Localizzazione: C.da Ricciola n. 16 - Recanati
Proprietà: Crucianelli Carlo

DATI CATASTALI:

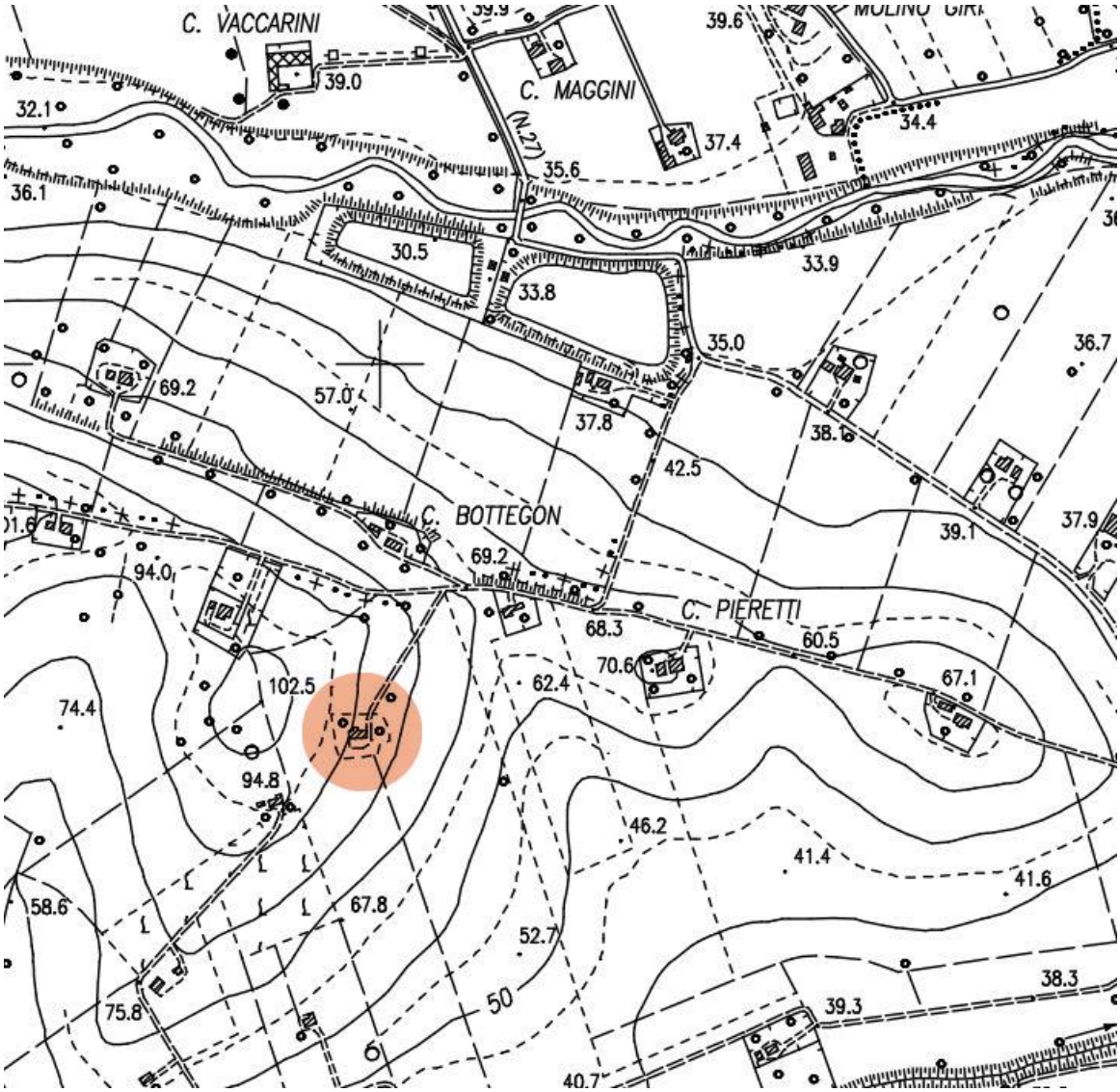
Foglio n°: 11
Mappale n°: 69

a&effe STUDIO architettura
P.le Giordani - 62019 Recanati (MC)
Tel./Fax +390717572240
www.aeffestudio.com
e-mail: info@aeffestudio.com

PIANO DI RECUPERO ai sensi dell'art. 28 Legge 457/78 e art.34 LR 34/92 e s.m.i. ed AMPLIAMENTO CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE art. 2 LR 22/2009

Proprietà Crucianelli Carlo nato a Castelfidardo il 13/04/1951 ed ivi residente in via Montecamillone n° 4

NORME TECNICHE di ATTUAZIONE



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Indice

Art.1 Oggetto del Piano

1.1 Obiettivi generali;

1.2 Ambito Normativo Generale;

1.3 Tempi di Attuazione;

1.4 Modalità di Attuazione del Piano.

Art.2 Contenuti del piano

2.1 Elaborati del Piano;

2.2 Nota per elaborati a scala edilizia

Art.3 Parametri urbanistici

3.1 Dimensionamento del Piano;

3.2 Destinazioni d'uso.

3.3 Standard

Art.4 Struttura del Piano

Art.5 Aree destinate all'edificazione

5.1 Superficie Fondiaria;

5.2 Unità Minime di Intervento;

5.3 Lotti funzionali;

Art.6 Parametri edilizi

6.1 Aree di Sedime;

6.2 Distanze;

6.3 Quote di Imposta degli edifici;

6.4 Altezze Massime degli Edifici.

Art. 7 Aree Private ad Uso Pubblico

Art. 8 Aree destinate alle Attrezzature Pubbliche

Art. 9 Aree destinate alla Viabilità Veicolare

Art. 10 Reti Tecnologiche

Art. 11 Materiali e tecnologie

Art. 12 Adeguamento prescrizioni

Art.1 Oggetto del Piano

1.1 Obiettivi generali

Il Piano in oggetto riguarda la demolizione e ricostruzione del fabbricato rurale rispettandone la volumetria e la sagoma rettangloare con il tetto a due falde ed il recupero con ampliamento, demolizione e ricostruzione, di alcune volumetrie annesse all'edificio un edificio rurale, in attuazione ai sensi dell'art. 28 Legge 457/78 e art. 34 LR 34/92 e s.m.i. e per quanto concerne la possibilità di demolizione e ricostruzione ai sensi della Legge Regione Marche 22/2009, art. 2, così come modificata dalla Legge Regionale 21/12/2010, n.19. e s.m.i.

Tale intervento si colloca in zona agricola presso il comune di Recanati c.da Ricciola n° 16.

Il Piano si prefigge i seguenti obiettivi generali:

- riconficurazione planivolumetrica del complesso rurale di cui in oggetto al fine di recuperarlo e destinarlo a 3 unità abitative ed uno spazio destinato alla colazione per il B&B e una sala ad uso comune a supporto dell'attività ricettiva.
- realizzare un insediamento residenziale a basso impatto ambientale.

1.2 Ambito Normativo Generale

Costituiscono riferimento Normativo del Piano le seguenti leggi norme e regolamenti ai quali si rinvia per gli argomenti non specificatamente trattati in queste NTA:

-L.17 agosto 1942 n.1150 - legge urbanistica;

-L.6 agosto 1967 n.765 modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17/08/1942 n.1150;

-DM 2 aprile 1968 n. 1444 limiti inderogabili..;

-L.28 gennaio 1977 n.10 norme sulla edificabilità dei suoli;

-Legge 5 agosto 1978, n. 457 Norme per l'edilizia residenziale.

-L.R. Marche 5 maggio 1992 n. 34 e sue modifiche - legge urbanistica della regione marche;

-Legge Regione Marche 22/2009, Piano Casa Regione Marche (s.m.i);

-Legge Regione Marche 21/12/2010, n.19, modifiche al Piano Casa Regione Marche;

-P.R.G. vigente approvato del Comune di Recanati;

-REC vigente del Comune di Recanati.

1.3 Tempi di Attuazione

La validità del presente piano è di dieci anni dalla sua approvazione.

1.4 Modalità di Attuazione del Piano

a- Il Piano si attua attraverso **Intervento Edilizio Diretto eventualmente anche per singole unità**
I singoli progetti dovranno conformarsi a quanto previsto nella *Tav.* (planimetria generale)
b- Il Piano si attua mediante il rilascio di Permesso di Costruire da parte della Amministrazione Comunale ai singoli soggetti attuatori. O mediante scia secondo il combinato disposto del DM380/01 e LRM 17 2015

Tali progetti dovranno essere corredati da tutti gli elaborati previsti ai sensi del Regolamento Edilizio Comunale.

c- Il Piano potrà essere attuato per stralci

Art.2 Contenuti del piano

2.1 Elaborati del Piano

- tav u1: tavola urbanistica, stralcio di prg vigente
-tav u2: tavola urbanistica, stralcio di prg variante
-Tav 1: "Stralci Carta tecnica regionale, Planimetria catastale, Prg, PAI e PPAR e rilevo stato di fatto cala 1:500" (piano quotato), IGM
-Tav 2: "Rilievo dello stato di fatto del lotto in scala 1:500" e distanza dai confini dal futuro confine di proprietà in corso di aggiornamento catastale
- Tav 2a " Rilievo fabbricato principale in scala 1:200"
- Tav 2b " Rilievo dello stato di fatto degli annessi in scala 1:200"
- Tav 2c " Dimostrazione grafica dei volumi esistenti" in scala 1:200
- Tav 3: "" Rilievo dello stato fessurativo del fabbricato principale e degli annessi
-Tav 4a " Sezioni 1-2 dimostrative dell'andamento del terreno del lotto in oggetto" (Stato di fatto)
-Tav 4b " Sezioni 3-4 dimostrative dell'andamento del terreno del lotto in oggetto" (Stato di fatto)
- Tav.5 Planimetria generale in scala 1:500 con le nuove distanze dei confini dei fabbricati ristrutturati
-Tav 6: "Planivolumetrico" di progetto in scala 1:200
- tav 6 a : " Dimostrazione grafica della della distribuzione della volumetria sulla base del progetto demolizione e ricostruzione con ampliamento del solo annesso"
Tav 6b : Sovrapposizione stato di fatto e stato di progetto
- Tav. 7 Planimetria generale di progetto in scala 1:200
-Tav 7a " Sezioni 1-2 dimostrative dell'andamento del terreno del lotto in oggetto" (Stato di progetto)
-Tav 7b " Sezioni 3-4 dimostrative dell'andamento del terreno del lotto in oggetto" (Stato di progetto)
-Tav 8: Pianta, sezione e prospetto di progetto dell'edificio principale denominato edificio A in scala 1:200
- Tav.9 Pianta, sezione e prospetto di progetto dell'edificio B, in scala 1:200

- Tav. 10 Pianta, sezione e prospetto di progetto della tettoia auto ,della tettoia per il ricovero degli attrezzi da giardino e della pergola per l'area verde destinata alla piscina -in scala 1:200

-Tav 11a: "Reti tecnologiche : -rete fognaria - rete acquedotto"

-Tav 11b: "Reti tecnologiche : -rete gas - rete elettrica -rete telefonica

-Tav12:"Tavola descrittiva e riepilogativa del Progetto Piano di Recupero

- Relazione Tecnica Illustrativa

- Relazione Geologica

2.2 Nota per elaborati a scala edilizia

Gli elaborati di piano che contengono le definizioni a scala edilizia sono da intendersi indicativi e non prescrittivi per cui le modifiche di carattere esclusivamente architettonico non costituiranno variante di piano e potranno essere autorizzate tramite Permesso a costruire, S.C.I.A. o C.I.L.A. (es. modifiche di spostamento della volumetria all' interno dell' area di sedime, modifiche alle attrezzature esterne o ai prospetti,opere relative al risparmio energetico, suddivisione interna…

Art.3 Parametri urbanistici

3.1 dimensionamento del piano

CAPACITA' EDIFICATORIA

	U.M.I.	
Sf: superficie fondiaria	mq	3600
Sul: superficie utile lorda	mq	375,25
V: volume	mc	1633,84
If: indice fabbricabilità fondiaria (V/Sf)	mc/mq	0,45

STANDARD		abitante equivalente (ogni 80mc)	approssimazione abitanti equivalenti	mq 9,00 di aree destinate a standard (ai sensi dell'art. 3 e del comma 2 art. 4, DM 1444/68)
tot cubatura annessi	209.69 mc	2.62	3	27
40% annessi (art.2)	83,87 mc	1.05	1	9
			TOT=	36 MQ

E' ammesso l'ampliamento previsto dalla L.R 22/09 e s.m.i. per i soli edifici non censiti e non presenti nelle tavole IGM nei limiti:

del 40% della volumetria esistente da demolire qualora si ottenga il punteggio 2 della versione sintetica del Protocollo Itaca Marche.

A tal fine dovrà essere allegato alla Scia o Permesso di costruire la documentazione relativamente al soddisfacimento dei parametri di cui sopra con la determinazione definitiva della volumetria premiale e l'esatta premialità prevista per il Piano Casa Marche di cui alla citata normativa.

Relativamente all'edificio esistente si applica quanto previsto dall'art. 1 bis della L.R. 22/2009 e s.m.i. denominata "piano casa": *E' consentito realizzare l'ampliamento di cui all'articolo 1, comma 1 e la trasformazione dei sottotetti, anche mediante recupero a fini abitativi del piano sottotetto purchè sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media non inferiore a 2, 40 metri per gli spazi ad uso abitativo, riducibile a 2,20 metri per gli spazi accessori e di servizio.* (comma 1).

E' consentita l'apertura di abbaini e lucernai al fine di reperire le superfici minime di aeroilluminazione ai sensi del comma 3 art. 1 bis della L.R. 22/2009 e s.m.i. (19/2011).

3.2 Destinazioni d'Uso

Nelle aree e negli edifici sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale
- Turistuco-residenziale
- turismo rurale

La destinazione d'uso degli edifici ha carattere prevalentemente abitativo

3.1 Standard

Gli standard cosi come definiti nel precedente punto 3.1, potevano essere monetizzati con le modalità e i termini di cui D.G.C. del 10/03/2015 n°44.

Art.4 Struttura del Piano

All'interno del perimetro del Piano, si individuano:

Aree destinate alla Realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria : area parcheggio sosta per ospiti (strada privata), verde attrezzato. Queste Aree sono individuabili nella planimetria generale.

vedi planimetria generale Tav. 6

Art.5 Aree Destinate all'Edificazione

Area di sedime , ricollocazione annessi e loro ampliamenti volumetrici (piano casa)

5.1 Superficie Fondiaria

La Superficie Fondiaria è coincidente con il perimetro della corte proprietà pari a circa 3600mq

5.2 Richiesta di permesso a costruire o Scia

Ogni richiesta di Permesso di Costruire o Scia dovrà comunque allegare copia del progetto planivolumetrico approvato .

Art. 6 Parametri Edilizi

6.1 Aree di Sedime

L'Area di Sedime rappresenta l'ingombro massimo in pianta dell'edificio così come individuato nelle *tav. 2 a-b-c* del Piano.

Nel caso degli edifici sogetti ad accorpamento e traslazione questi sono entro il raggio di metri 100 dall'area di sedime originaria (come previsto dall'art. 2 comma 1 della Legge regionale 22/09 e s.m.i.), così come evidenziato dalla *tav. 6b* (sovrapposizione esistente / progetto)

6.2 Distanze

Nella *Tav.5* del Piano sono indicate le distanze minime da tenere tra gli edifici ed il confine del lotto

Il presente Piano deroga alla distanza minima di cui all'art 61del REC (art. 3.3 NTA) del Comune di Recanati ("*Sono ammesse distanze inferiori … nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici previsti da piani attuativi con previsioni plano volumetriche, compresi i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n.457*").

6.3 Quote di Imposta degli edifici

Nella *Tav.6 "Planivolumetrico"* del Piano è individuata per ciascun edificio la *Quota di Imposta*. Tali quote sono definite in relazione all'andamento naturale del terreno e definiscono la sistemazione del terreno in relazione agli edifici.

Tale parametro ha valore indicativo in ragione delle quote degli impianti tecnologici.

6.4 Altezze Massime degli Edifici

L'altezza massima prevista dalle N.T.A. è pari a : H.max 7.50 ml. dalla quota di campagna sistemata, e questa verrà rispettata. Per l'edificio principale esistente si rispetta l'altezza esistente.

Art.7 Aree Destinate alle Attrezzature

Le caratteristiche, la localizzazione e le dimensioni di tali aree dovrà essere conforme a quanto stabilito nelle *Tav.5 /6* del Piano e nella relazione tecnica illustrativa.

Gli interventi possono realizzarsi in stralci funzionali contestualmente agli interventi edilizi previsti dal Piano.

Art. 8 Reti Tecnologiche

a- Nelle Reti Tecnologiche sono inclusi tutti gli interventi indicati negli elaborati Tav. 11 (a-b-c) *"Reti Tecnologiche"* e nella relazione tecnica illustrativa.

b- Gli interventi previsti in tali elaborati, potranno subire modifiche nei *progetti esecutivi*.

c- Ogni intervento sarà subordinato alla redazione di un progetto esecutivo esteso all'intera area del piano e congruente ai singoli progetti edilizi previsti per ciascun fabbricato.

d- Gli interventi possono realizzarsi in stralci funzionali e con tempistiche differenti sempre se sono interventi previsti all'interno del piano

Art. 9 Materiali e Tecnologie

1- La scelta dei materiali e delle cromie da utilizzare per le finiture degli edifici potrà evidenziare le differenze volumetriche. L'utilizzo di variazioni cromatiche o materiche è finalizzato, cioè, in primo luogo, a differenziare aspetti architettonici dell'edificio che abbiano consistenza volumetrica.

2- Il progetto architettonico, sia degli edifici che degli spazi aperti, deve mirare a proporre soluzioni, linguaggi e tipologie che fanno riferimento per volumi e scelte materiche alla tradizione rurale, ma riproposta in forme contemporanee in modo di evitare la parodia del rurale/falso storico.

3- L'edificio principale avrà copertura a 2 falde, gli altri possono avere copertura a falda preferibilmente inclinata verso inclinata verso sud o piana

4-Le coperture potranno essere utilizzate per ospitare pannelli fotovoltaici e/o solare termico, senza ingombro a vista del serbatoio e coordinati alle forme dell'architettura dell'edificio. Sono vietati elementi sovrapposti sulle coperture non armonizzati con la soluzione architettonica.

In caso di copertura piana non praticabile è auspicabile l'utilizzo della copertura verde.

5- Per la realizzazione degli scavi e rinterri previsti si consiglia di applicare adeguati interventi di ingegneria naturalistica.

6- Al fine di realizzare un insediamento residenziale a basso impatto ambientale, si consiglia l'utilizzo di tecnologie e materiali eco-compatibili.

7-In generale nella scelta della pavimentazione esterna va tenuto conto del potere riflettente della superficie, cioè della frazione di luce che viene riflessa indietro dal materiale: l'Albedo. Si prescrive l'utilizzo di superfici chiare con un valore di albedo più alto.

8-La recinzione del giardino, se verrà realizzata, dovrà avere disegno unitario e dovranno essere realizzate con materiali tra loro omogenei.

.

Art.10 Adeguamento prescrizioni

Viste le caratteristiche progettuali, sulla base della situazione geologica, geomorfologica e stratigrafica locale risultante dalla relazione geologica redatta dal Geol. Raffaele Achilli, il sito è caratterizzato da argille azzurre con consistenza media crescente con la profondità riferibili al Pliocene inferiore - Pleistocene medio. Nella coltre eluvio-colluviale (da 1,0 a 3,0 m di spessore) sono presenti limi argillosi e concrezioni calcaree biancastre e radici; nel primo strato della formazione (dai 5,0 aglio 8,0 m) si hanno argille limose scuro e grigie con giunti e fratture; nello strato inferiore della formazione (oltre gli 8,0 m) sono presenti argille limoso-marnose stratificate con sabbia grigio chiara. Le caratteristiche stratigrafiche e litotecniche dei terreni indagati mostrano una discreta omogeneità orizzontale e verticale. Nell'area è presente una falda con andamento della piezometrica posto a circa 3,0 m dall'attuale piano campagna.

Il recupero del fabbricato di progetto potrà essere realizzato tenendo in considerazione che il sito è edificabile su **fondazioni profonde** da impostare a non meno di 8-10 m di profondità da p.c.

I parametri sismici da tenere in considerazione nella progettazione del fabbricato, desunti dall'analisi HVSR sono una Vs30 pari a 352 m/s che in base alla normativa per le costruzioni vigente (NTC dm 14/01/2008) classifica l'area come **Categoria di Sottosuolo C**. Data la posizione topografica di dorsale collinare con pendenze al di sotto dei 15°, la **Categoria Topografica** corrispondente è **T1**.

Dall'analisi dello spettro H/V il **picco massimo di frequenza** si ha a **1,66 ± 0,13 Hz**, con relativo **periodo di oscillazione T** pari a **0,6024 s**.