



# COMUNE DI PIORACO

Città della Carta dal 1264

Provincia di Macerata

## PROGRAMMA STRAORDINARIO DI RICOSTRUZIONE

### “Interventi preordinati alla ricostruzione del Comune di Pioraco Quartiere La Madonnetta”



#### AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Il Sindaco **ott. Matteo Cicconi**

Il Vicesindaco  
**Luca Gagliardi**

#### GRUPPO TECNICO

**Ufficio Tecnico Comunale**  
Arch. **Ilari Marchesi**  
Arch. **Agnese Carducci**  
Geom. **Fabio Pediconi**

**Coordinamento tecnico-  
scientifico**  
Prof. Arch. **Gianluigi Mondaini**  
Prof. Ing. **Stefano Lenci**  
Prof. Ing. **Evelina Fratolocchi**  
Prof. Ing. **Francesco Clementi**  
Prof.ssa **Eva Savina Malinverni**  
Arch. **Giovanni Rocco Cellini**



*Fabio Pediconi*

*Agnese Carducci*

*Stefano Lenci*

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



UNIVERSITÀ  
POLITECNICA  
DELLE MARCHE





### **Premessa**

L'elaborato integra e modifica le Norme tecniche di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale.

Verranno trattati solamente gli articoli soggetti a modifica ed in particolare:

- l'articolo "14 - ZONE DI RISANAMENTO NUCLEI FRAZIONALI - AO – AO1 – AO2" con il recepimento delle modifiche introdotte dalle Norme Tecniche di attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale in adeguamento al P.T.C in adozione.
- l'articolo "17 – ZONE DI COMPLETAMENTO -B1 -B2" con l'inserimento della zona "BM";

Per chiarezza di lettura vengono confrontati gli articoli vigenti e quelli modificati con le parti aggiunte o modificate riportate in **rosso**.



## VIGENTI

### ART. 14 - ZONE DI RISANAMENTO NUCLEI FRAZIONALI - AO . AO1 . AO2

Le zone AO riguardano quei centri frazionali o nuclei che - pur non essendo dotati di rilevanti caratteristiche architettoniche e ambientali - tuttavia rappresentano un patrimonio di edilizia tradizionale da salvaguardare. In esse l'intervento diretto è ammesso per le sole opere di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia così come definite all'art.31 della L. 457/78.

La ristrutturazione edilizia può prevedere un aumento di volume e/o di superficie utile non superiore al 20% di quelli esistenti, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 3 Mc/mq.; in tal caso l'altezza massima non può superare quella dei fabbricati circostanti, interpolando - in presenza di fabbricati di diversa altezza - con criteri di armonico inserimento progettuale.

Inoltre gli ampliamenti consentiti non possono alterare gli allineamenti caratteristici degli insediamenti già preesistenti qualora il distacco tra i fabbricati risulti inferiore ai minimi prescritti all'art. 9 del D.I. 2/4/68.

Zone .AO1., area di riordino urbano; sono indicate tali quelle immediatamente a ridosso del centro storico. Hanno un'edilizia di pregio dei primi anni del novecento. In tali aree deve essere applicata la normativa riguardante la zona .AO. e inoltre sono previsti:

- allineamento gronde
- il rifacimento delle facciate secondo un progetto che intervenga su un comparto significativo.

Zone .AO2., ricettivo-alberghiera; riguardano quelle zone a ridosso del centro storico che presentano un'edilizia di pregio e vocazione ricettivo-alberghiera. In queste zone sono previsti interventi di:

- allineamento gronde
- trasformazione di edifici esistenti anche mediante demolizione con ricostruzione
- aumento di volumetria non superiore al 30% di quella esistente. La densità fondiaria non può superare comunque il limite di 5 mc/mq.

Gli interventi di restauro e ristrutturazione devono seguire le direttive di cui alla SCHEDA GUIDA N° 1.

Sono consentiti anche interventi di ristrutturazione dei manufatti accessori esistenti senza aumento di cubatura né cambio di destinazione d'uso di tipo residenziale, nonché nuove costruzioni su aree libere limitatamente ad accessori di contenuta entità quali legnaie e garage.

Per aree libere si intendono quelle di pertinenza di un fabbricato di civile abitazione nonché le aree di margine seppur non limitrofe ad un edificio di proprietà.

Queste categoria di costruzioni sono assoggettate alle tipologie costruttive di cui alla Scheda 1

## MODIFICATI

### ART. 14 - ZONE DI RISANAMENTO NUCLEI FRAZIONALI - AO . AO1 . AO2

Le zone AO riguardano quei centri frazionali o nuclei che - pur non essendo dotati di rilevanti caratteristiche architettoniche e ambientali - tuttavia rappresentano un patrimonio di edilizia tradizionale da salvaguardare. In esse l'intervento diretto è ammesso per le sole opere di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia così come definite all'art.31 della L. 457/78.

La ristrutturazione edilizia può prevedere un aumento di volume e/o di superficie utile non superiore al 20% di quelli esistenti, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 3 m³/m²; in tal caso l'altezza massima non può superare quella dei fabbricati circostanti, interpolando - in presenza di fabbricati di diversa altezza - con criteri di armonico inserimento progettuale.

Inoltre gli ampliamenti consentiti non possono alterare gli allineamenti caratteristici degli insediamenti già preesistenti qualora il distacco tra i fabbricati risulti inferiore ai minimi prescritti all'art. 9 del D.M. 2/4/68.

Zone "AO1", area di riordino urbano; sono indicate tali quelle immediatamente a ridosso del centro storico. Hanno un'edilizia di pregio dei primi anni del novecento. In tali aree deve essere applicata la normativa riguardante la zona "AO" e inoltre sono previsti:

- allineamento gronde;
- il rifacimento delle facciate secondo un progetto che intervenga su un comparto significativo.

**Zona AO1 di nuova previsione nell'area denominata ex-Stracceria l'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva acquisizione del nulla osta della competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, che potrà dettare specifiche prescrizioni al fine di tutelare le testimonianze già presenti nelle aree limitrofe e di salvaguardare eventuali rinvenimenti.**

Zone "AO2", ricettivo-alberghiera; riguardano quelle zone a ridosso del centro storico che presentano un'edilizia di pregio e vocazione ricettivo-alberghiera. In queste zone sono previsti interventi di:

- allineamento gronde;
- trasformazione di edifici esistenti anche mediante demolizione con ricostruzione;
- aumento di volumetria non superiore al 30% di quella esistente. La densità fondiaria non può superare comunque il limite di 5 m³/m².

Gli interventi di restauro e ristrutturazione devono seguire le direttive di cui alla SCHEDA GUIDA N°1.

Sono consentiti anche interventi di ristrutturazione dei manufatti accessori esistenti, nonché nuove costruzioni su aree libere limitatamente ad accessori di contenuta entità quali legnaie e garage, **escludendo per questi ultimi la destinazione residenziale.**

Per aree libere si intendono quelle di pertinenza di un fabbricato di civile abitazione nonché le aree di margine seppur non limitrofe ad un edificio di proprietà.

Queste categorie di costruzioni sono assoggettate alle tipologie costruttive di cui alla scheda guida n.1.



**SCHEDA 1 - GUIDA PER GLI INTERVENTI DI RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE IN ZONA - A0  
- A01 - A02.**

Gli interventi di ristrutturazione e devono essere attuati nel rispetto dei materiali e delle caratteristiche costruttive e tipologiche dei fabbricati preesistenti; in particolare tutti gli interventi sono soggetti alle seguenti indicazioni costruttive:

**A - Copertura**

La forma di tetti dovrà rimanere della stessa tipologia architettonica, con inclinazione della falda tra il 25% ed il 40%; manto di copertura in coppi o coppo a tegola in laterizio di colori naturali; sono consentiti i lucernai filo falda e gli abbaini di modeste dimensioni purché la falda degli stessi non superino la quota del colmo della falda di pertinenza. E' vietata la copertura anche parziale a terrazza. Relativamente alle gronde ed ai canali di scolo è previsto l'utilizzo di sezioni semicircolari e circolari in rame; è escluso l'utilizzo di altro tipo di materiale.

**B - Finiture esterne**

Muratura esterna in mattoni e/o pietra faccia a vista; sono consentite soluzioni intonacate purché ad intonaco di malta bastarda lavorato a fratazzo o a spruzzo. Le tinteggiature non debbono risultare in contrasto con le tonalità dei materiali costruttivi e colorazioni del luogo; sono escluse le differenziazioni cromatiche o materiche sui prospetti, ove non rispondenti a distinzioni volumetriche. In quelle facciate dove esistono portali di pietra, elementi di marmo o pietra affiorante, fregi, cornici di porte e finestre numeri civici od altri elementi che abbiano intrinseco valore estetico o risultino semplici testimonianze di epoche precedenti, si prescrive l'osservanza di tutte le norme necessarie alla loro conservazione e valorizzazione con divieto di rimozione.

**C - Logge e balconi**

E' obbligatorio il mantenimento dei balconi e dei ballatoi esistenti; è vietato realizzare nuovi balconi sugli spazi pubblici come strade e piazze o comunque spazi di transito o sosta.

**d - Aperture**

E' consentita la modifica di aperture o l'inserimento di nuove aperture, previo studio sul rapporto dei pieni e vuoti dell'intera facciata. Gli infissi esterni debbono essere in legno naturale o verniciato; eventuali sistemi di oscuramento debbono essere realizzati con persiane o portelloni in legno, con esclusione dei tipi a serranda di qualsiasi materiale.

**E - Muri di sostegno e recinzioni**

I muri di sostegno e di recinzione dovranno avere altezza non difforme dei muri adiacenti, e nel rispetto delle norme del R.E. Questi potranno essere realizzati in muratura o pietra a faccia vista. E' vietata la demolizione o sostituzione dei muri d'ambito d'epoca sul perimetro degli spazi aperti. Relativamente alle dovranno rispettaradeguate tonalità e colorazioni del luogo.

**SCHEDA 1 - GUIDA PER GLI INTERVENTI DI RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE IN ZONA - A0  
- A01 - A02.**

Gli interventi di ristrutturazione e devono essere attuati nel rispetto dei materiali e delle caratteristiche costruttive e tipologiche dei fabbricati preesistenti; in particolare tutti gli interventi sono soggetti alle seguenti indicazioni costruttive:

**A - Copertura**

La forma di tetti dovrà rimanere della stessa tipologia architettonica, con inclinazione della falda tra il 25% ed il 40%; manto di copertura in coppi o coppo a tegola in laterizio di colori naturali; sono consentiti i lucernai filo falda e gli abbaini di modeste dimensioni purché la falda degli stessi non superino la quota del colmo della falda di pertinenza. E' vietata la copertura anche parziale a terrazza. Relativamente alle gronde ed ai canali di scolo è previsto l'utilizzo di sezioni semicircolari e circolari in rame; è escluso l'utilizzo di altro tipo di materiale.

**B - Finiture esterne**

Muratura esterna in mattoni e/o pietra faccia a vista; sono consentite soluzioni intonacate purché ad intonaco di malta bastarda lavorato a fratazzo o a spruzzo. Le tinteggiature non debbono risultare in contrasto con le tonalità dei materiali costruttivi e colorazioni del luogo; sono escluse le differenziazioni cromatiche o materiche sui prospetti, ove non rispondenti a distinzioni volumetriche. In quelle facciate dove esistono portali di pietra, elementi di marmo o pietra affiorante, fregi, cornici di porte e finestre numeri civici od altri elementi che abbiano intrinseco valore estetico o risultino semplici testimonianze di epoche precedenti, si prescrive l'osservanza di tutte le norme necessarie alla loro conservazione e valorizzazione con divieto di rimozione.

**C - Logge e balconi**

E' obbligatorio il mantenimento dei balconi e dei ballatoi esistenti; è vietato realizzare nuovi balconi sugli spazi pubblici come strade e piazze o comunque spazi di transito o sosta.

**d - Aperture**

E' consentita la modifica di aperture o l'inserimento di nuove aperture, previo studio sul rapporto dei pieni e vuoti dell'intera facciata. Gli infissi esterni debbono essere in legno naturale o verniciato; eventuali sistemi di oscuramento debbono essere realizzati con persiane o portelloni in legno, con esclusione dei tipi a serranda di qualsiasi materiale.

**E - Muri di sostegno e recinzioni**

I muri di sostegno e di recinzione dovranno avere altezza non difforme dei muri adiacenti, e nel rispetto delle norme del R.E. Questi potranno essere realizzati in muratura o pietra a faccia vista. E' vietata la demolizione o sostituzione dei muri d'ambito d'epoca sul perimetro degli spazi aperti.

**ART. 17 - ZONE DI COMPLETAMENTO . B1 . B2**

Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da un'edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai consolidati.

In tali Zone il PIANO si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici del P.R.G.

<b>SOTTOZONA B1 – SEPPIO – Capoluogo -</b>	
IF – Indice di Densità Fondiaria:	2,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
H – Altezza Massima:	7,50 m
Dc – Distanza dai confini:	5 m
Ds – Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.M. 2/4/68 N° 1444	5,00 m per strade con larghezza L<7 m 7,50 m per strade con larghezza 7m<L<15m 10,00 m per strade con larghezza L>15 m
Df – Distanza tra fabbricati	minimo assoluto: 10 m

Per le zone del Capoluogo fiancheggianti il Fiume Scarsito classificate RT1 e B1 nella Tav. 2.2.B le relative previsioni potranno essere attuate solo dopo che, attraverso l'esecuzione delle opere di messa in sicurezza le aree già classificate R4 a Rischio Idraulico Molto Elevato vengano declassate con tipologia tale da ammettere l'intervento. Il tutto previo parere del Genio Civile di Macerata e comunque per una profondità massima di ml 40 dal ciglio stradale.

<b>SOTTOZONA B2 – CAPOLUOGO -</b>	
IF – Indice di Densità Fondiaria:	1,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
H – Altezza Massima:	7,50 m
Dc – Distanza dai confini:	5 m
Ds – Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.M. 2/4/68 N° 1444	5,00 m per strade con larghezza L<7 m 7,50 m per strade con larghezza 7m<L<15m 10,00 m per strade con larghezza L>15 m
Df – Distanza tra fabbricati	minimo assoluto: 10 m

**ART. 17 - ZONE DI COMPLETAMENTO . B1 . B2 - BM**

Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da un'edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai consolidati.

In tali Zone il PIANO si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici del P.R.G.

<b>SOTTOZONA B1 – SEPPIO – Capoluogo -</b>	
IF – Indice di Densità Fondiaria:	2,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
H – Altezza Massima:	7,50 m
Dc – Distanza dai confini:	5 m
Ds – Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.M. 2/4/68 N° 1444	5,00 m per strade con larghezza L<7 m 7,50 m per strade con larghezza 7m<L<15m 10,00 m per strade con larghezza L>15 m
Df – Distanza tra fabbricati	minimo assoluto: 10 m

Per le zone del Capoluogo fiancheggianti il Fiume Scarsito classificate RT1 e B1 nella Tav. 2.2.B le relative previsioni potranno essere attuate solo dopo che, attraverso l'esecuzione delle opere di messa in sicurezza le aree già classificate R4 a Rischio Idraulico Molto Elevato vengano declassate con tipologia tale da ammettere l'intervento. Il tutto previo parere del Genio Civile di Macerata e comunque per una profondità massima di ml 40 dal ciglio stradale.

<b>SOTTOZONA B2 – CAPOLUOGO -</b>	
IF – Indice di Densità Fondiaria:	1,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
H – Altezza Massima:	7,50 m
Dc – Distanza dai confini:	5 m
Ds – Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.M. 2/4/68 N° 1444	5,00 m per strade con larghezza L<7 m 7,50 m per strade con larghezza 7m<L<15m 10,00 m per strade con larghezza L>15 m
Df – Distanza tra fabbricati	minimo assoluto: 10 m

**SOTTOZONA BM – MADONNETTA– Capoluogo**

L'altezza massima è considerata dal piano di campagna fino all'estradosso del solaio di sottotetto

<b>EDIFICIO</b>	<b>Aggregazioni ex Particelle</b>	<b>Vmax</b>	<b>Hmax</b>	<b>Dc</b> (Distanza minima dalla perimetrazione)	<b>Ds</b> (Distanza minima dalle strade)	<b>Df</b> (Distanza minima tra fabbricati)
<b>A</b>	ex 91+(86)	2030 mc	9 m	5,00 m	5,00 m	10,00 m
<b>B</b>	ex 37+(86)	2126 mc	9 m	5,00 m	4,00 m*	10,00 m
<b>C</b>	x 160+(86)	2250 mc	9 m	5,00 m	4,00 m*	10,00 m
<b>D</b>	ex 41	3002 mc	9 m	5,00 m	4,50 m*	10,00 m
<b>E</b>	ex 41 (bis)	1535 mc	9 m	5,00 m	5,00 m 4,00 m (su strada parcheggio privata)	10,00 m 8,00 m (con F****)
<b>F</b>	ex 41 (ter)	1188 mc	9 m	3,00 m	5,00 m 2,00 m (su strada parcheggio privata)	10,00 m 8,00 m (con E****) 3,00 m (con M tra garage)
<b>G</b>	ex 46	2052 mc	9 m	5,00 m	5,00 m	10,00 m
<b>H</b>	ex 121	350 mc	9 m	2,00 m*	5,00 m	10,00 m 8,00 m (con garage Part.193)*
<b>I</b>	ex 126	1407 mc	9 m	1,40 m**	3,00 m (strada via Vincenzetti)* 5,00 m (strada provinciale)**	3,00 m**
<b>L</b>	gar. ex 41+126	650 mc	3 m	5,00 m	4,50 m* 0,00 m (su strada area parcheggio)	10,00 m
<b>M</b>	gar. ex 46	252 mc	3 m	0,00 m***	0,00 m (su strada area parcheggio)	6,00 m (con G****) 3,00 m (con F tra garage)

\* condizione migliorativa (maggiore distanza o allineamento) rispetto allo stato di fatto

\*\* uguale allo stato di fatto

\*\*\* costruzione a confine

\*\*\*\* stesso edificio/proprietari



Per il quartiere residenziale del Comune di Pioraco (MC) denominato "Madonnetta" sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'Art. 3 comma D del DPR 380/2001 attraverso opere di demolizione con ricostruzione in area non soggetta a vincoli di tutela paesaggistica, ai sensi degli Art. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004. La ricostruzione all'interno dell'area perimetrata "Madonnetta" sita nel Comune di Pioraco (Decreto n. 56 del 08/02/2022 Commissario Straordinario per la Ricostruzione Post Sisma 2016) è indicata dal planivolumetrico di progetto e dalle ipotesi tipologico- architettoniche dei nuovi edifici, per le quali si esplicitano alcune indicazioni finalizzate alle Norme Tecniche di Attuazione al fine di guidare e garantire qualità e coordinamento nelle scelte progettuali.

#### **COPERTURE**

Le coperture dovranno essere a falde del tipo a padiglione con pendenza minima del 30%. Non sono previsti aggetti e cornicioni. Non sono previsti canali di gronda direttamente visibili sul prospetto. I manti di copertura dovranno essere realizzati con tegole in laterizio, preferibilmente a coppi.

Le scelte sono sempre da concordare, caso per caso, con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pioraco.

#### **FINITURE DEI PARAMENTI MURARI**

Tutti gli edifici dovranno prevedere dei paramenti murari ad intonaco. La composizione e la qualità delle malte costitutive degli intonaci deve essere di tipo traspirante e/o deumidificante, a grana fine e va accordata al sottofondo murario per prestazioni di resistenza e traspirazione. Non sono previste colorazioni che utilizzino materie sintetiche e comunque pigmenti che impediscano la traspirazione muraria (materie sintetiche a pellicola, tempere, ducotoni e graffiati in genere, etc.). Sono previste invece tinte che garantiscano traspirazione o con prodotti silossanici o similari. Le colorazioni previste oscillano all'interno delle tonalità di tipo "terroso". Si dovrà avere l'accortezza di "spegnere" i colori, evitando tutte le tonalità forti, brillanti e in vigoroso contrasto con il contesto limitrofo. In presenza di paramenti murari non perfettamente complanari (es. logge, ecc...), potranno essere utilizzati due colori diversi, ma comunque armonici tra loro, per distinguere la non complanarità.

Le scelte sono sempre da concordare, caso per caso, con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pioraco.

#### **LOGGE**

Gli edifici dovranno prevedere delle logge collocate sul versante più meridionale con la possibilità di girare sui lati solo come soluzione d'angolo. Non sono previste logge sul versante Nord.

Le scelte sono sempre da concordare, caso per caso, con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pioraco.



### **CORNICI, SOGLIE E DAVANZALI**

Cornici, soglie e davanzali dovranno essere realizzati con una pietra di colore chiaro tendente al bianco grigiastro e che è uguale per tutto l'edificio.

Le scelte sono sempre da concordare, caso per caso, con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pioraco.

### **BUCATURE E INFISSI ESTERNI**

Le bucatore devono avere forma rettangolare e/o quadrata; non sono previste altre forme. Le dimensioni in larghezza e altezza delle bucatore possono variare da un minimo di 90 cm x 90 cm a un massimo di 120 cm x 240 cm. Sono previste dimensioni diverse delle bucatore solo in corrispondenza delle logge dove possono essere presenti finestre e/o porte - finestre con larghezza variabile e con altezza pari alla dimensione massima di piano al netto del telaio.

Per i serramenti sono previste tipologie sia a doppia anta che ad anta unica a seconda delle bucatore; essi possono essere a battente e/o scorrevoli purché analoghi per tutti gli appartamenti di uno stesso edificio. I serramenti dovranno essere in legno o effetto legno e potranno avere le seguenti finiture: rovere, verniciato bianco o verniciato grigio, purché analoghe per l'intero edificio. Dovranno inoltre garantire durevolezza, resistenza meccanica dei componenti e tenuta all'acqua. Le scelte sono sempre da concordare, caso per caso, con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pioraco.

### **OSCURAMENTI E PERSIANE**

Gli oscuramenti delle abitazioni dovranno avvenire tramite il sistema delle persiane a telaio con montanti e traversi. Non sono previste persiane avvolgibili. Non sono previste persiane che, quando aperte, siano visibili aderendo completamente sul prospetto principale. Sono previste persiane scorrevoli a libro o a pacchetto che, essendo perpendicolari rispetto al prospetto principale quando aperte, si possano impacchettare rimanendo completamente nello spessore esterno del vano della bucatore o nascoste nelle logge. Le persiane dovranno essere in legno o effetto legno di colore grigio, verde o marrone, con doghe orizzontali e comunque analoghe per l'intero edificio.

Le scelte sono sempre da concordare, caso per caso, con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pioraco.

### **GRONDAIE E TUBAZIONI**

Canali di gronda e pluviali dovranno avere una sezione idonea a garantire il deflusso delle acque anche in caso di piogge torrenziali. Le grondaie dovranno avere una leggera pendenza in senso longitudinale verso i tubi di discesa non inferiore all'1%. Le grondaie dovranno essere nascoste alla vista dal paramento murario della facciata. I pluviali potranno essere nascosti nel paramento murario o essere visibili sulla facciata





purché realizzati in rame e dello stesso colore delle scossaline presenti sulle teste dei muri. L'elemento di raccordo tra la grondaia nascosta e il pluviale eventualmente a vista dovrà avere una forma scatolare. Le scelte sono sempre da concordare, caso per caso, con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pioraco.

#### **PARAPETTI**

I parapetti dovranno essere del tipo a ringhiera in profilati di acciaio grigio chiaro o scuro, alti 105 cm comprensivi di corrimano anch'esso in acciaio. La maglia della ringhiera deve avere un interasse di 10 cm. Non sono previsti ulteriori traversi orizzontali oltre al corrimano. I parapetti dovranno essere tutti uguali nello stesso edificio.

Le scelte sono sempre da concordare, caso per caso, con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pioraco.

#### **PORTONI DI INGRESSO SU STRADA**

I portoni principali di ingresso agli edifici dovranno essere in vetro per aumentare l'illuminazione naturale degli androni di ciascun edificio. Essi dovranno necessariamente essere provvisti di una cornice in legno o effetto legno di colore grigio, verde o marrone e in armonia con le persiane dell'edificio. I portoni dovranno avere una forma rettangolare e dovranno essere arretrati rispetto il paramento murario principale del prospetto. Essi, al netto del telaio, avranno una larghezza di 120 cm e un'altezza pari alla dimensione massima di piano. L'altezza sarà comunque allineata a quella delle porte - finestre delle logge al piano terra.

Le scelte sono sempre da concordare, caso per caso, con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pioraco.

#### **RECINTI**

I recinti dovranno essere del tipo a ringhiera in profilati di acciaio grigio chiaro o scuro, alti 120 cm comprensivi di un eventuale cordolo murario basamentale dello stesso colore del paramento murario dell'edificio e comunque non superiore a 30 cm. La maglia della ringhiera deve avere un interasse di 10 cm. Non sono previsti ulteriori traversi orizzontali oltre a quello sommitale. Adiacenti alle recinzioni nella parte interna, sono previste piante e siepi al fine di una conveniente schermatura, di altezza non superiore a 150 cm. Sono previsti alberi e piante isolate di altezza maggiore se opportunamente distanziate dal recinto e comunque non superiori a 400 cm. Alberi di altezza maggiore sono previsti con il comune accordo tra i proprietari dello stesso immobile.

Le scelte sono sempre da concordare, caso per caso, con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pioraco.



### **CAMINI E VOLUMI EMERGENTI DALLA COPERTURA**

Tutti i camini e le parti emergenti dalla copertura dovranno essere il meno evidenti possibile dal prospetto, preferendo posizioni più indietreggiate rispetto il filo della facciata. Non sono previsti i volumi extra-corsa degli ascensori.

Le scelte sono sempre da concordare, caso per caso, con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pioraco

### **GARAGE E CANTINE SU STRADA**

Il paramento murario dei garage dovrà prevedere delle finiture ad intonaco analoghe a quanto previsto al precedente Art. 3.

I portoni dei garage su strada (tra loro) e i portoni delle cantine su strada (tra loro) avranno tutti la stessa larghezza e lo stesso colore e saranno realizzati in legno o effetto legno di colore grigio, verde o marrone, con doghe orizzontali. I portoni dei garage e i portoni delle cantine dovranno essere allineati in altezza. La copertura dei garage prevede un tetto giardino per la predisposizione di eventuali orti privati.

Le scelte sono sempre da concordare, caso per caso, con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pioraco.

### **STRUTTURE PORTANTI DEGLI EDIFICI**

Per la progettazione strutturale degli edifici il riferimento da considerare è la "Relazione inerente alla ricerca scientifica avente ad oggetto lo studio della perimetrazione del quartiere 'Madonnetta' sito nel comune di Pioraco (MC)" redatta dal Prof. Ing. Stefano Lenci (responsabile scientifico della ricerca oggetto della relazione sopracitata), trasmessa dall'Università Politecnica delle Marche e acquisita agli atti del Comune di Pioraco con Protocollo n. 4028 del 14/06/2021. La giunta Comunale ne ha preso formalmente atto con delibera n. 68 del 09/07/2021.

Le scelte sono sempre da concordare, caso per caso, con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pioraco.

### **ESTENSIONE DELLE INDICAZIONI PER FUTURI INTERVENTI AL DI FUORI DELLA PERIMETRAZIONE MA INTERNI AL QUARTIERE MADONNETTA**

Tutte le sopracitate indicazioni a partire dall'Art. 2 avranno valore anche per gli eventuali futuri interventi edilizi di tutti gli altri edifici esterni all'area perimetrata (Decreto n. 56 del 08/02/2022

Commissario Straordinario per la Ricostruzione Post Sisma 2016) ma comunque interni al quartiere Madonnetta di Pioraco.

Eventuali deroghe ammissibili sono sempre da concordare, caso per caso, con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pioraco