.

f)- Zona Sentina

Fino all'approvazione del Piano di Gestione delle Riserva e del relativo regolamento attuativo, ai sensi dell'art.7 comma 3 e seguenti della Delibera amm.va del Consiglio Regionale delle Marche n° 156 del 14/12/2004 – “Istituzione della riserva naturale della Sentina”, per gli edifici 4PEE24 (scheda 218), 4PEE25 (scheda 220), 4PEE26 (scheda 228), 4PEE27 (scheda 234), 4PEE28 (scheda 238), prevalgono le seguenti prescrizioni:

1. non sono ammesse le nuove costruzioni;

*AMBITO DI PROTEZIONE*

2. nell'edificio 4PEE26 (scheda 228), ricadente nell'ambito di protezione della riserva sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e di risanamento conservativo, senza ampliamento e modifiche della destinazione d'uso;
3. non sono ammesse le nuove costruzioni e le opere minori e complementari agli edifici;

*AMBITO DI PROMOZIONE ECONOMICA E SOCIALE*

4. negli edifici 4PEE24 (scheda 218), 4PEE25 (scheda 220), 4PEE27 (scheda 234), 4PEE28 (scheda 238), sono consentite le opere minori e complementari agli edifici solo qualora rispettino le prescrizioni dettate dall'articolo 7,8 e 9 delle presenti norme.

Art. 6bis - SSPE - categoria 5^ - ZONA SENTINA

Ai sensi dell'art.6 comma 5 della Delibera amm.va del Consiglio Regionale delle Marche n° 156 del 14/12/2004 – **“Istituzione della riserva naturale della Sentina”**.

Comprende gli edifici extraurbani con completa trasformazione del “tipo rurale originario”, edifici con corpi aggregati in linea, edifici recenti.

Il Piano individua i seguenti edifici ricadenti in **“ambito di protezione”** della riserva naturale:

5PEE1 - casale Sentina	scheda 224
5PEE2 - casale Sentina	scheda 225
5PEE3 - casa Sentina	scheda 230
5PEE4 - casa Sentina	scheda 231
5PEE5 - casa Sentina	scheda R154
5PEE6 - casa Sentina	scheda R155
5PEE7 - casa Sentina	scheda R156

Prescrizioni d'intervento

a)- Tipologia d'intervento

Fino all'approvazione del Piano di Gestione delle Riserva e del relativo regolamento attuativo, ai sensi dell'art.7 comma 3 e seguenti della Delibera amm.va del Consiglio Regionale delle Marche n° 156 del 14/12/2004 – “Istituzione della riserva naturale della Sentina”, valgono le seguenti prescrizioni:

1. sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e di risanamento conservativo sull'edilizia esistente, senza ampliamento e modifiche della destinazione d'uso;
2. non sono ammesse le nuove costruzioni e le opere minori e complementari agli edifici;
3. gli interventi in genere devono essere progettati secondo quanto previsto dall'abaco dei componenti tipologici di cui all'art.9 delle presenti norme.

b)- Modo d'intervento

Modo d'intervento edilizio diretto:

-permesso di costruire (art.6 d.p.r.380/01 e s.m.i).

Per gli interventi di minore entità:

-denuncia di inizio attività edilizia (art.22 d.p.r.380/01 e s.m.i) secondo i casi e le modalità previsti dalla normativa vigente e dal regolamento edilizio.

c)- Parametri urbanistici ed edilizi

Secondo le previsioni del P.R.G. vigente e della Deliberazione Amministrativa

n. 156 del 14/12/2004 (Istituzione della riserva naturale della Sentina).

e)- Prescrizioni aggiuntive

Le prescrizioni, i parametri e gli indici del presente articolo integrano quelli previsti dallo strumento urbanistico vigente per le zone in cui gli edifici ricadono. Il recupero dovrà tendere ad una articolazione volumetrica coerente con i “principi compositivi” dei diversi “tipi rurali”.

## TUTELA E RISPETTO

### Art. 7 - Ambiti di tutela

Gli ambiti di tutela comprendono le parti del territorio extraurbano che, oltre a possedere le caratteristiche che ne individuano il prevalente uso agricolo, sono interessate dalla presenza di edifici e manufatti di particolare interesse storico-architettonico e ambientale di cui costituiscono le relative zone di rispetto.

Per gli edifici e manufatti appartenenti alla 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> categoria del PEE è stabilito un ambito di tutela cartograficamente delimitato (Elab. pee 12), misurato a partire dal perimetro degli stessi e delle eventuali pertinenze, variabili secondo la valenza storico-architettonica-ambientale attribuita all'edificio o manufatto:

cisterne romane	1PEE1	- ambito di tutela integrale	150 mt.
Torre Monte Cretaccio	1PEE2	- ambito di tutela integrale	150 mt.
		ambito di tutela orientata da	150 mt. a 200 mt.
Torre sul porto-Sentina	1PEE3	- ambito di tutela integrale	150 mt.
		ambito di tutela orientata da	150 mt. a 250 mt.
casale	2PEE1	- ambito di tutela integrale	50 mt.
casa	2PEE2	- ambito di tutela integrale	100 mt.
		ambito di tutela orientata da	100 mt. a 150 mt.
casa	2PEE3	- ambito di tutela orientata	50 mt.
casa	2PEE4	- ambito di tutela orientata	50 mt.
casa	2PEE5	- ambito di tutela integrale	100 mt.
Casa	2PEE6	- ambito di tutela integrale	100 mt.
atterrato	2PEE7	- ambito di tutela integrale	50 mt.
		ambito di tutela orientata da	50 mt. a 100 mt.
casa	2PEE8	- ambito di tutela integrale	50 mt.
casale	2PEE9	- ambito di tutela integrale	100 mt.
		ambito di tutela orientata da	100 mt. a 150 mt.
casa	2PEE10	- ambito di tutela integrale	50 mt.
		ambito di tutela orientata da	50 mt. a 100 mt.
casa	2PEE11	- ambito di tutela orientata	50 mt.
casa	2PEE12	- ambito di tutela integrale	50 mt.
		ambito di tutela orientata da	50 mt. a 100 mt.
casa	2PEE13	- ambito di tutela orientata	100 mt.
casa	2PEE14	- ambito di tutela orientata	50 mt.
edificio	2PEE15	- ambito di tutela integrale	100 mt.
		ambito di tutela orientata da	100 mt. a 150 mt.
casale	2PEE16	- ambito di tutela integrale	100 mt.
casale	2PEE17	- ambito di tutela integrale	100 mt.
casale	2PEE18	- ambito di tutela integrale	100 mt.



Lungo la via S. Giovanni, per la presenza di alcuni edifici agricoli caratteristici, è stabilita una fascia di tutela orientata cartograficamente delimitata di profondità pari a 50 mt (Elab. pee 12).

#### Prescrizioni di tutela

a) - Tipo di tutela  
Tutela integrale.

a1) - Modo di tutela

Interventi di conservazione, ripristino degli edifici e delle condizioni paesistico-ambientali da salvaguardare.

a2) - Prescrizioni aggiuntive

Negli ambiti di tutela integrale sono vietati:

- ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
- l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. n. 7/85 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R. n. 34/87 limitatamente al miglioramento delle tartufaie controllate;
- le opere di mobilità ( nuovi tracciati stradali, rilevanti modifiche di quelli esistenti, aviosuperfici, ecc.) e gli impianti tecnologici fuori terra (elettrorodotti, gasdotti, acquedotti, depuratori, serbatoi, antenne, ripetitori, ecc.);
- il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate di servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- l'allestimento di impianti, di percorsi o tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale urbana d'indicazione;
- l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- le discariche di ogni tipo;
- la costruzione di recinzione delle proprietà che comportino la presenza di fondazioni continue e che non siano costituite da siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni di colture specializzate a protezione da specie faunistiche particolari.
- movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo gli interventi compresi in programmi e progetti di recupero paesaggistico e ambientale di cui agli artt. 57 del PPAR, nonché l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali;

sono consentiti:

- gli interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- gli interventi compresi in programmi e progetti di recupero paesaggistico e ambientale di cui agli artt. 57 del PPAR;
- le attività agro-silvo-pastorali.
- l'utilizzo della superficie delle aree fondiari, ricadenti in ambito di tutela, ai fini del calcolo volumetrico negli ampliamenti o nelle nuove costruzioni.

b) - Tipo di tutela

Tutela orientata

b1) - Modo di tutela

Interventi di conservazione, ripristino ed estensione degli elementi diffusi del paesaggio agrario costituiti da: querce isolate, a gruppi sparsi e altre specie protette dalle vigenti leggi regionali, alberature stradali, alberature poderali, siepi stradali e poderali (formazioni vegetali arbustive ed arboreo-arbustive di flora autoctona e naturalizzata composta da uno o più filari), vegetazioni riparie, macchie e boschi residui.

b2) - Prescrizioni aggiuntive

Negli ambiti di tutela sono vietati:

- ogni nuova edificazione;
- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli.

Sono consentiti:

- le opere minori e complementari relative agli edifici esistenti, comunque ad una distanza non inferiore a 50 ml. dall'edificio principale.

c)- **Zona Sentina**

è stata istituita con Delibera amm.va del Consiglio Regionale delle Marche n° 156 del 14/12/2004 la Riserva naturale della Sentina.

La riserva è stata costituita allo scopo di conservare, mantenere e proteggere gli habitat, la flora e la fauna dell'area della Sentina e di promuovere le attività di educazione, di formazione e di ricerca scientifica alla stessa correlate.

c.1- *Perimetro e ambiti territoriali*

1. Il perimetro della riserva, nell'area denominata "Sentina", è individuato a sud dalla riva sinistra del fiume Tronto, ad ovest dalla strada Ascoli-Mare, a nord dal fosso Collettore e ad est dal mare Adriatico ed è indicato nell'elaborato n.12 bis allegato al presente "Piano". Esso è suddiviso, ai sensi dell'articolo 12, comma 2, della legge 394/1991, nei seguenti ambiti territoriali:

- a) di **riserva integrale** ove sono presenti gli ambienti naturali più fragili e meritevoli di conservazione;
- b) di **protezione** con funzione di mitigazione degli impatti su habitat e specie;

- c) di **promozione economica e sociale** ove prevalgono le attività antropiche.

c.2- Norme di salvaguardia

1. Nel territorio della riserva naturale sono vietate le attività e le opere che possono compromettere la salvaguardia del paesaggio e degli ambienti naturali con particolare riguardo alla flora, alla fauna protetta e ai rispettivi habitat.
2. In tutto il territorio della riserva è vietato:
  - a) alterare con qualsiasi mezzo, diretto o indiretto, le caratteristiche chimiche e biologiche delle acque;
  - b) modificare il regime delle acque, la morfologia e la struttura dell'alveo dei corsi d'acqua;
  - c) l'accumulo, lo smaltimento, lo scarico e l'abbandono di qualsiasi tipo di materiali e di rifiuti solidi o liquidi e, in genere, l'immissione di qualsiasi sostanza che possa modificare le caratteristiche dell'ambiente terrestre e acquatico;
  - d) aprire e coltivare cave;
  - e) estrarre inerti dal fiume;
  - f) aprire nuove discariche pubbliche o private;
  - g) asportare anche solo parzialmente o danneggiare formazioni minerali, materiali litici o terrosi;
  - h) occultare peculiarità geologiche o paleontologiche;
  - i) cacciare, catturare, raccogliere e danneggiare esemplari di specie animali e vegetali selvatiche ed ogni attività che possa costituire pericolo o turbamento per esse, ivi compresa l'immissione di specie estranee, ad eccezione di eventuali reintroduzioni che si rendessero necessarie od opportune per il ripristino di equilibri perduti; è consentito il prelievo di specie animali e la raccolta di specie vegetali esclusivamente per scopi scientifici e per attività di educazione ambientale previa l'autorizzazione del soggetto gestore che, qualora avvenga nell'area floristica istituita ai sensi della l.r. 30 dicembre 1974, n. 52 (laghetti di Porto d'Ascoli), acquisisce l'assenso della Regione;
  - j) introdurre armi, esplosivi e qualsiasi mezzo distruttivo o atto di cattura;
  - k) realizzare nuove costruzioni e ampliare quelle esistenti fatte salve le opere consentite dal presente Piano;
  - l) abbattere la vegetazione arbustiva e quella di alto fusto esistente; il taglio delle piantate di tipo produttivo-industriale è autorizzato dal soggetto gestore previo deliberato del comitato d'indirizzo della riserva;
  - m) il transito con qualsiasi mezzo al di fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate di servitù di pubblico

- passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi agricoli e per quelli di servizio, di vigilanza e di soccorso;
- n) allestire nuovi impianti, percorsi e tracciati viari (strade, piste) e ampliare quelli esistenti;
  - o) apporre cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, ad eccezione della segnaletica stradale e di quella turistica di cui alla circolare del Ministero lavori pubblici 9 febbraio 1979, n. 400;
  - p) alterare l'assetto geo-morfologico d'insieme;
  - q) ogni intervento o attività esplicitamente vietata dal regolamento della riserva;
3. Nell'ambito di riserva integrale, oltre alle norme previste al comma 2 del presente articolo, vigono i seguenti ulteriori divieti:
- a) esercitare la pratica agricola incluso il pascolo e la fienagione;
  - b) installare tralicci, antenne e strutture similari.
4. Negli ambiti di protezione e di promozione economica e sociale, in deroga alle prescrizioni di cui al comma 2 del presente articolo, sono consentiti, previa autorizzazione del soggetto gestore:
- a) gli interventi di gestione delle risorse naturali solo qualora non determinino ricadute negative sulla conservazione degli Habitat della riserva;
  - b) limitati interventi di manutenzione per la regimazione delle acque;
  - c) gli interventi di manutenzione delle opere esistenti e gli interventi di adeguamento delle rete viaria ivi compresi quelli riconosciuti essere di "pubblica utilità";
  - d) gli interventi, le strutture, i percorsi e i tracciati, purché di limitata entità e solo qualora non compromettano lo stato di conservazione di habitat di specie animali o vegetali, destinati a servizi pubblici, ad attività ricreativa e sportiva, per parchi e parcheggi, in rapporto alla necessità funzionale degli stessi rispetto agli obiettivi del piano di gestione, nonché quelli volti alla tutela degli habitat;
  - e) gli interventi relativi a programmi e progetti di recupero di cui all'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R. solo qualora volti al recupero degli ambienti umidi o che contemplino la reintroduzione di *Saccharum Ravennae*, *Plantago Cornuti*, *Limonium vulgare subsp. Serotinum*; per l'attuazione di detti programmi e progetti possono essere consentiti limitati movimenti di terra indispensabili per il buon esito dell'intervento;
  - f) la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra solo se volti a riequilibrare e a migliorare le condizioni ambientali della riserva; per gli impianti tecnologici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione e di adeguamento volti a ridurre gli impatti dei sistemi naturali.
5. Il tracciato viario che si sviluppa da ovest ad est, antico diverticolo della strada consolare Salaria e prolungamento di via S. Giovanni, individuato cartograficamente come "percorso antico-tutela orientata F" nell'elaborato 15, non deve essere alterato o modificato.

6. Nell'area cartograficamente delimitata e individuata come "tutela orientata "C" aree archeologiche" nell'elaborato 12bis, per la possibile presenza del porto medievale di Ascoli e l'esistenza, nelle immediate vicinanze, dell'insediamento di *Castrum Truentinum*, è vietato lo scavo o l'aratura del terreno di profondità maggiore di cm 50, qualsiasi intervento di profondità superiore deve essere autorizzato dalla Soprintendenza archeologica delle Marche e dell'Abruzzo; è ammessa inoltre ogni attività inerente allo studio e alla valorizzazione delle presenze archeologiche.
7. Sino all'approvazione del piano di gestione della riserva, tutti i piani e gli interventi da attuare nel territorio della riserva sono soggetti alla valutazione di incidenza richiamata dall'articolo 5 del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche) la cui verifica, da effettuarsi entro i termini indicati dallo stesso articolo al comma 6, è demandata al soggetto gestore della riserva.
8. Lo studio per la valutazione d'incidenza predisposto dal soggetto proponente il piano, il programma o l'intervento, è verificato dal soggetto gestore della riserva conformemente alle disposizioni che la Regione assume ai dell'articolo 5, comma 5, del D.P.R. 357/1997; sino all'emanazione delle suddette disposizioni da parte della Regione, lo studio e la sua verifica vengono condotte applicando la metodologia dettata dalla Direzione generale ambiente della Commissione europea, come descritta nella pubblicazione dal titolo "Valutazione di piani e progetti aventi un'incidenza significativa sui siti della rete Natura 2000 – guida metodologica alle disposizioni dell'articolo 6, paragrafi 3 e 4, della direttiva "habitat" 92/43/CEE, edita dall'Ufficio per le pubblicazioni ufficiali delle Comunità europee nell'anno 2002.
5. Le presenti norme di salvaguardia si applicano, ai sensi dell'articolo 4, comma 3, del D.P.R. 357/1997, alle aree della Rete Natura 2000 "IT5340001-Litorale di Porto d'Ascoli" e "IT5340022-Litorale di Porto d'Ascoli (la Sentina)", totalmente comprese nel territorio della riserva.

Art. 8 - Definizioni

Si definisce corte l'insieme di edifici principali ed accessori che insistono su di una stessa area di pertinenza costituendo l'unità urbanistica rurale.

Le corti dovranno mantenere la loro integrità fisica, non potranno cioè essere divise al loro interno con recinzioni, siepi o altro.

Il recupero a fini abitativi degli edifici o delle unità edilizie in area rurale non deve determinare fenomeni di insediamento intensivo; per tale motivo ad ogni singola corte potranno relazionarsi non più di quattro alloggi e all'interno di ogni edificio non più di tre.

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni si deve prevedere spazi esterni sistemati, per quanto possibile, secondo schemi a corte con alberature e siepi.

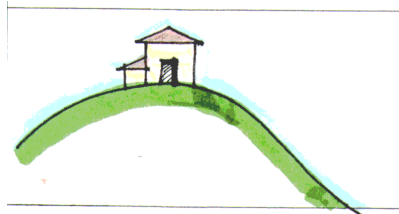
## ABACO DEI COMPONENTI TIPOLOGICI

### Art. 9 - Componenti tipologici

Al fine di armonizzare gli interventi edilizi nel territorio agricolo con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale viene stabilito l'insieme dei componenti tipologici da rispettare, oltre agli indici e parametri di zona, negli interventi di nuova edificazione, di ampliamento, di ristrutturazione e di recupero in generale.

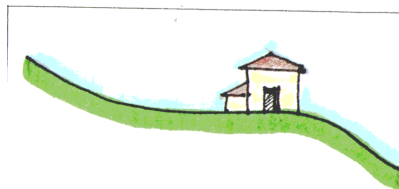
In base al rapporto dimensionale edificio/morfologia del luogo vengono individuati i seguenti schemi:

#### CRINALE



volume del corpo principale, nel rispetto del volume massimo ammissibile, non superiore a 500 mc. (50% del limite di 1000 mc. di cui al 3° comma dell'art.4 della legge regionale n. 13/90)

#### POGGIO



volume del corpo principale, nel rispetto del volume massimo ammissibile, non superiore a 600 mc. (60% del limite di 1000 mc. di cui al 3° comma dell'art.4 della legge regionale n. 13/90)

#### VERSANTE



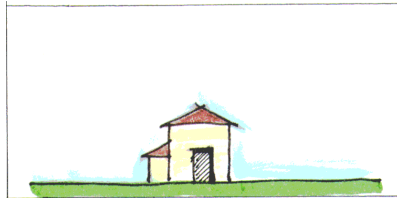
volume del corpo principale, nel rispetto del volume massimo ammissibile, non superiore a 700 mc. (70% del limite di 1000 mc. di cui al 3° comma dell'art.4 della legge regionale n. 13/90)

### FONDOVALLE



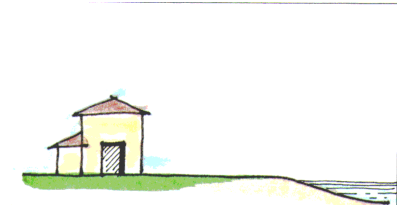
volume del corpo principale, nel rispetto del volume massimo ammissibile, non superiore a 800 mc. (80% del limite di 1000 mc. di cui al 3° comma dell'art.4 della legge regionale n. 13/90)

### PIANURA



volume del corpo principale, nel rispetto del volume massimo ammissibile, non superiore a 1000 mc. (limite di cui al 3° comma dell'art.4 della legge regionale n. 13/90)

### PIANURA COSTIERA



volume del corpo principale, nel rispetto del volume massimo ammissibile, non superiore a 1000 mc. (limite di cui al 3° comma dell'art.4 della legge regionale n. 13/90)

## 9.1 – componenti volumetrico-morfologici

### 1) corpi principali e aggregati (allegato 1)

L'abaco individua una serie di corpi principali e aggregati, distinti per dimensioni e desunti dai fabbricati rurali presenti nel territorio, oltre a componenti facenti funzione di filtro e di collegamento (logge e percorsi coperti da non conteggiare nel volume) tra i vari corpi di fabbrica.



2) direttrici di sviluppo compositivo dei corpi principali e secondari  
(allegati 2a, 2b)

L'abaco individua le direttrici di sviluppo compositivo, cioè le possibili aggregazioni tra i corpi principali e quelli secondari.

3) esempi compositivi  
(allegati 3a, 3b)

L'abaco presenta alcuni esempi compositivi con corpo principale a due piani e corpo principale ad un piano.

## 9.2 - porte/ingressi

Le porte e in genere gli ingressi devono essere ordinati secondo gli schemi compositivi delle case rurali di interesse architettonico-testimoniale appartenenti alle categorie 2<sup>^</sup> e 3<sup>^</sup> (artt. 4 e 5) e possono avere architravature:

- in legno,
- a piattabanda di laterizio,
- ad arco a tutto sesto o ribassato in pietra,
- ad arco a tutto sesto o ribassato con corona in laterizio.

Esempi di indirizzo Tav. 2.

## 9.3 - finestre/bucature

Le finestre e in genere le bucaure devono essere ordinate secondo gli schemi compositivi delle case rurali di interesse architettonico-testimoniale appartenenti alle categorie 2<sup>^</sup> e 3<sup>^</sup> (artt. 4 e 5) e possono avere cornici e architravature:

- in legno,
- a piattabanda di laterizio,
- in pietra,
- ad arco a tutto sesto o ribassato con corona in laterizio.

Esempi di indirizzo Tav. 3.

## 9.4 - scale esterne

Le scale esterne devono essere realizzate secondo gli schemi compositivi delle case rurali di interesse architettonico-testimoniale appartenenti alle categorie 2<sup>^</sup> e 3<sup>^</sup> (artt. 4 e 5) e possono avere, escluse quelle degli edifici di nuova costruzione, un distacco minimo dalle strade comunali, vicinali e dai confini di metri 3.00.

Esempi di indirizzo Tav. 4.

### 9.5 - cornicioni

I cornicioni devono essere realizzati in laterizio in aggetto all'imposta della copertura; le loro dimensioni e il numero dei ricorsi (filari) dei mattoni devono essere rapportati al fabbricato secondo le proporzioni dello schema classico; possono essere:

- a semplice filare di laterizio;
  - a doppia cornice che delimita una fila di mattoni messi di "punta" (schema meglio conosciuto come a "denti di lupo");
  - a filare di laterizio a gola dritta compreso tra due o tre file di mattoni a diverso spessore;
  - complessi e articolati su piccole mensole di laterizio (l'utilizzo di questo schema va proposto in casi particolari dopo un'attenta valutazione del progettista).
- Esempi di indirizzo Tav. 5.

### 9.6 - marcapiani

Il marcapiano costituisce una fascia continua sul perimetro dell'edificio e può essere realizzato con doppia o tripla fila di laterizi a vista e in leggero aggetto.  
Esempio di indirizzo Tav. 6.

### 9.7 - recinzioni

Non sono ammesse recinzioni sul limite delle corti già definite secondo schemi tipologici tradizionali (delimitazione con corpi di fabbrica, annessi agricoli, manufatti in genere, alberature, siepi e alberi isolati).

E' possibile la realizzazione di recinzioni negli edifici di tipologia "F" e "G" (individuati nella tavola delle tipologie: Elab. pee 8) e negli edifici recenti di tipo "R", eccettuati tutti i fabbricati ricadenti nell'ambito integrale e di protezione nella riserva naturale della Sentina; esse devono avere le seguenti caratteristiche:

- muretto di base in laterizio o pietra locale, dell'altezza compresa tra 0.40 e 0.70 metri, con sovrastante inferriata di altezza compresa tra 1.20 e 1.60 metri.

Esempio di indirizzo Tav. 7.

### 9.8 - parapetti

La realizzazione di parapetti a protezione di terrazzi e di spazi sopraelevati deve recuperare schemi e materiali in uso nel territorio:

- utilizzo del laterizio per gli elementi verticali e per le trame,
- staccionate in legno.

Esempio di indirizzo Tav. 8 e 8a .

### 9.9 - comignoli

Nella realizzazione di comignoli e in genere delle canne fumarie a vista si privilegia l'uso del laterizio sia per il paramento dell'intero corpo dell'elemento, sia per cornici o bordature decorative; in ogni caso il manufatto deve recuperare schemi tipologici esistenti negli edifici di categoria 2<sup>^</sup> o 3<sup>^</sup> (artt. 4 e 5).  
Esempio di indirizzo Tav. 9.

### 9.10 - coperture

La copertura di tutti i corpi di fabbrica, compresi quelli degli accessori o degli annessi agricoli, dovrà essere realizzata con manto di coppi in laterizio e struttura portante in travatura lignea o latero-cemento.  
Esempio di indirizzo Tav. 10

### 9.11 - portico/loggia

Il portico/loggia, così come schematizzato nella Tav. 11 e 11a, è da considerarsi non soggetto a limite volumetrico in quanto tende a recuperare echi di tipologie di insediamenti rurali antichi in uso nel nostro territorio, ed inoltre si configura come elemento ordinatore del fronte architettonico e nel contempo spazio filtro tra esterno e interno. I pilastri del portico/loggia possono avere, esclusi quelli degli edifici di nuova costruzione, un distacco minimo dalle strade comunali, vicinali e dai confini di metri 3.00.

Il manufatto dovrà essere realizzato con pilastri in mattoni, travatura lignea e manto di copertura di coppi in laterizio.

Non è ammessa la realizzazione del portico/loggia negli edifici ricadenti nell'ambito integrale e di protezione nella riserva naturale della Sentina.

Esempio di indirizzo Tav. 11 e 11a.

### 9.12 - percorsi coperti

Il percorso coperto, così come schematizzato nella Tav. 12, tende a recuperare echi di tipologie di insediamenti rurali antichi in uso nel nostro territorio; esso è da considerarsi non soggetto a limite volumetrico in quanto elemento ordinatore dello spazio cortilizio e semplice collegamento tra due corpi di fabbrica.

Il manufatto dovrà essere realizzato con pilastri in laterizio, travatura lignea e manto di copertura di coppi in laterizio.

Non è ammessa la realizzazione del percorso coperto negli edifici ricadenti nell'ambito integrale e di protezione nella riserva naturale della Sentina.

Esempio di indirizzo Tav. 12.

### 9.13 - piano cromatico degli edifici

L'effetto cromatico è ottenuto con l'impiego di materiali lapidei in genere (in particolare con l'uso della pietra locale) o laterizi utilizzati in base alle proprietà estetiche (oltre che fisiche) e dall'uso dell'intonaco tinteggiato.

I criteri d'intervento per il ripristino, il restauro, la manutenzione dei paramenti murari comprendono non solo le superfici a tinteggio ma tutto l'insieme delle componenti del prospetto architettonico, quali i legni, i paramenti, le coperture concorrenti a formare la percezione cromatica complessiva dell'unità edilizia.

La selezione delle gamme cromatiche, individuate nell'abaco allegato, riferita soprattutto ai paramenti murari, deve avvenire tenendo conto delle caratteristiche storiche ambientali, e delle prestazioni che la moderna cultura industriale richiede ai prodotti del rivestimento murale in ordine a problemi di stabilità e resistenza, permeabilità e conducibilità termica, durabilità e manutenzione, assorbimento acustico.

L'uso dei diversi tipi di tinteggio e di elementi di paramento sono presi in esame rispetto al valore complessivo tipologico-ambientale degli edifici individuati nelle categorie 2<sup>^</sup>, 3<sup>^</sup>, 4<sup>^</sup>.

Edifici categorie 2<sup>^</sup> e 3<sup>^</sup> (restauro e ripristino del paramento originario):

- intonaco e tinteggiatura a calce
- laterizio di recupero a vista
- misto in laterizio di recupero e pietra locale

Edifici categoria 4<sup>^</sup>:

- intonaco e tinteggio a calce o ai silicati
- laterizio a vista
- misto con laterizio e pietra

Gamma cromatica Tav. 13

### 9.14 - sistemazione della corte

a- Superfici

Edifici categorie 1<sup>^</sup>, 2<sup>^</sup>:

- terra battuta
- acciottolato
- prato

Edifici categorie 3<sup>^</sup>,4<sup>^</sup>:

- terra battuta
  - acciottolato
  - materiale lapideo
  - prato
- b- Pavimentazione dei percorsi

Edifici categorie 1<sup>^</sup>, 2<sup>^</sup>:

- ciottoli e materiale lapideo locale

Edifici categorie 3<sup>^</sup>,4<sup>^</sup>:

- ciottoli e materiale lapideo locale
- piastrelle in cotto
- mattoni comuni

c- Muri di contenimento

Edifici categoria 2<sup>^</sup>:

- pietra locale
- mattoni di recupero

Edifici categorie 3<sup>^</sup>, 4<sup>^</sup>:

- pietra locale
- mattoni di recupero
- mattoni
- pietra

d- Cambio di livello

Edifici categorie 2<sup>^</sup>, 3<sup>^</sup>:

- gradoni in pietra locale
- gradoni in mattoni di recupero
- fuga di scalini in mattoni
- scalini erbosi

Edifici categoria 4<sup>^</sup>:

- gradoni in pietra locale
- gradoni in mattoni di recupero
- gradoni in mattoni
- gradoni in pietra
- fuga di scalini
- scalini erbosi

e- Alberature e siepi (vedere per interventi in zona Sentina)

Edifici categorie 1<sup>^</sup>, 2<sup>^</sup>, 3<sup>^</sup>:

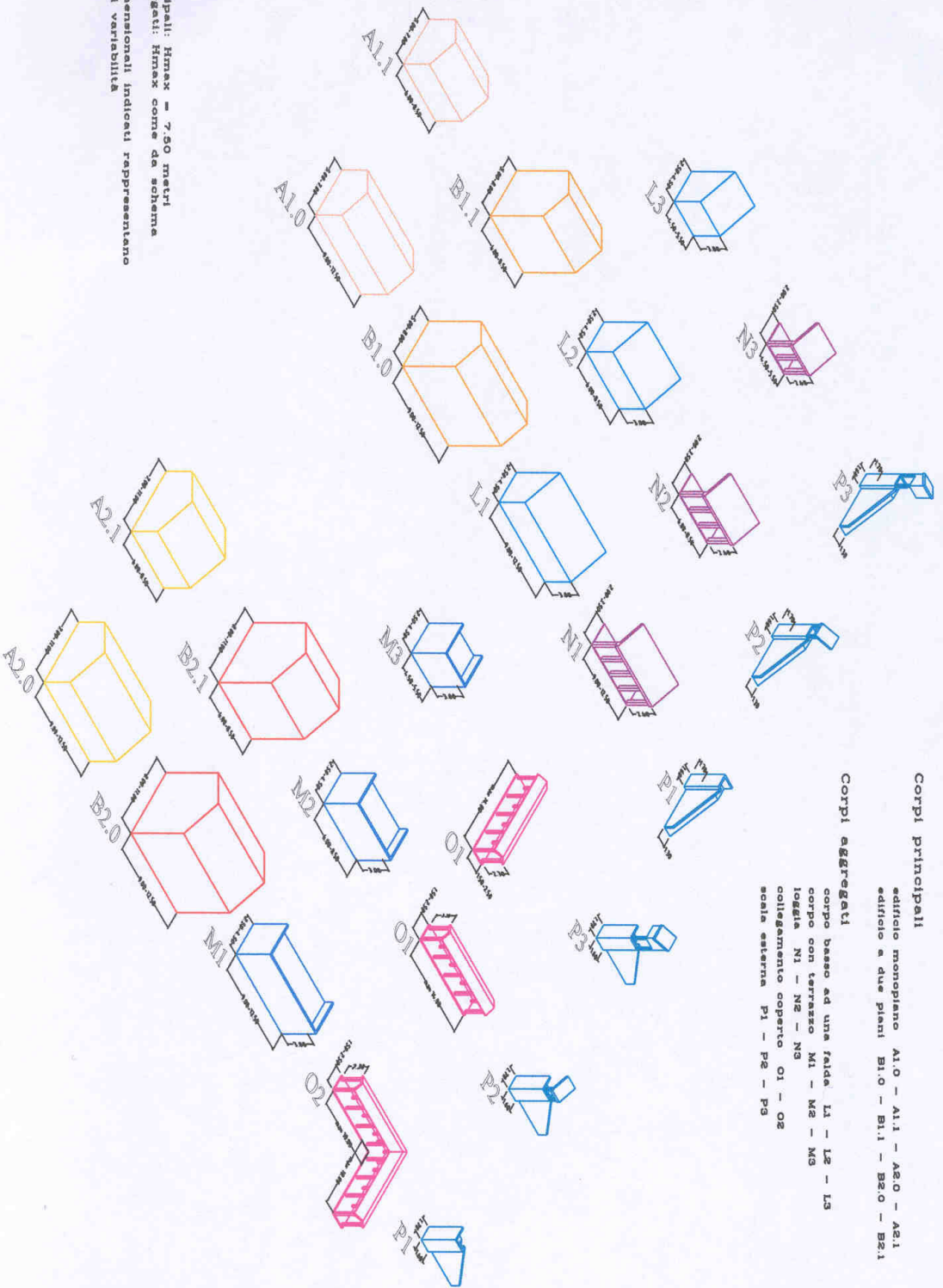
- ricostituzione dei filari alberati e siepi originari (ved. Art. 45/1 delle N.T.A. del PRG vigente).

Edifici categoria 4<sup>^</sup>:

- piantumazione di filari alberati, siepi o alberi isolati con essenze locali, secondo quanto disposto dall'allegato D del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

-La piantumazione di filari alberati, siepi o alberi isolati ed essenze in genere, nell'**ambito di protezione** e nell'**ambito integrale** della riserva naturale della Sentina, è soggetta alla valutazione di incidenza richiamata dall'articolo 5 del D.P.R. 8 settembre 1997, n.357 (Regolamento recante l'attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche) la cui verifica, da effettuarsi entro i termini indicati dallo stesso articolo al comma 6, è demandata al soggetto gestore della riserva.

Esempi di indirizzo Tavv. 14.a- 14.b- 14.c.-14.d



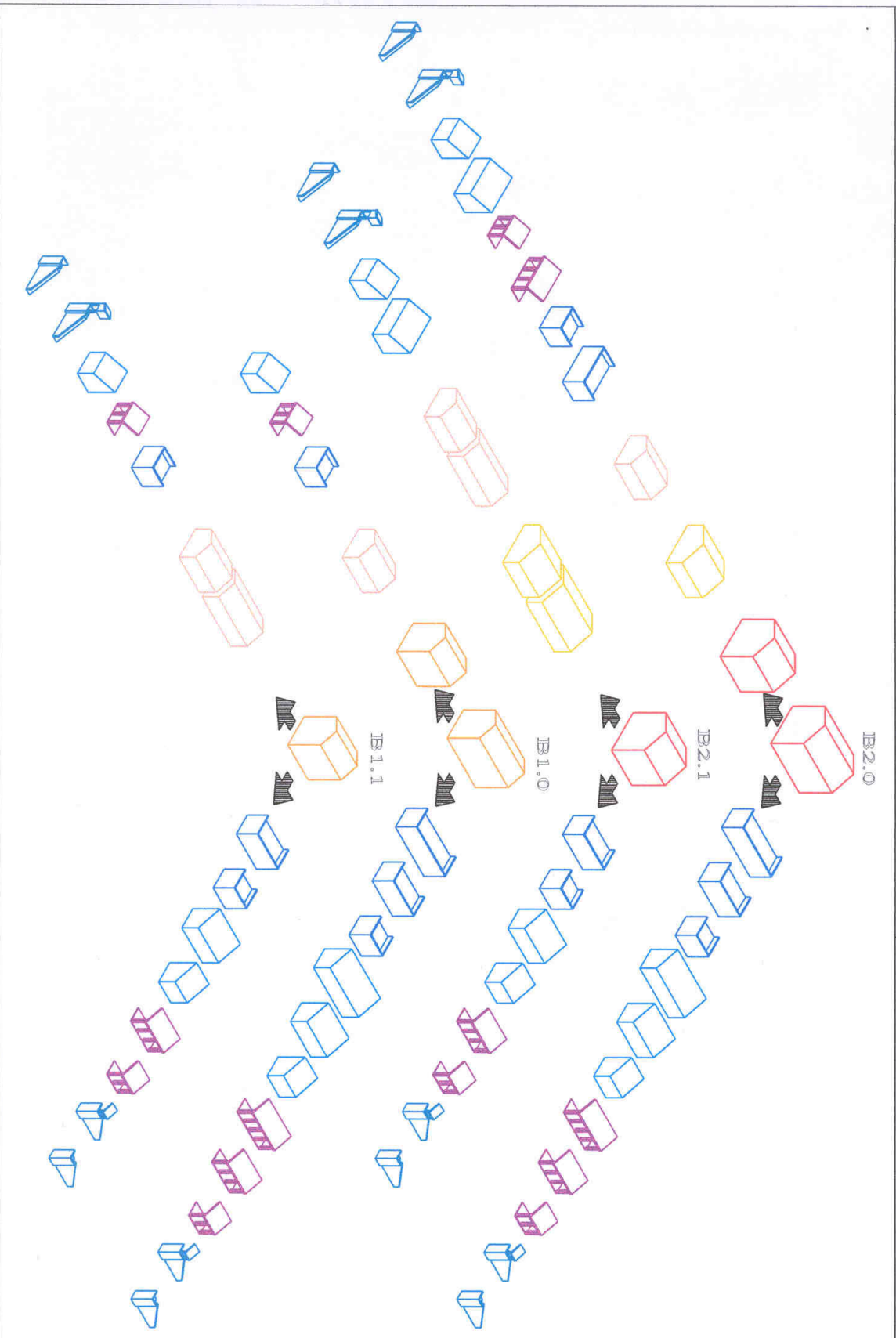
Corpi principali

edificio monopiano A1.0 - A1.1 - A2.0 - A2.1  
edificio a due piani B1.0 - B1.1 - B2.0 - B2.1

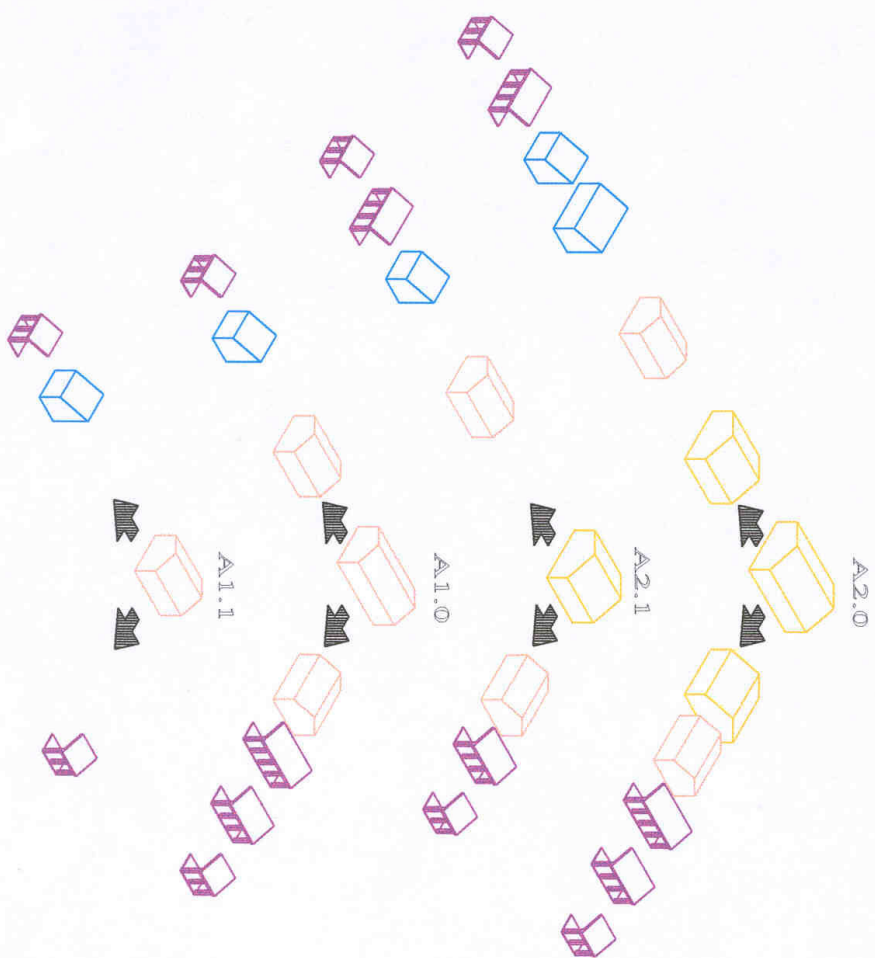
Corpi aggregati

corpo basso ad una falda L1 - L2 - L3  
corpo con terrazzo M1 - M2 - M3  
loggia N1 - N2 - N3  
collegamento coperto O1 - O2  
scale esterna P1 - P2 - P3

N.B.  
Corpi principali: Hmax = 7,50 metri  
Corpi aggregati: Hmax come da schema  
I limiti dimensionali indicati rappresentano  
il campo di variabilità







COMPONENTI TIPOLOGICI  
1 - VOLUMETRICI - MORFOLOGICI

ESEMPI COMPOSITIVI

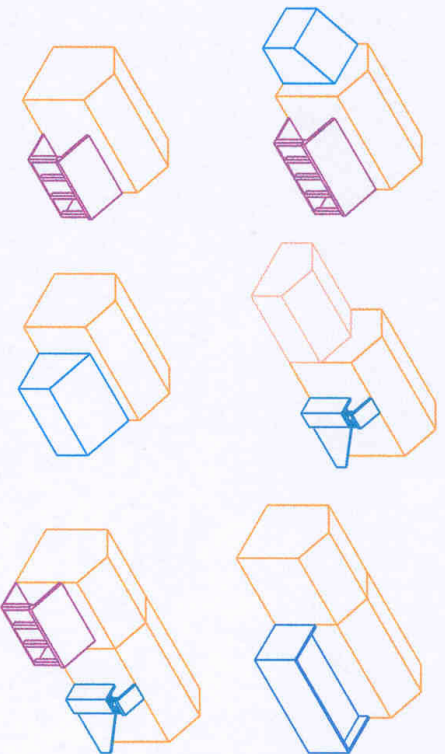
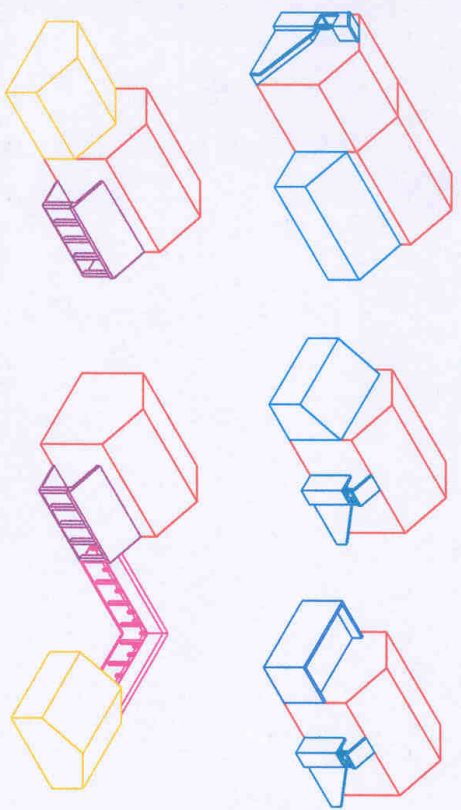
Allegato 3a

Corpo principale a due piani

IB2.0

Corpo principale a due piani

IB1.0

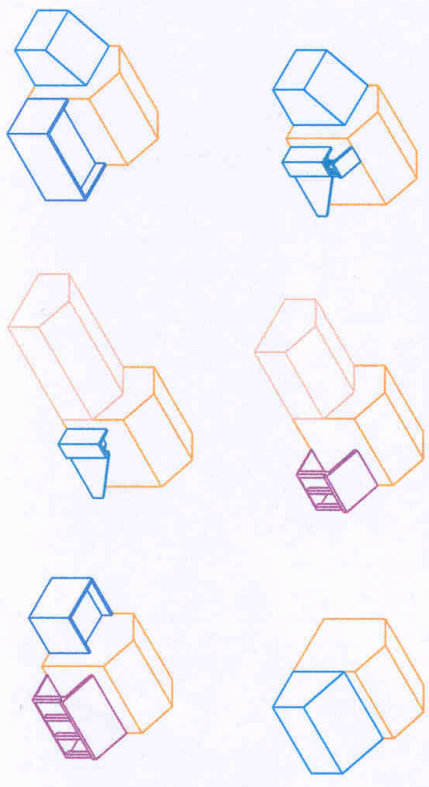
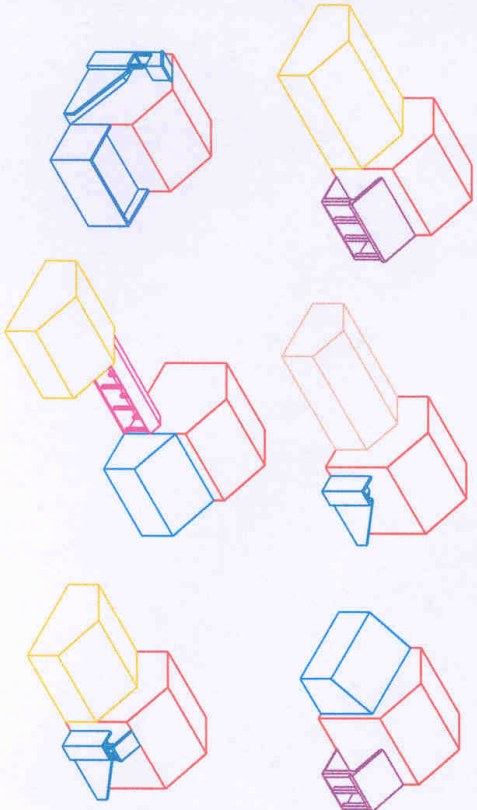


Corpo principale a due piani

IB2.1

Corpo principale a due piani

IB1.1



COMPONENTI TIPOLOGICI  
1 - VOLUMETRICI - MORFOLOGICI

ESEMPI COMPOSITIVI

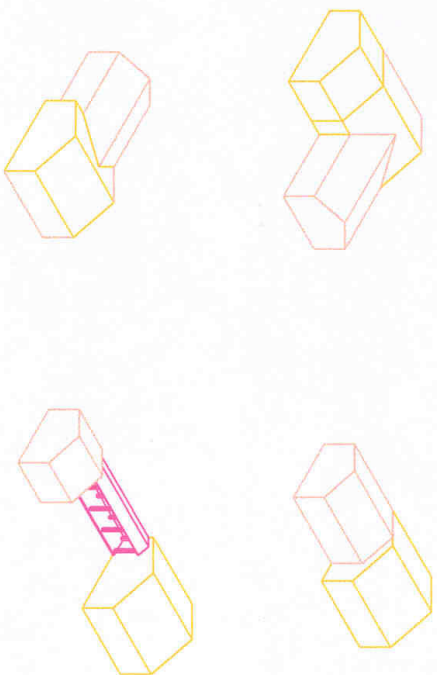
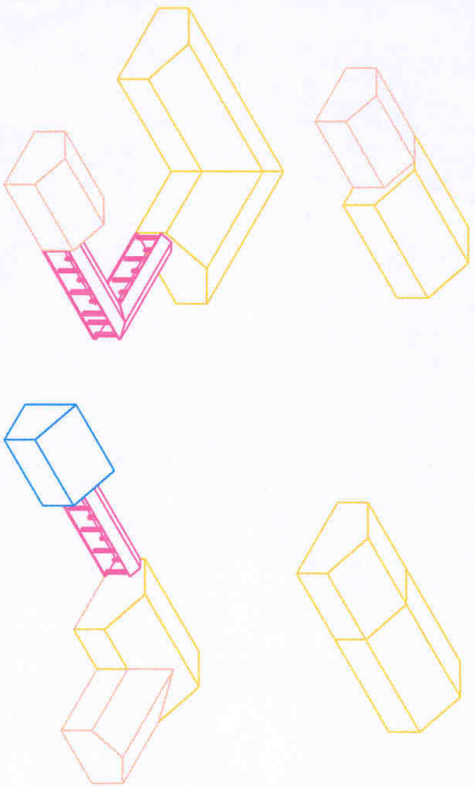
Allegato 3b

Corpo principale monopiano

A2.0

Corpo principale monopiano

A2.1

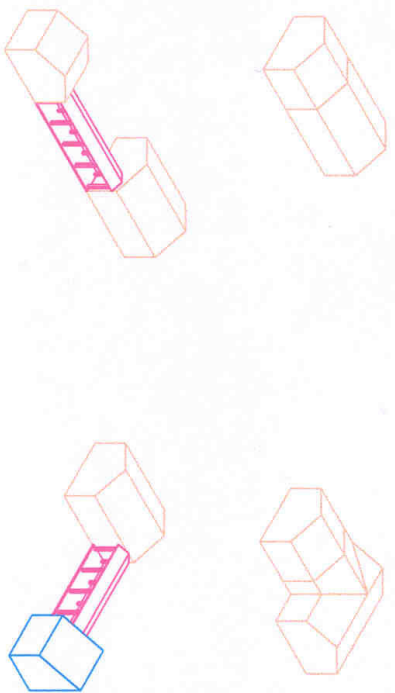
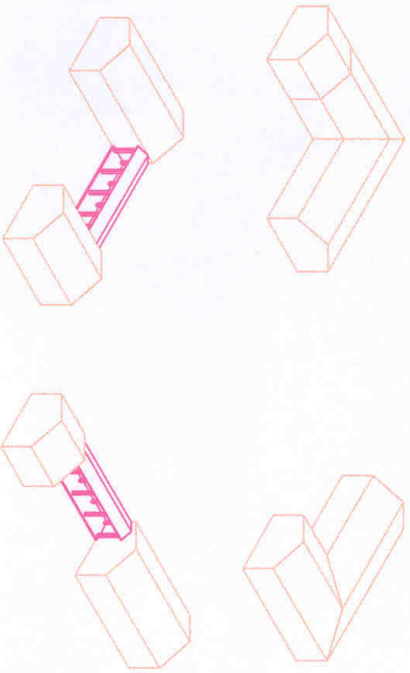


Corpo principale monopiano

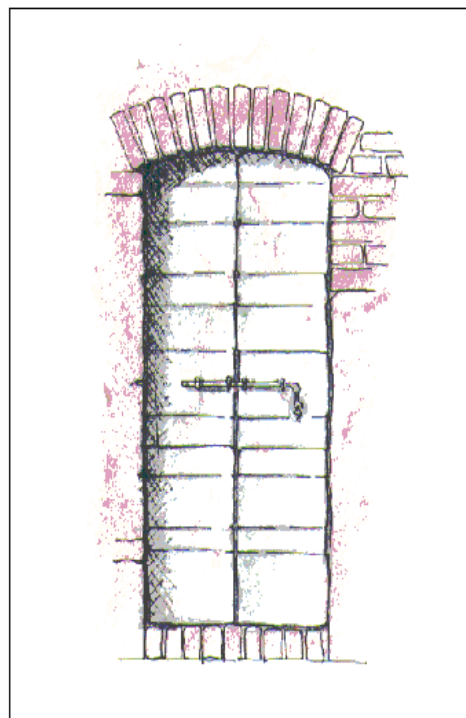
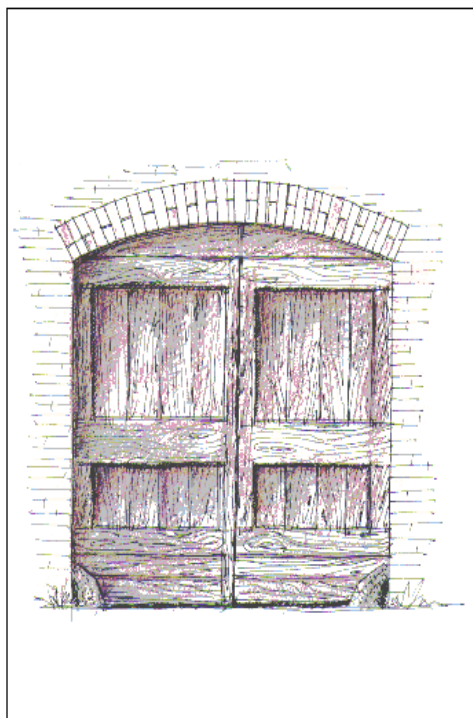
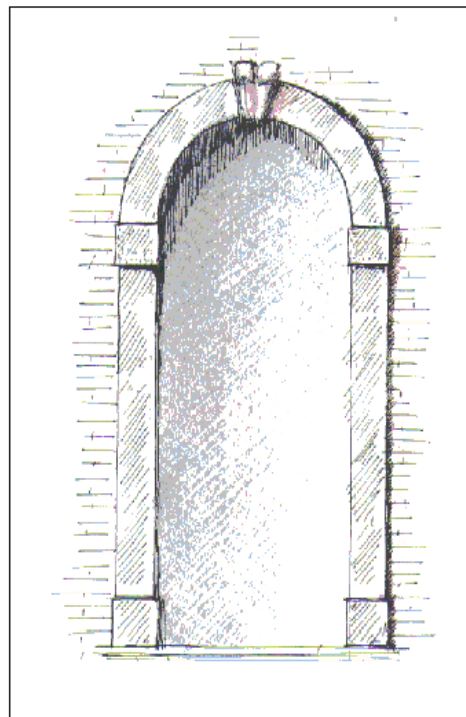
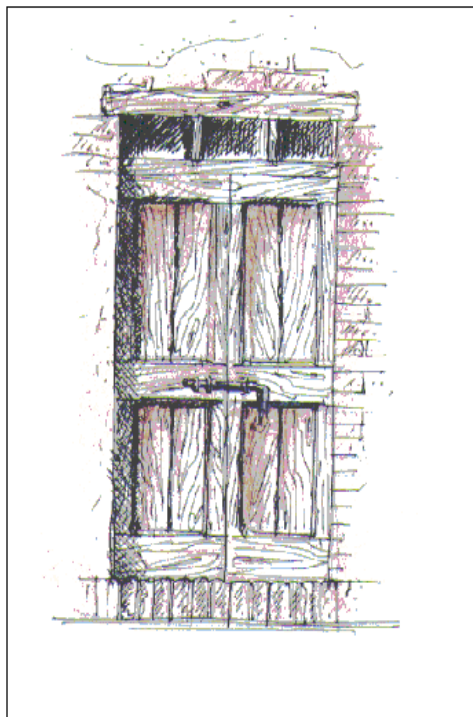
A1.0

Corpo principale monopiano

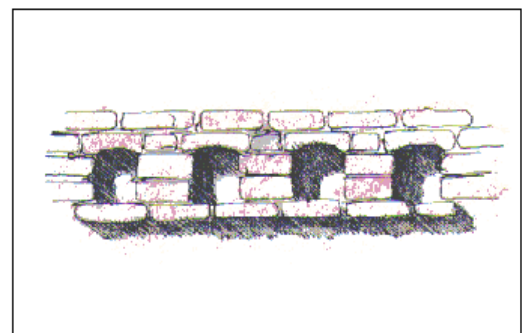
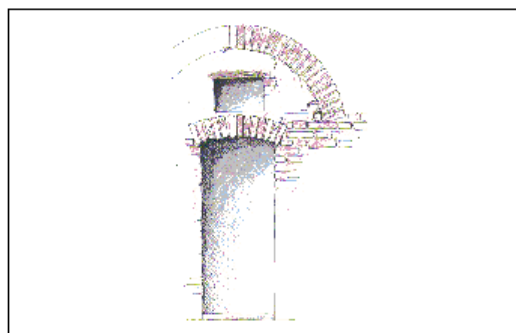
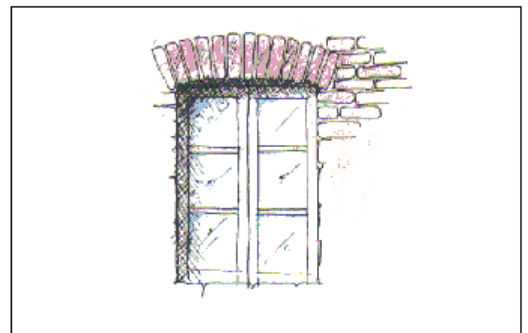
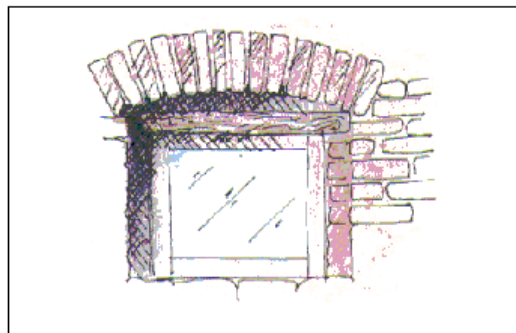
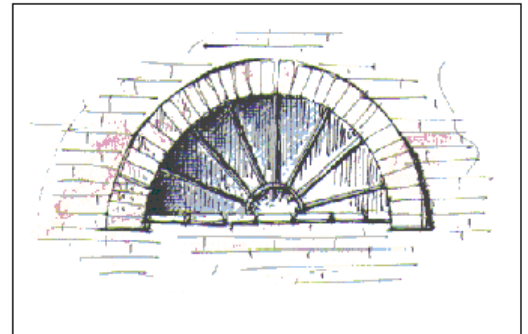
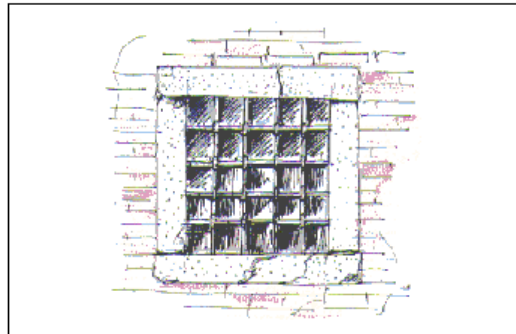
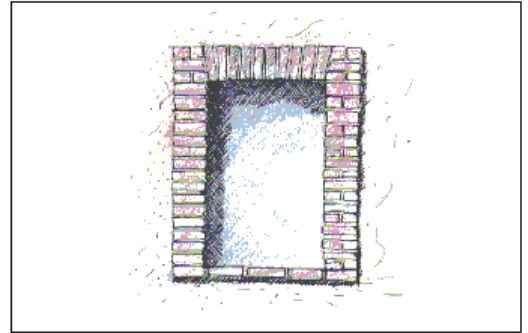
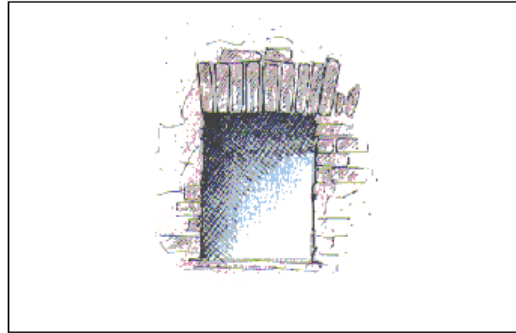
A1.1



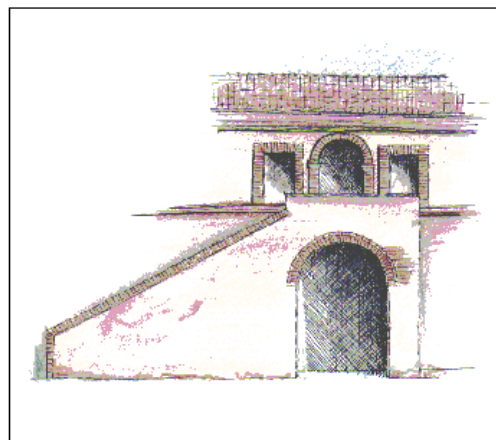
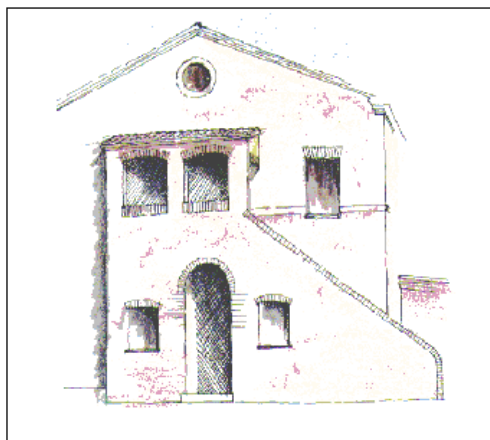
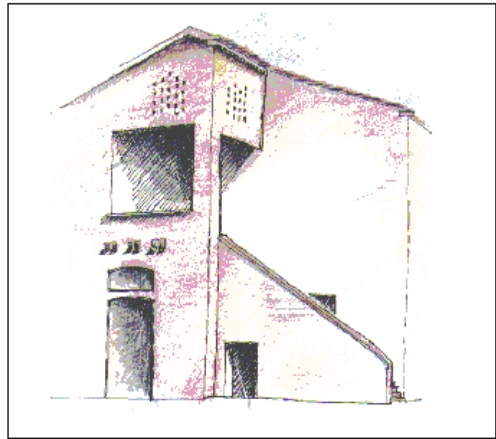
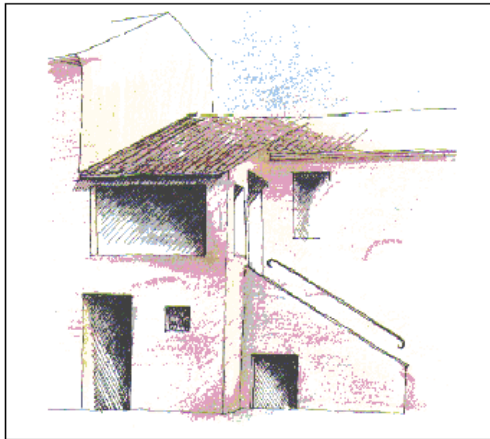
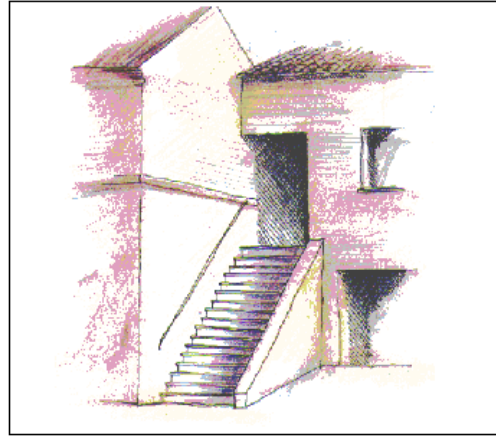
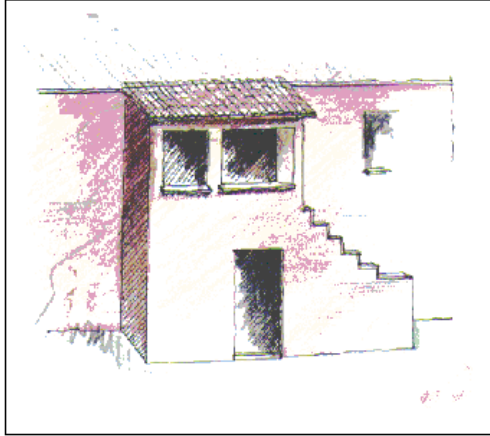
## 2 - PORTE



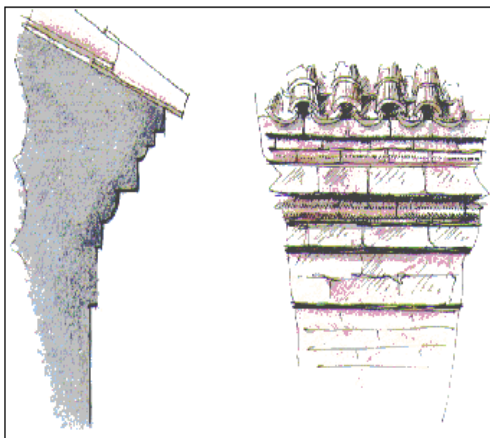
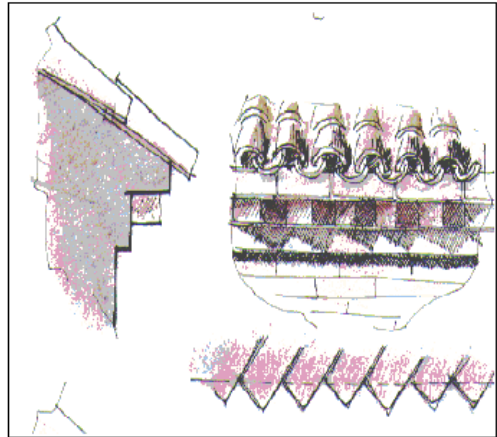
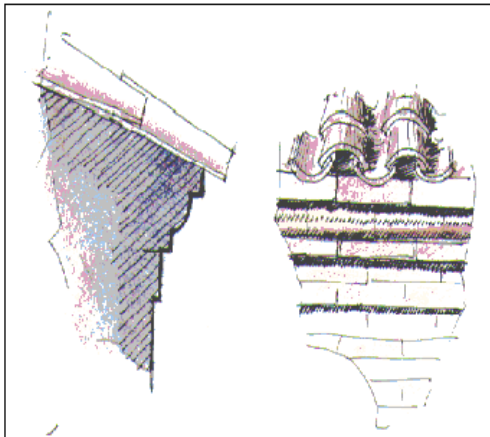
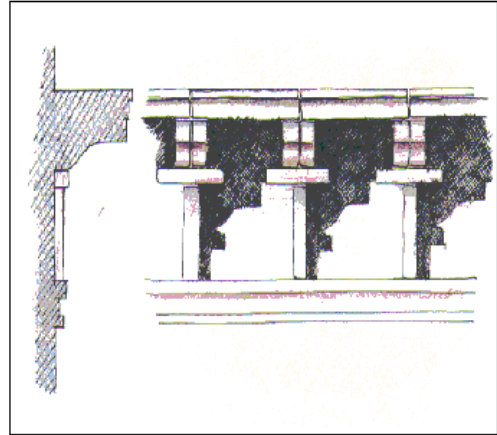
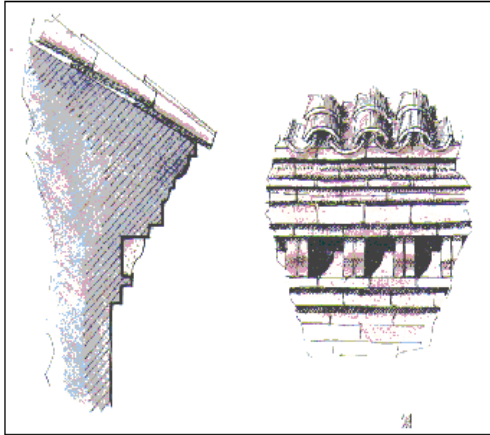
### 3 - FINESTRE/BUCATURE



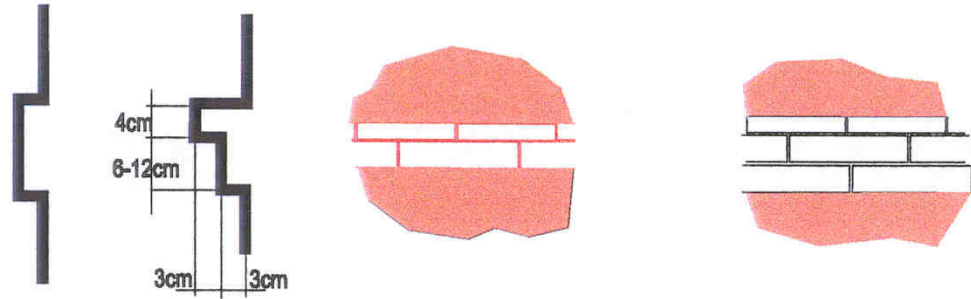
## 4 - SCALE ESTERNE



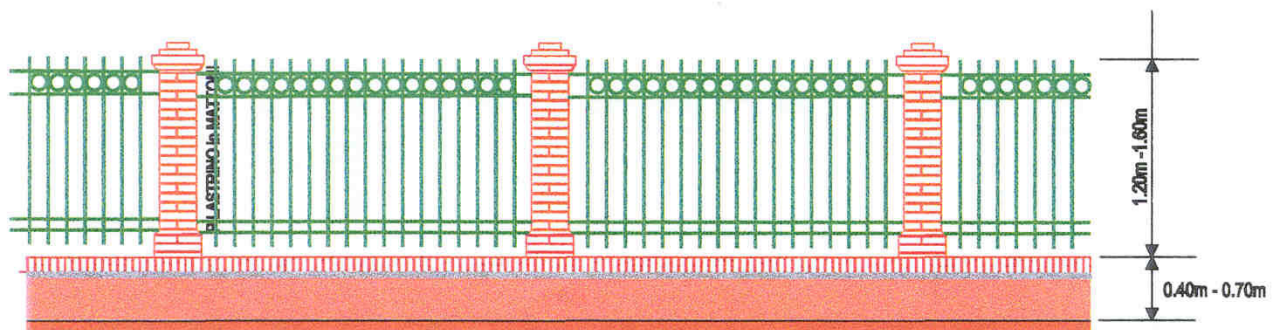
# 5 - CORNICIONI



## 6-MARCAPIANI

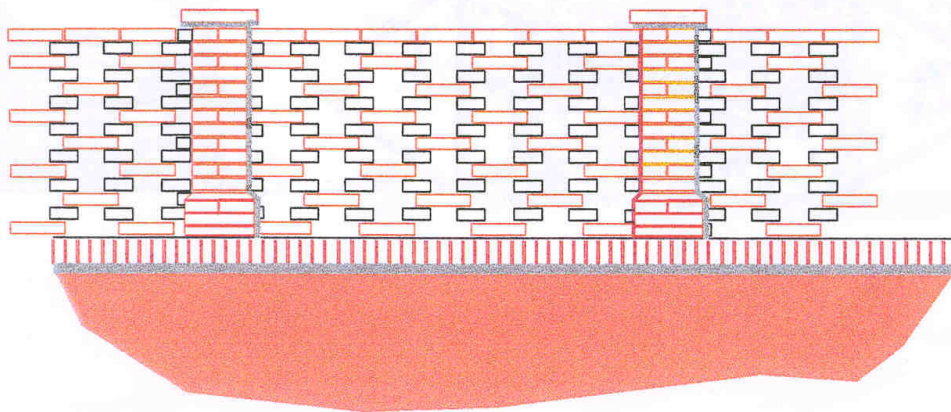
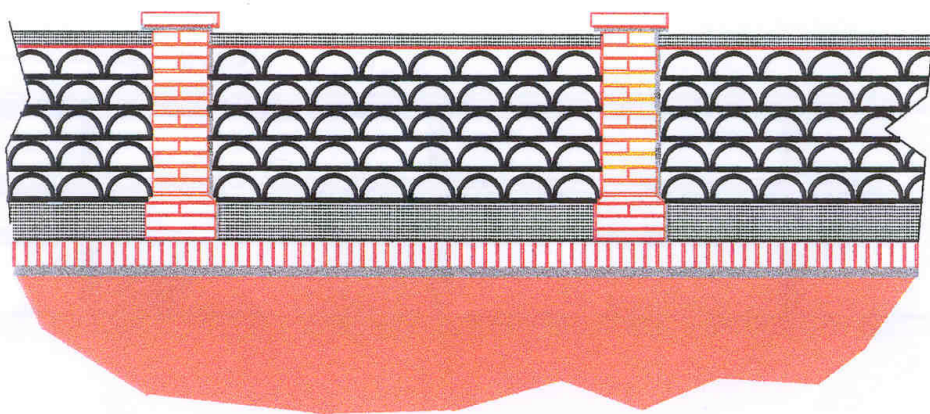
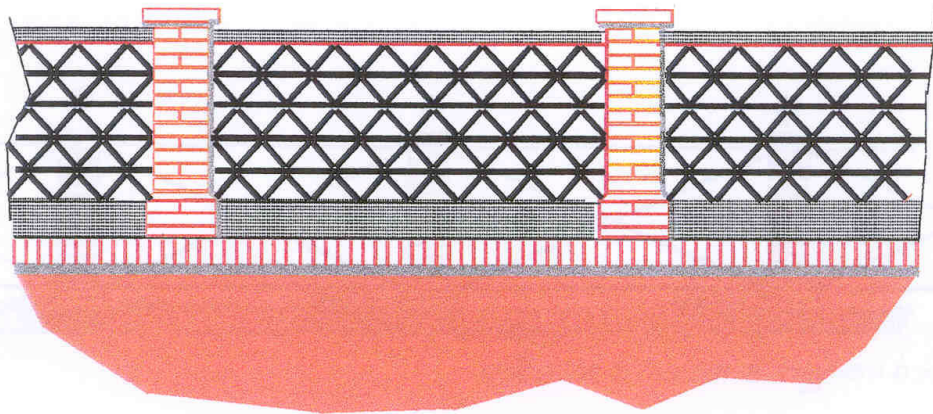


## 7-RECINZIONI

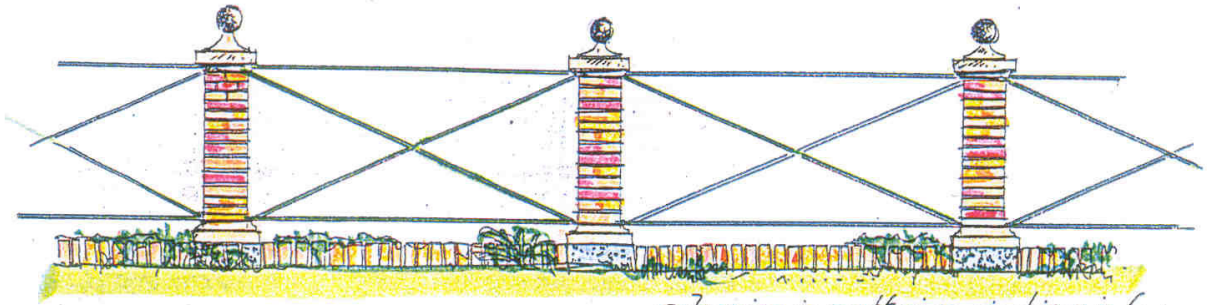




# 8a-PARAPETTI 8-PARAPETTI

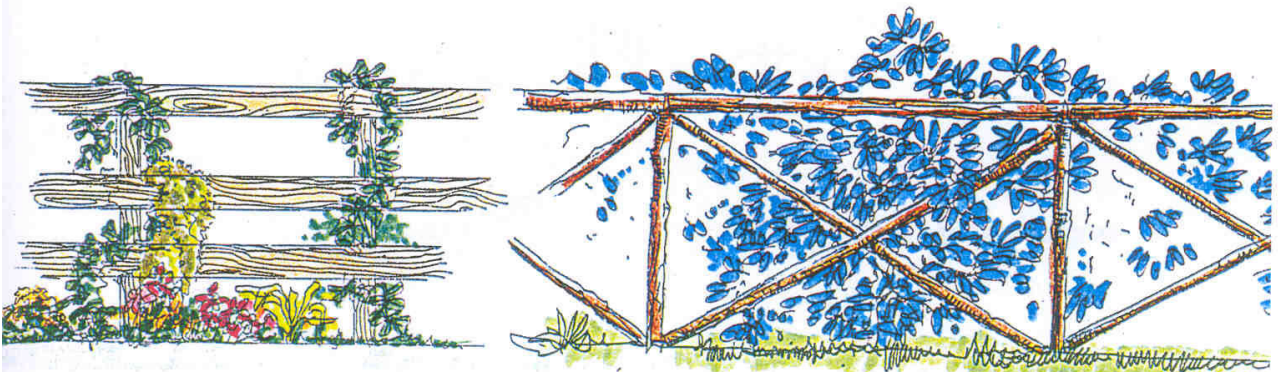
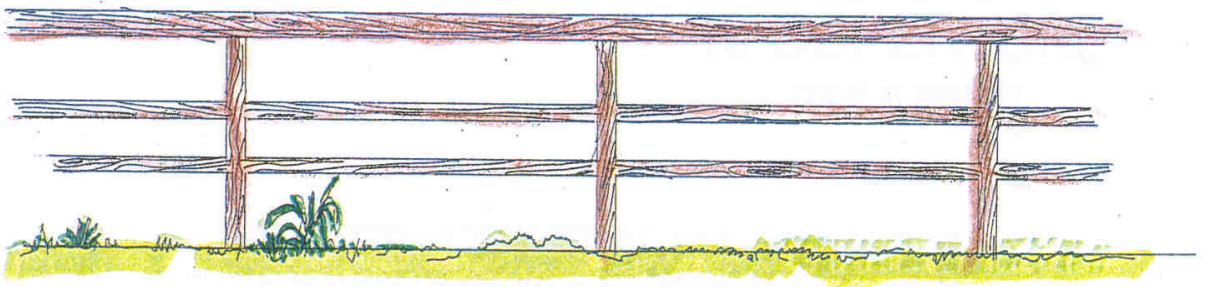


# 8a-PARAPETTI E STACCIONATE

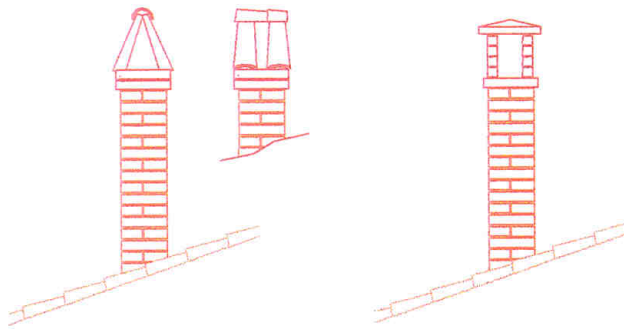


*colonnine in mattoni e ringhiera in ferro*

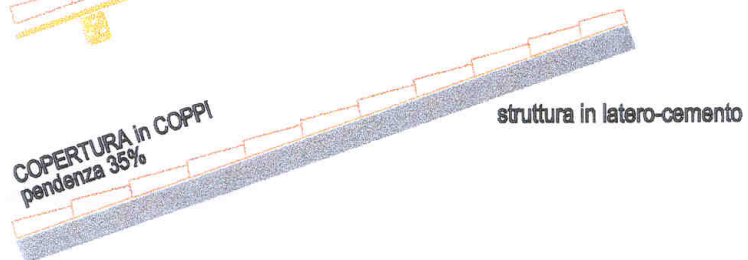
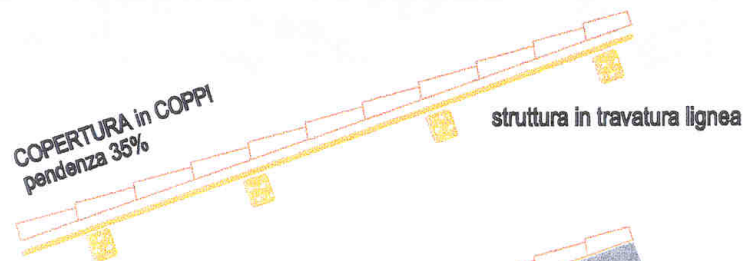
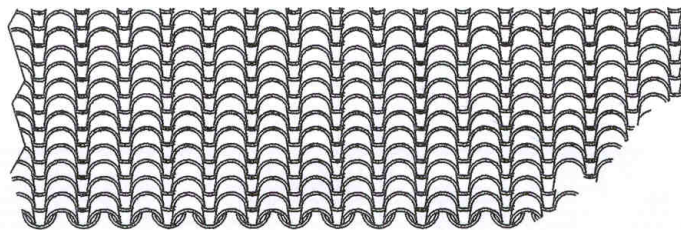
*staccionate in legno*



## 9-COMIGNOLI

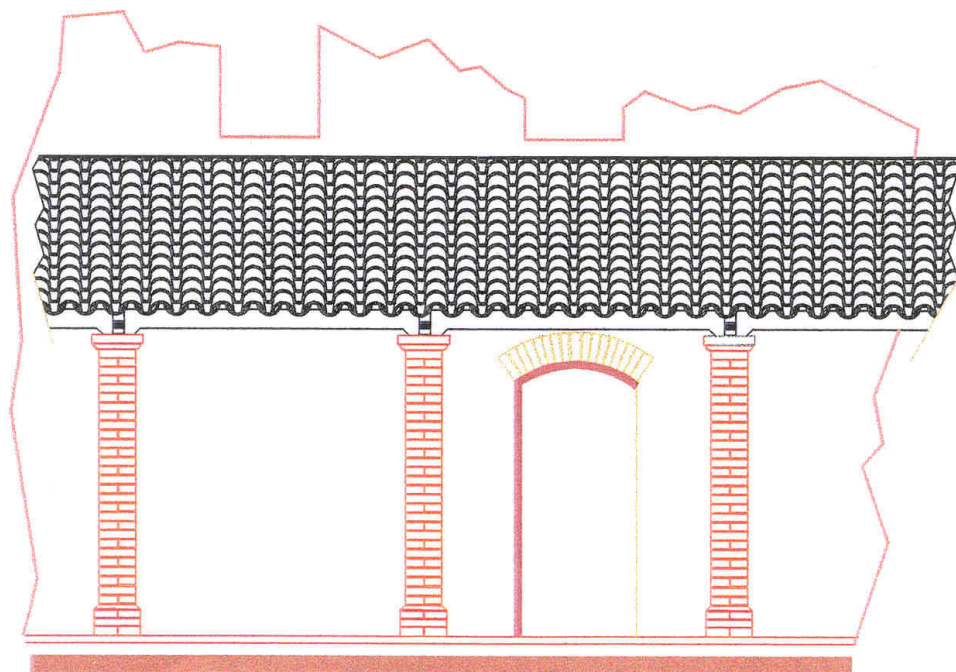
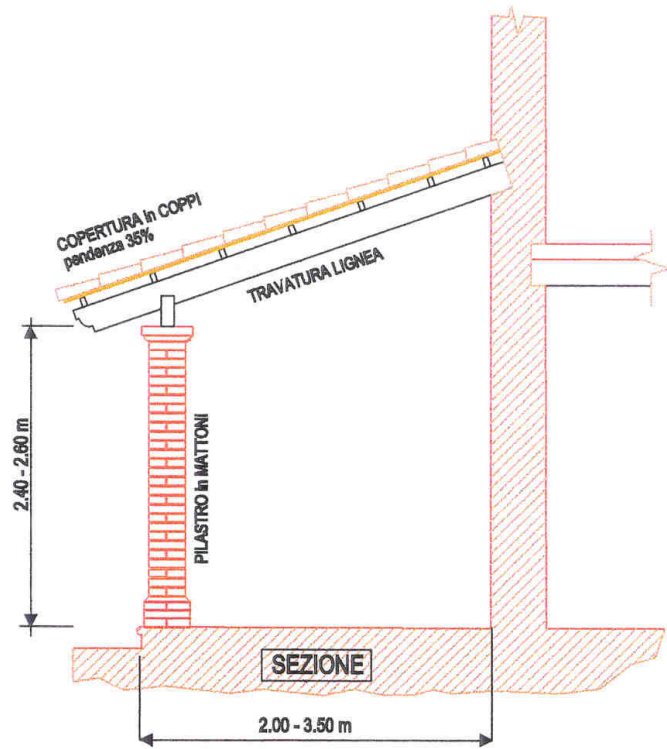


## 10-COPERTURE coppi in laterizio



# 11-PORTICO/LOGGIA

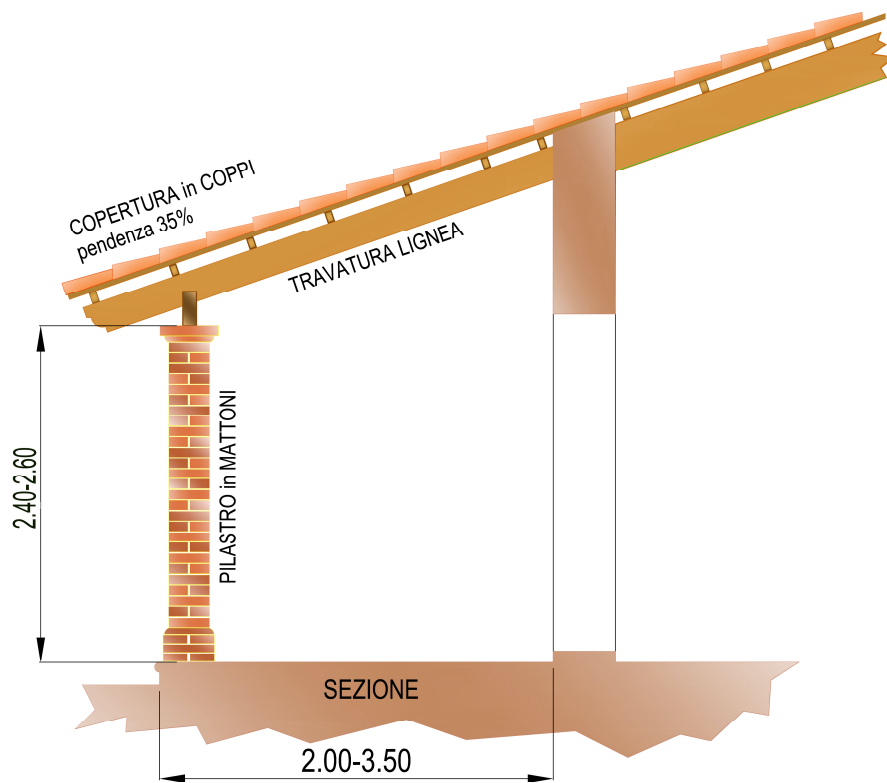
(schema di indirizzo e materiali)



PROSPETTO

# 11a- PORTICO/LOGGIA

(schema di indirizzo e materiali)



schema portico/loggia edificio monopiano

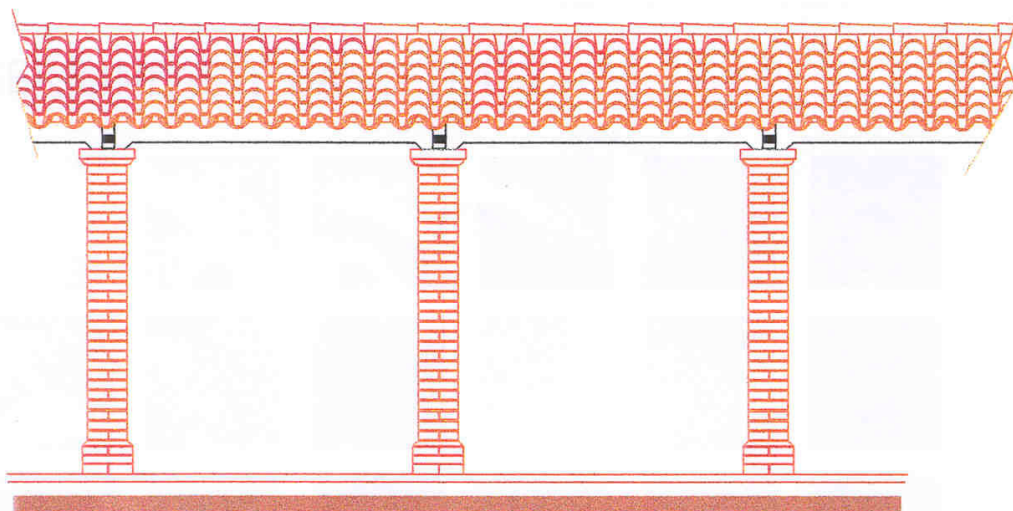
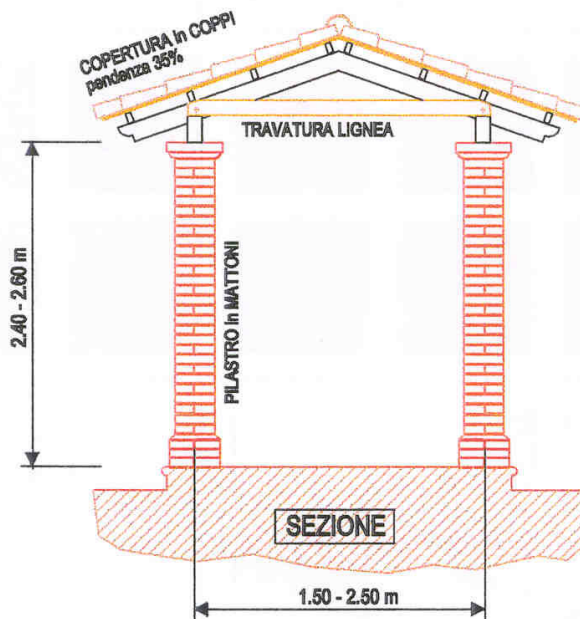
13-GAMMA

# 12-PERCORSI COPERTI

COLLEGAMENTO CON ALTRI CORPI DI FABBRICA

(schema di indirizzo e materiali)

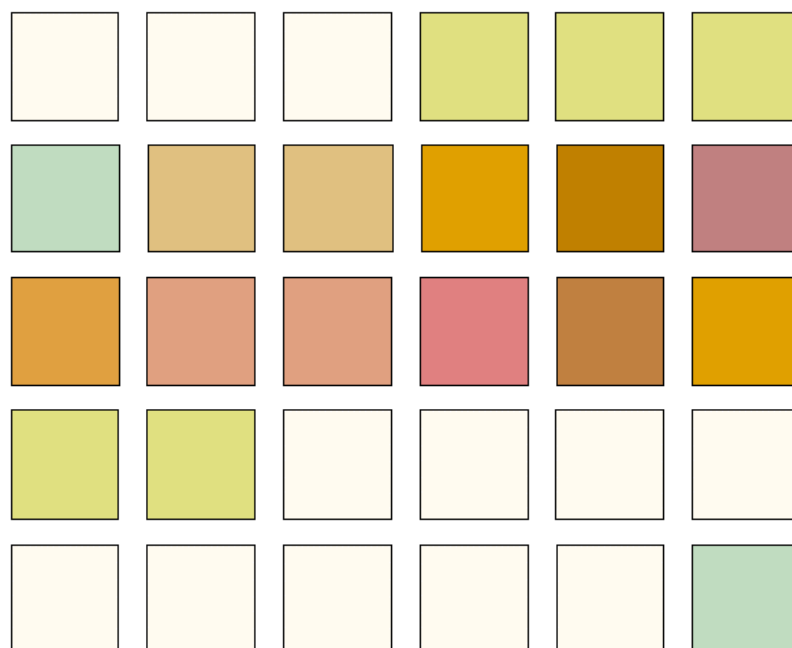
PARAMENTI



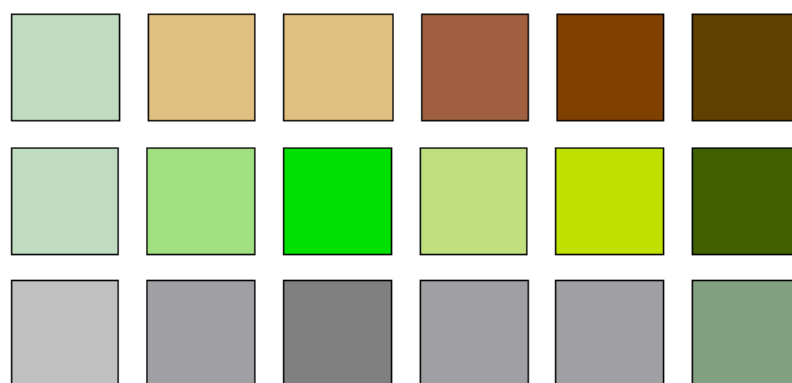
PROSPETTO

# GAMMA CROMATICA

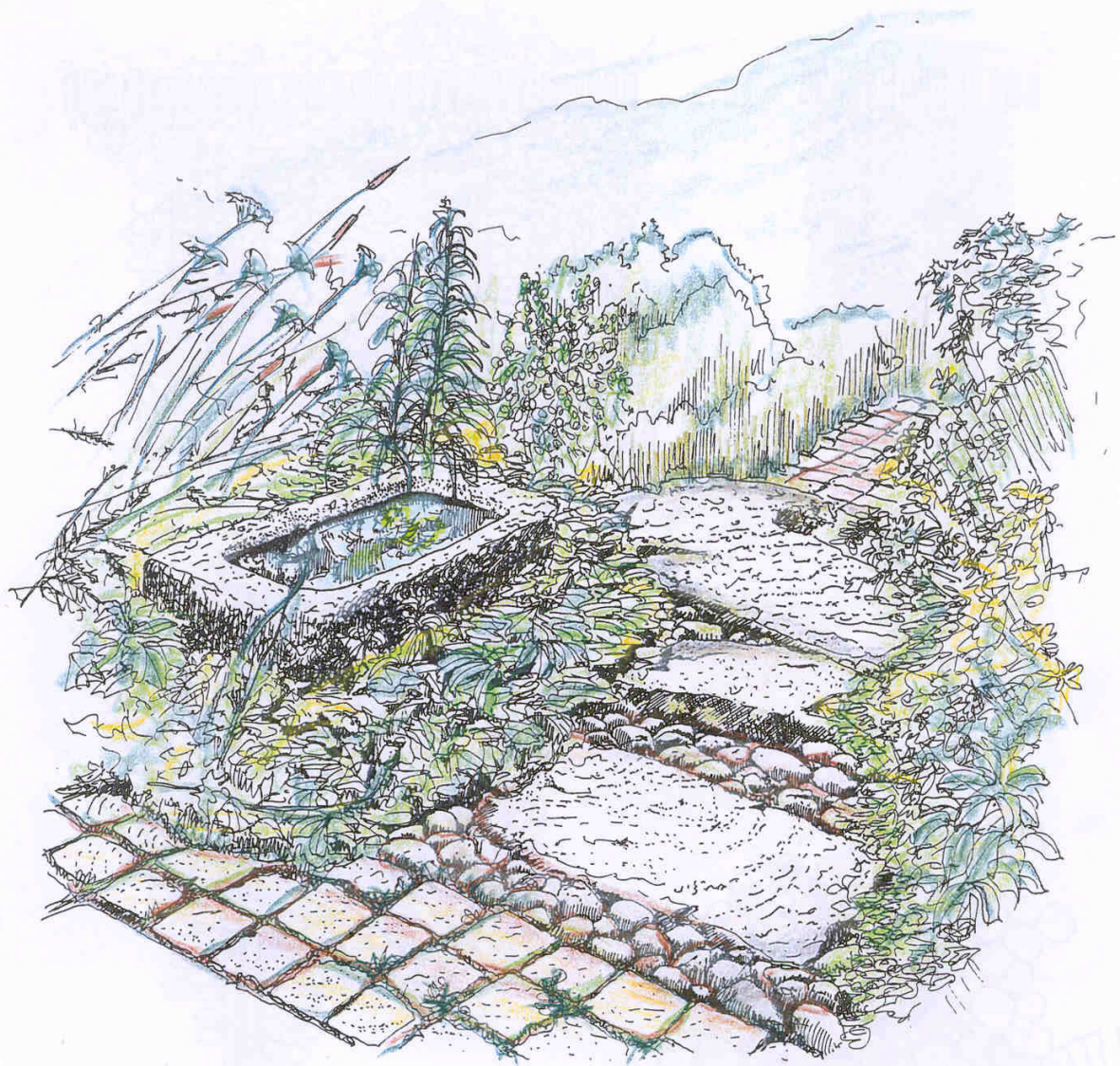
## PARAMENTI



## SERRAMENTI E CANCELLATE



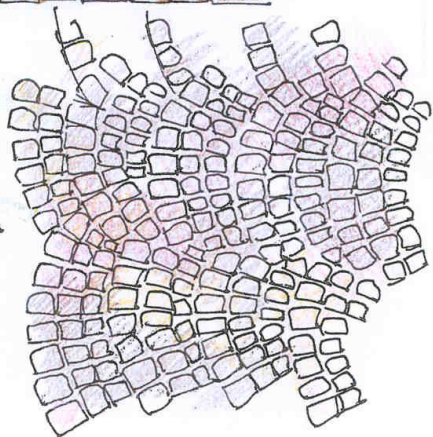
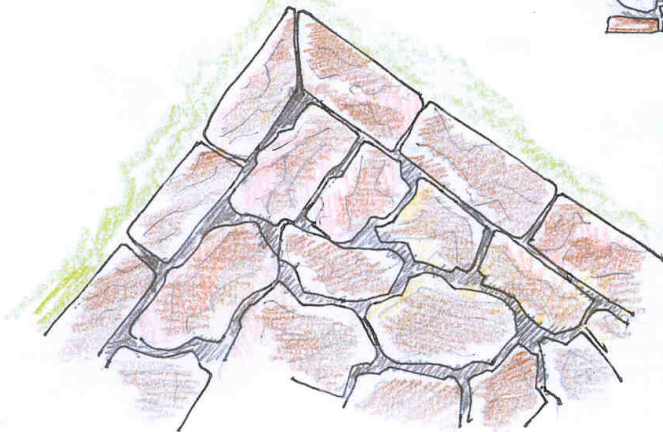
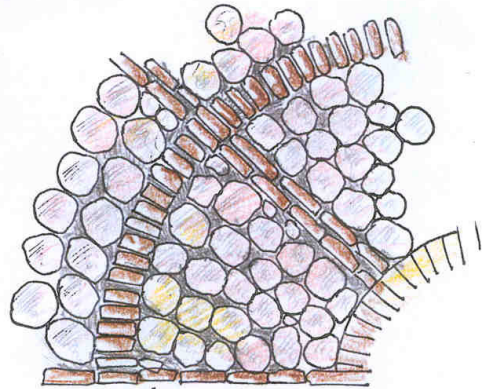
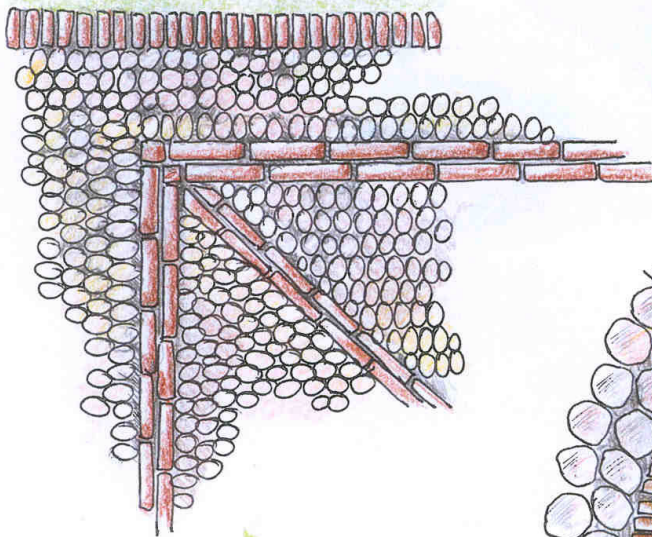
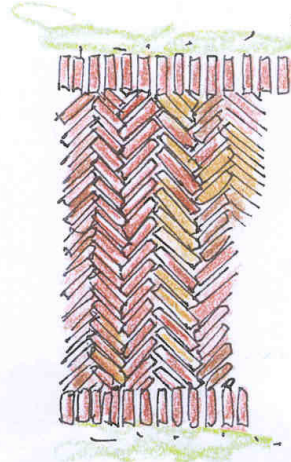
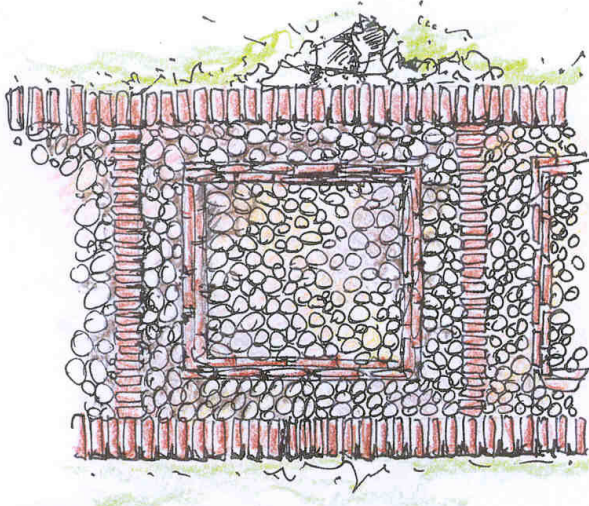
14b-PAVIMENTAZIONE 14a-SUPERFICI



*pietre miste*

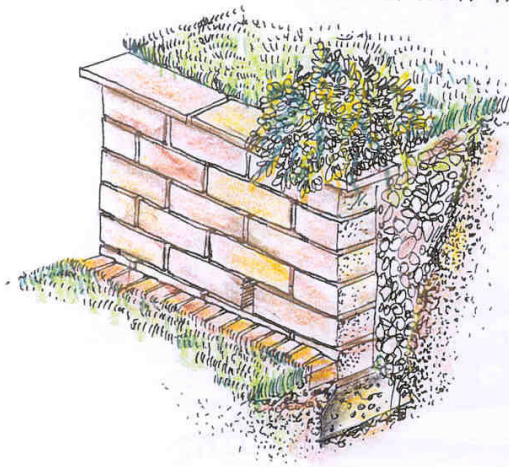


# 14b-PAVIMENTAZIONE DEI PERCORSI

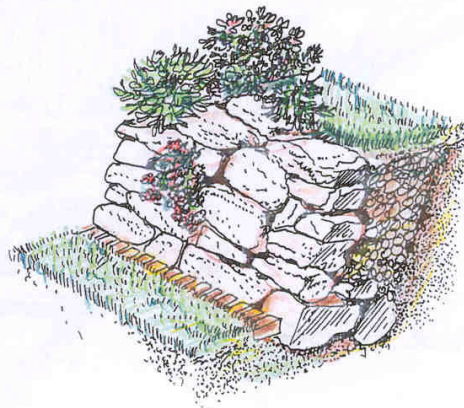


## 14c-MURI DI CONTENIMENTO

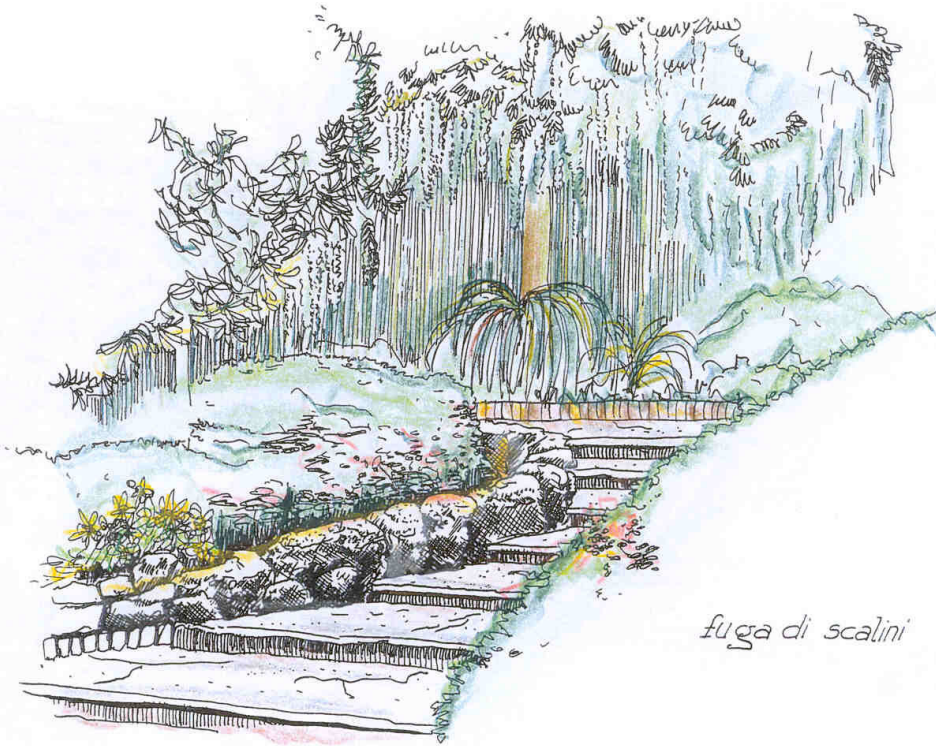
*muro in mattoni*



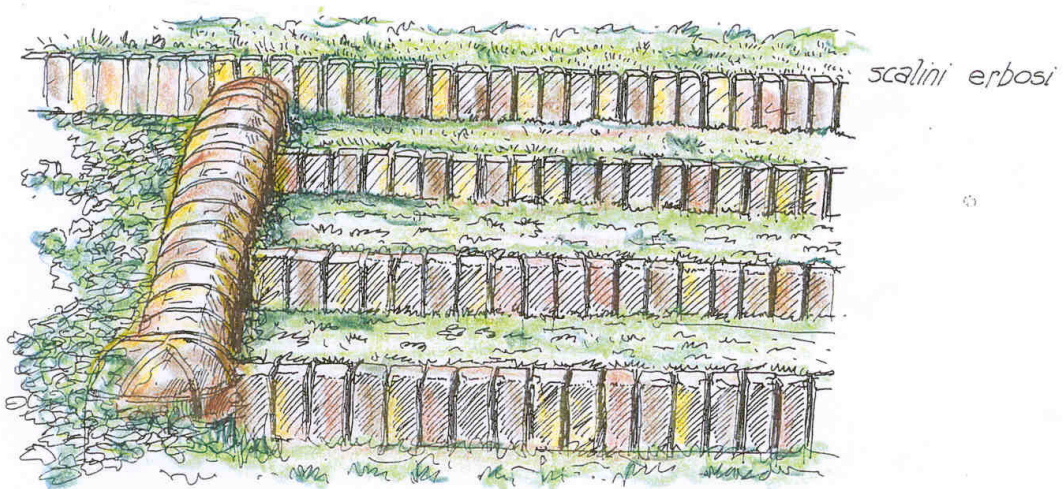
*muro in pietre*



## 14d-CAMBIO DI LIVELLO



*fuga di scalini*



*scalini erbosi*

