



Comune di Recanati

Provincia di Macerata

Intervento:

Piano di Recupero ai sensi degli art.li 28 e 30 della L. 457/1978 relativo a declassificazione di fabbricato (A), demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio principale, ampliamento con aumento volumetrico pari al 40 % in base all'art. 2 della L.R. 22/2009, realizzazione "casa del custode" con accorpamento annesso dell'edificio principale con accessorio.

Denominazione:

Piano di Recupero "Bagnolo 1"

Committente:

Guilizzoni Giacomo

Ubicazione:

Contrada Bagnolo n. 55 - Recanati

Allegati:

1. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
 - Art. 1 NORME GENERALI
 - Art. 2 DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI
 - Art. 3 INTERVENTI CONSENTITI E MODALITA' DI INTERVENTO
 - Art. 4 INDICI E PARAMETRI
 - Art. 5 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE
(immobile principale, loggia e casa del custode)
2. CALCOLO DEI VOLUMI
3. FOGLIO DI MAPPA DI IMPIANTO N. 36 DEL COMUNE DI RECANATI (1940)
4. PARTICOLARE DEL FOGLIO DI MAPPA DI IMPIANTO
5. ACCESSORIO EVIDENZIATO NELL'ESTRATTO DI MAPPA DEL 2004
6. ACCESSORIO EVIDENZIATO NEL VOLO AEREO DEL 1971

Data:

02/2016

Timbro:

Il progettista:

ROBERTO BRUTTO
a r c h i t e t t o

V.Pergolesi, 16 - Montecassiano - tel:0733.596039 - e.mail:alias.studio@tiscali.it



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 – NORME GENERALI

ART. 2 – DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

ART. 3 – INTERVENTI CONSENTITI E MODALITA' DI INTERVENTO

ART. 4 – INDICI E PARAMETRI

ART. 5 – CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE

ART. 1 – NORME GENERALI

Le presenti norme, conformi al vigente R.E.C. ed alle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Recanati, disciplinano le modalità di attuazione del Piano di Recupero relativo agli edifici distinti al Catasto Fabbricati al foglio 36, p.lla 135 e 144, ai terreni distinti al catasto terreni al foglio 36, p.lla 144, sub 149, 151, 143 e 156, alla strada privata distinta al catasto terreni al foglio 36, p.lla 144, sub 61.

Per quanto non riportato nelle presenti norme tecniche di attuazione valgono le disposizioni contenute nel vigente R.E.C. e nelle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Recanati per la zona omogenea di riferimento e la normativa edilizia - urbanistica nazionale.

All'interno delle aree individuate come *verde agricolo* nella tav. n. 8 "planimetria generale con destinazioni urbanistiche" possono essere effettuate le lavorazioni inerenti la conduzione del fondo.

In base all'art. 13 bis del Regolamento Edilizio del Comune di Recanati potranno essere realizzati manufatti da utilizzare come volumi tecnici per l'impianto fotovoltaico, l'impianto di riscaldamento, di depurazione e trattamento dell'acqua della piscina, ecc.

Circa l'accessorio ad oggi demolito ma presente nel foglio di mappa di impianto n. 36 del Comune di Recanati (1940), può essere utilizzata la volumetria riportata nel calcolo dei volumi in allegato per la realizzazione di manufatti per la conduzione ed il mantenimento della porzione di terreno individuata come *verde attrezzato*.

ART. 2 – DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

Le destinazioni d'uso ammesse nel presente Piano di Recupero sono le seguenti:

- residenziale;
- fabbricati non residenziali strettamente necessari alla conduzione ed al mantenimento della porzione di terreno individuata come *verde attrezzato* nella tav. n. 8 "planimetria generale con destinazioni urbanistiche";
- destinazioni d'uso previste in zona agricola dalla L.R. n. 9 del 11/07/2006 ed in particolare quella di cui agli articoli 21, 26 e 27.

ART. 3 - INTERVENTI CONSENTITI E MODALITA' DI INTERVENTO

Nell'ambito del Piano di Recupero è consentita la demolizione e la fedele ricostruzione dell'edificio principale e dell'annesso. Mediante il raggiungimento del punteggio 2 con il protocollo Itaca Marche (in base all'art. 2 della Legge regionale 21/12/2010, n. 19. *Modifiche alla Legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22*) si ha un aumento

della volumetria pari al 40 % per l'edificio principale da utilizzare per implementarlo proporzionalmente e per edificare una loggia chiusa in luogo del vecchio annesso.

Con lo spostamento dell'annesso, che va accorpato all'accessorio della stessa proprietà (distinto al foglio 36 p.lla 135), si realizzerà l'abitazione del custode del suddetto immobile, di un altro immobile distinto al foglio 36, p.lla 135 e dei terreni del medesimo proprietario.

Per quanto concerne l'immobile principale è consentita la realizzazione di un piano completamente interrato, con accesso che può avvenire sia tramite scala interna all'immobile, sia tramite scala di esterna (nel prospetto est).

E' consentita la realizzazione di una loggia chiusa in luogo dell'annesso demolito ed accorpato alla volumetria di un accessorio per la casa del custode.

In ottemperanza al D.Lgs 152/2006 e s.m.i. che le terre/rocce prodotte saranno reimpiegate allo stato naturale dove sono state scavate anche per rimodellare il profilo naturale del terreno. La sistemazione del terreno, non potrà comunque avere pendenze superiori al 30 %.

Si ha la possibilità di recuperare la volumetria di un immobile distinto al foglio 36, e visibile nel foglio catastale del '40, nell'estratto di mappa del 2004 e nella foto aerea del 1971 di cui si allega una copia.

ART. 4 – INDICI E PARAMETRI

Il piano non prevede indici e standard urbanistici diversi da quelli che si hanno per la zona omogenea E2 nelle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Recanati

	N.T.A. P.R.G. vigente	N.T.A. Piano di Recupero
Zona omogenea	E2 <i>art. 23 delle N.T.A. del P.R.G.</i>	E2 <i>art. 23 delle N.T.A. del P.R.G. soggetta a Piano di Recupero di iniziativa privata denominato Piano di Recupero "Bagnolo 1"</i>
Altezza massima	<i>7,50 ml misurati a valle per i terreni in declivio</i>	<i>7,50 ml misurati a valle per i terreni in declivio</i>
Distanza minima dai confini	<i>20 ml</i>	<i>Deroga alle distanze in base al piano casa Regionale (L.R. 22/2009). Firma con autorizzazione del vicino per distanze al di sotto dei 5 ml da confine per la "Casa del Custode".</i>
Volume max.	—	<i>Edificio principale = 938,52 mc "Casa del custode" = 178,59 mc Accessorio (ora demolito) = 30,50 mc</i>

ART. 5 – CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE

- **muratura esterna, cornici, mostre e simili**

- a) La muratura dell'edificio principale deve essere realizzata in mattoni vecchi di recupero con stuccatura dei giunti a raso non eseguiti a cemento (calce e sabbia o marborite) con obbligo di ripristino di elementi architettonici caratteristici quali fasce marcapiano, piattabande, zoccolature e beccatelli attualmente presenti;
- b) nell'edificio principale si ha la possibilità di sostituzione degli architravi ad oggi presenti in cls, con mattoni di recupero disposti di taglio;
- c) nell'edificio principale vanno realizzate le pareti esterne con mattoni a faccia vista;
- d) le pareti intonacate dovranno essere tinteggiate con tinte a tempera di colore conforme alle tonalità tradizionali (a base di terra d'ocra, terra di Siena, terra d'ombra e colorazioni sulla gradazione del giallo);
- e) nell'edificio principale è consentita la rimozione dei frangisole in laterizio posti nella finestra nel prospetto principale e nel prospetto ovest;
- f) nell'edificio principale vi è la possibilità di portare le finestre posizionate al piano terra nei prospetti est, sud e nord alla dimensione delle altre finestre abbassandone il davanzale;
- g) possibilità di riapertura delle finestre poste nel piano primo e nei prospetti ovest ed est dell'edificio principale in corrispondenza del colmo;
- h) è consentita l'implementazione in rapporto proporzionale anche in base ai requisiti illuminotecnici di tutte le finestre dell'immobile principale;
- i) va ricostruita la nicchia votiva nell'edificio principale posta al piano primo del prospetto sud, in allineamento alla porta di accesso alla ex stalla;
- j) è consentito, per quanto concerne il fabbricato principale, di implementare proporzionalmente le dimensioni dello stesso dopo aumento della volumetria pari al 40 % (in base all'art. 2 della Legge regionale 21/12/2010, n. 19. *Modifiche alla Legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22*);
- k) è consentito, per quanto concerne il fabbricato principale, di eliminare i gradini posti sulle porte di accesso al piano terra (prospetto principale) in modo di avere il livello di fruibilità ai sensi della L. 13/89 definito come accessibilità;
- l) vi è la possibilità di accorpamento della volumetria dell'annesso con quella dell'edificio distinto al foglio 36, p.lla 135 (tavola grafica in allegato) per realizzare la "casa del custode".

- **manto di copertura, camini, canali di gronda, pluviali**

- a) Il manto di copertura dell'edificio principale va realizzato con coppi in laterizio di recupero. E' consentita l'integrazione con coppi nuovi per lo strato inferiore;
- b) il tetto dell'edificio principale deve essere realizzato con doppia falda (capanna), pendenza pari al 42 % come da stato attuale;
- c) per la loggia chiusa va adottata pendenza pari al 30 %, come da stato attuale con copertura ad una falda, uso di coppi in laterizio di recupero. E' consentito l'uso di coppi nuovi per lo strato inferiore;
- d) per la casa del custode va adottata pendenza pari al 30 %, con copertura ad una falda e coppi in laterizio (di recupero o del tipo invecchiato);
- e) i cornicioni dell'edificio principale devono essere realizzati con beccatelli e fasce marcapiano di uguale tipologia a quella dell'attuale immobile;
- f) eventuali camini di esalazione fumi dell'edificio principale e della "casa del custode" dovranno essere realizzati in muratura a f.v. con tipologia del paramento murario esterno che si avrà nell'immobile o intonacati con successiva tinta a tempera di colore conforme alle tonalità tradizionali (a base di terra d'ocra, terra di Siena, terra d'ombra e colorazioni sulla gradazione del giallo);
- g) i canali di gronda, i pluviali e le scossaline dell'edificio principale e della "casa del custode", dovranno essere realizzati esclusivamente in rame;

- **lucernai**

- a) Possibilità di realizzazione di lucernai sul solaio di copertura nell'edificio principale, nella loggia chiusa e nella "casa del custode".

- **infissi e sistemi di oscuramento**

- a) Gli infissi della casa principale e della casa del custode devono essere realizzati ad un anta unica, essi devono essere di color noce o grigio, con opportuna vetrocamera;
- b) per quanto concerne i sistemi di oscuramento dell'edificio principale e della casa del custode, non vi saranno scuri esterni ma sportelloni interni di color noce o grigio;
- c) le porte esterne dell'edificio principale e della casa del custode devono essere realizzate con pannello esterno di color noce o grigio;
- d) il prospetto a nord della casa del custode avrà finestre schermate da frangisole in laterizio (mattoni filtro);

e) gli infissi esterni della loggia chiusa devono essere di color noce o grigio, con scuri o persiane con lamelle a 2 o 3 ante in base alla dimensione delle superfici trasparenti.

- **pannelli solari fotovoltaici**

a) Vi è la possibilità di posizionare in copertura pannelli fotovoltaici ai sensi dell'Art. 2, comma 1, lettera "n" del D.Lgs 28/2011 nell'edificio principale e nella "casa del custode";

b) non è ammessa invece l'installazione di impianti solari o fotovoltaici a terra in quanto non compatibile con le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi e non conforme alle norme regionali in materia.

- **muretti, recinzioni e balaustre di protezione**

a) Le balaustre di protezione della scala esterna ad est dell'edificio principale o nella "casa del custode" devono essere realizzate in muratura piena (intonacata o a f.v.) o in acciaio zincato con finitura antichizzata color canna di fucile;

b) vi è la possibilità di realizzare balaustre di protezione con staccionate in legno per esterni opportunamente trattate;

c) è vietato l'utilizzo di elementi di protezione grigliati metallici tipo "orsogrill";

d) eventuali recinzioni all'interno proprietà dovranno essere realizzate preferibilmente con rete metallica plasticata di color verde o con muretti in c.a. emergenti dal terreno non più di cm. 40 e soprastante ringhiera metallica o rete metallica plasticata di altezza non superiore a cm. 200, ad esclusione dell'area a verde attrezzato dove si può avere recinzione con maggiore altezza;

e) è vietata la realizzazione di muri di contenimento del terreno con paramento esterno in c.a. a faccia vista, essi dovranno essere tinteggiati con tinta a tempera di colore conforme alle tonalità tradizionali (a base di terra d'ocra, terra di Siena, terra d'ombra e colorazioni sulla gradazione del giallo) o avere rivestimento con listelli in laterizio.

- **opere di sistemazione esterne**

Il Piano di Recupero prevede l'esecuzione di modesti movimenti di terra

a) la strada di accesso verrà sistemata con sottofondo in ghiaia depolverizzata o simile, potrà essere spostata o realizzata ex novo nella parte terminale e potrà essere prevista nei pressi della casa del custode un'area destinata a parcheggio

- con sottofondo in ghiaia depolverizzata o simile;
- b) potranno essere realizzati muri di contenimento in c.a. emergenti dal terreno non più di cm. 40 rivestiti in laterizio o tinteggiati con tinta a tempera di colore conforme alle tonalità tradizionali (a base di terra d'ocra, terra di Siena, terra d'ombra e colorazioni sulla gradazione del giallo);
 - c) potrà essere realizzata una piscina nei pressi dell'edificio principale, nell'area individuata nella tavola 8 *"planimetria generale con destinazioni urbanistiche"* come verde attrezzato;
 - d) potrà essere realizzato un "fire pit" nell'angolo nord- ovest della corte nell'area individuata nella tavola 8 *"planimetria generale con destinazioni urbanistiche"* come verde attrezzato;
 - e) potrà essere posizionata una vasca idromassaggio nell'angolo nord- ovest della corte dell'edificio principale nell'area suddetta;
 - f) potrà essere realizzato un vano tecnico vicino al "fire pit" ed alla vasca idromassaggio per la depurazione ed il trattamento dell'acqua della piscina;
 - g) le piante ad oggi presenti potranno essere parzialmente integrate da essenze arboree ed alberature autoctone;
 - h) potrà essere realizzato un pozzo/i di emungimento ad uso irriguo domestico, con sovrastruttura di modeste dimensioni;
 - i) la pavimentazione della corte della casa principale sarà realizzata con erba e pietra naturale, al di fuori del marciapiede intorno all'edificio;
 - j) potrà essere realizzata una zona a verde privato con sottofondo permeabile posizionata nella porzione di terreno individuata nella tavola 8, *"planimetria generale con destinazioni urbanistiche"* come verde attrezzato;
 - k) utilizzando la volumetria riportata nel calcolo dei volumi e ricavata dall'accessorio oggi demolito è consentita la realizzazione di piccoli manufatti per la conduzione ed il mantenimento della porzione di terreno suddetta.

Le opere di sistemazione della corte esterna e delle varie porzioni individuate nella tavola 8 saranno rappresentate dettagliatamente con il Permesso di Costruire.

- **reti tecnologiche, sottoservizi, smaltimento acque reflue**

- a) l'approvvigionamento idrico avverrà tramite acquedotto pubblico;
- b) lo smaltimento delle acque reflue, per gli immobili di cui al presente piano di Recupero, non essendoci collegamento alla pubblica fognatura, avverrà per mezzo di idonee canalizzazioni fino all'impianto di depurazione in adeguamento

- alla normativa vigente;
- c) nel piano di Recupero gli immobili saranno dotati di impianti di rete aerei o interrati attraverso canalizzazioni sino ai punti di allaccio delle rispettive forniture.

La tipologia di smaltimento delle acque reflue e le reti tecnologiche saranno studiate nel dettaglio all'atto della presentazione del Permesso di Costruire.

Eventuali modifiche circa la disposizione planimetrica della corte della casa principale (nella zona a residenza) e della zona a verde attrezzato non sono da considerarsi vincolanti ed oggetto di variante.

La dimensione e la forma della casa del custode (ricadente nella zona a residenza), pur rimanendo all'interno della volumetria indicata successivamente, non sono da considerarsi oggetto di variante per il presente piano di recupero.

CALCOLO DEI VOLUMI

OGGETTO: Piano di Recupero ai sensi degli art.li 28 e 30 della L. 457/1978 relativo a declassificazione di fabbricato (A), demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, ampliamento con aumento volumetrico pari al 40 % ai sensi dell'art. 2 della L.R. 22/2009, realizzazione "casa del custode" con accorpamento annesso (B) dell'edificio principale con accessorio (C).

A - VOLUMETRIA EDIFICIO PRINCIPALE

Piano terra

$$\text{As x H.} = (10,68 \times 9,15) \times 3,26 = 318,57 \text{ mc}$$

Piano primo

$$\text{As x H. media} = (9,15 \times 10,68) \times \frac{(4,40 + 2,80)}{2} = 97,72 \times 3,60 = 351,80 \text{ mc}$$

STATO ATTUALE - Totale volumetria edificio principale

$$\text{Volume piano terra} + \text{volume piano primo} = 318,57 + 351,80 = \mathbf{670,37 \text{ mc}}$$

Per l'edificio principale si è fatto riferimento all'aumento del 40 % mediante il raggiungimento del punteggio 2 della versione sintetica del protocollo Itaca Marche (art. 2 comma 5, lett. b della L.R. 22/2009)

$$\mathbf{\text{Edificio principale} = 670,37 + (40 \% \text{ di } 670,37) = 670,37 + 268,15 = 938,52 \text{ mc}}$$

Volumetria a disposizione per un incremento proporzionale dell'immobile sia in pianta che in alzata, con mantenimento della pendenza delle due falde della copertura dell'edificio al 42 %, come allo stato attuale.

Per quanto riguarda la "loggia chiusa" che verrebbe edificata in sostituzione dell'attuale annesso, si è optato per una pendenza della falda pari al 30 %, come allo stato attuale.

B - VOLUMETRIA ANNESSO

$$\text{As prospetto anteriore x lato ovest annesso: } \frac{(3,27 + 2,35)}{2} \times 3,07 \times 9,15 = \mathbf{78,93 \text{ mc}}$$

da accorparsi al volume dell'accessorio (D) distinto al foglio 36, p.la 135 (stessa proprietà) per l'abitazione del custode.

C - **VOLUMETRIA ACCESSORIO, distinto al foglio 36, p.la 135**

Volume ZONA 1

$$H. \text{ media } 1 = (2,68+1,96)/2 = 2,32 \text{ ml}$$

$$H. \text{ media } 2 = (2,68+1,92)/2 = 2,30 \text{ ml}$$

$$As \times H. \text{ media } 1 = 4,05 \times 2,48 \times 2,32 = \mathbf{23,30 \text{ mc}}$$

$$As \times H. \text{ media } 2 = 4,05 \times 2,60 \times 2,30 = \mathbf{24,22 \text{ mc}}$$

Volume ZONA 2

$$H. \text{ media } 3 = (2,68+1,96)/2 = 2,32 \text{ ml}$$

$$H. \text{ media } 4 = (2,68+2,58)/2 = 2,63 \text{ ml}$$

$$7,10 \times 2,48 \times 2,32 \text{ (H. media)} = \mathbf{40,85 \text{ mc}}$$

$$7,10 \times 0,33 \times 2,63 \text{ (H. media)} = \mathbf{6,16 \text{ mc}}$$

Volume PIANO SEMINTERRATO

$$\text{Prospetto ovest (Area A)} = \frac{(1,60+ 0,75) \times 2,92}{2} = 3,50 \text{ mq}$$

$$\text{Prospetto ovest (Area B)} = \frac{(0,48+ 0,40) \times 0,32}{2} = 0,31 \text{ mq}$$

$$\text{Prospetto nord (Area C)} = \frac{(1,60+ 1,49) \times 0,64}{2} = 1,51 \text{ mq}$$

$$\text{Prospetto nord (Area D)} = 1,86 \times 1,60 = 2,98 \text{ mq}$$

$$(\text{n. Sup. lat. scoperte} \times As) / \text{perimetro} = \frac{(3,50 + 0,31 + 1,51 + 2,98) \times (2,50 \times 3,21)}{3,21 + 2,50 + 3,21 + 2,50} =$$

$$= \frac{(8,30 + 8,025) \times (2,50 \times 3,21)}{11,42} = \mathbf{2,13 \text{ mc}}$$

$$\text{volume totale accessorio} = 23,30 + 24,22 + 40,85 + 6,16 + 2,13 = 96,66 \text{ mc}$$

Pertanto avremo:

VOLUMETRIA EDIFICIO PRINCIPALE (COMPRESA "LOGGIA CHIUSA") = 938,52 mc

VOLUMETRIA "CASA DEL CUSTODE"

volumetria annesso + volumetria accessorio = 78,93 mc + 99,66 mc = **178,59 mc**

D - **ACCESSORIO OGGI DEMOLITO**

Ulteriore accessorio nei pressi dell' edificio principale distinto al foglio 36, p.lla 144 evidenziato nel foglio di mappa del '40, in un recente estratto di mappa del 2004 e nel volo aereo del 1971 (in allegato).

Per il suddetto accessorio si è ipotizzata un'altezza pari a 2,50 ml.

Volume

$2,00 \times 3,50 \times 2,50$ (H.) = 17,50 mc (ZONA 1)

$2,00 \times 2,60 \times 2,50$ (H.)= 13,00 mc (ZONA 2)

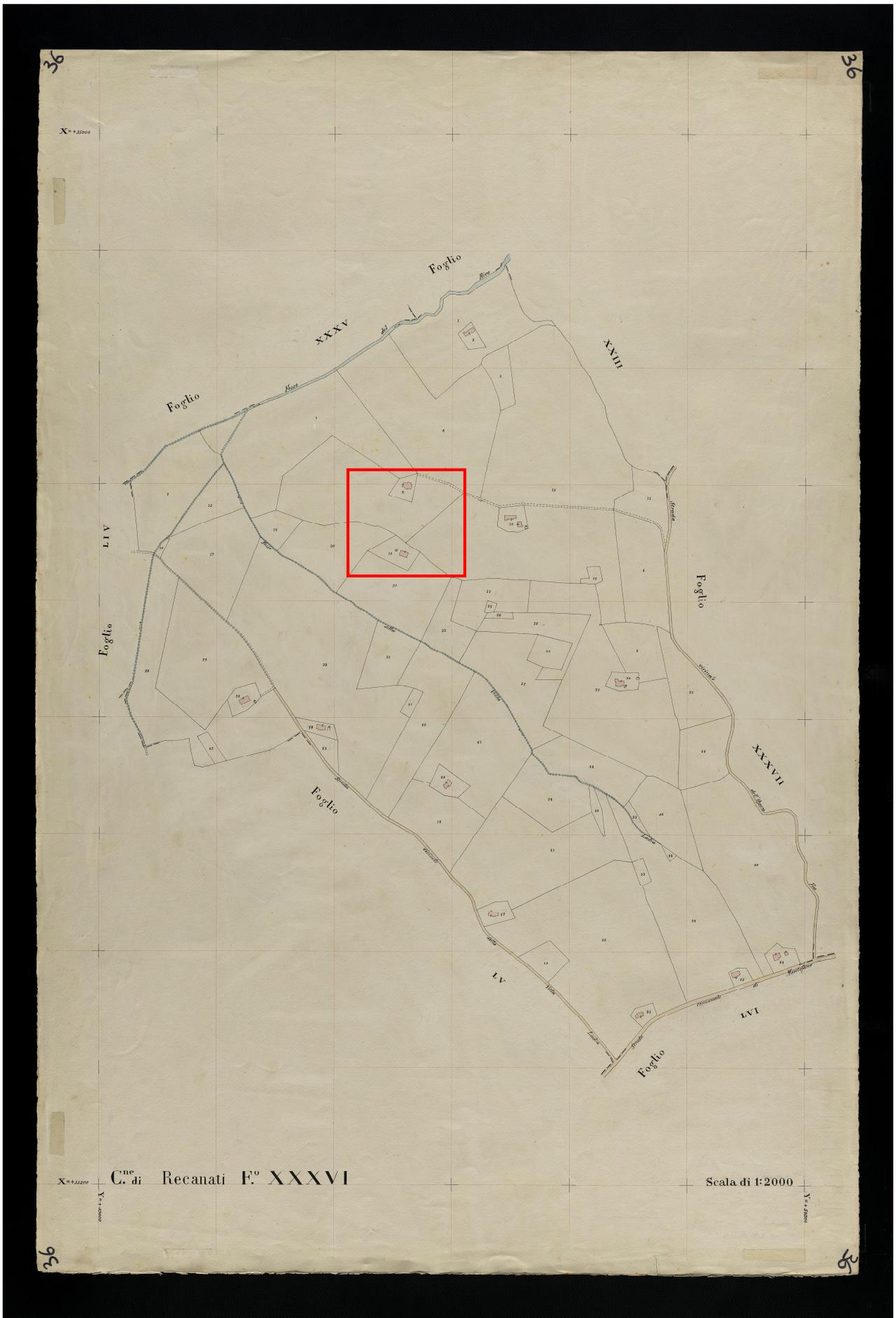
$17,50 + 13,00 = 30,50$ mc

Tale volumetria potrà essere utilizzata per la realizzazione di fabbricati per la conduzione dell'area attrezzata.

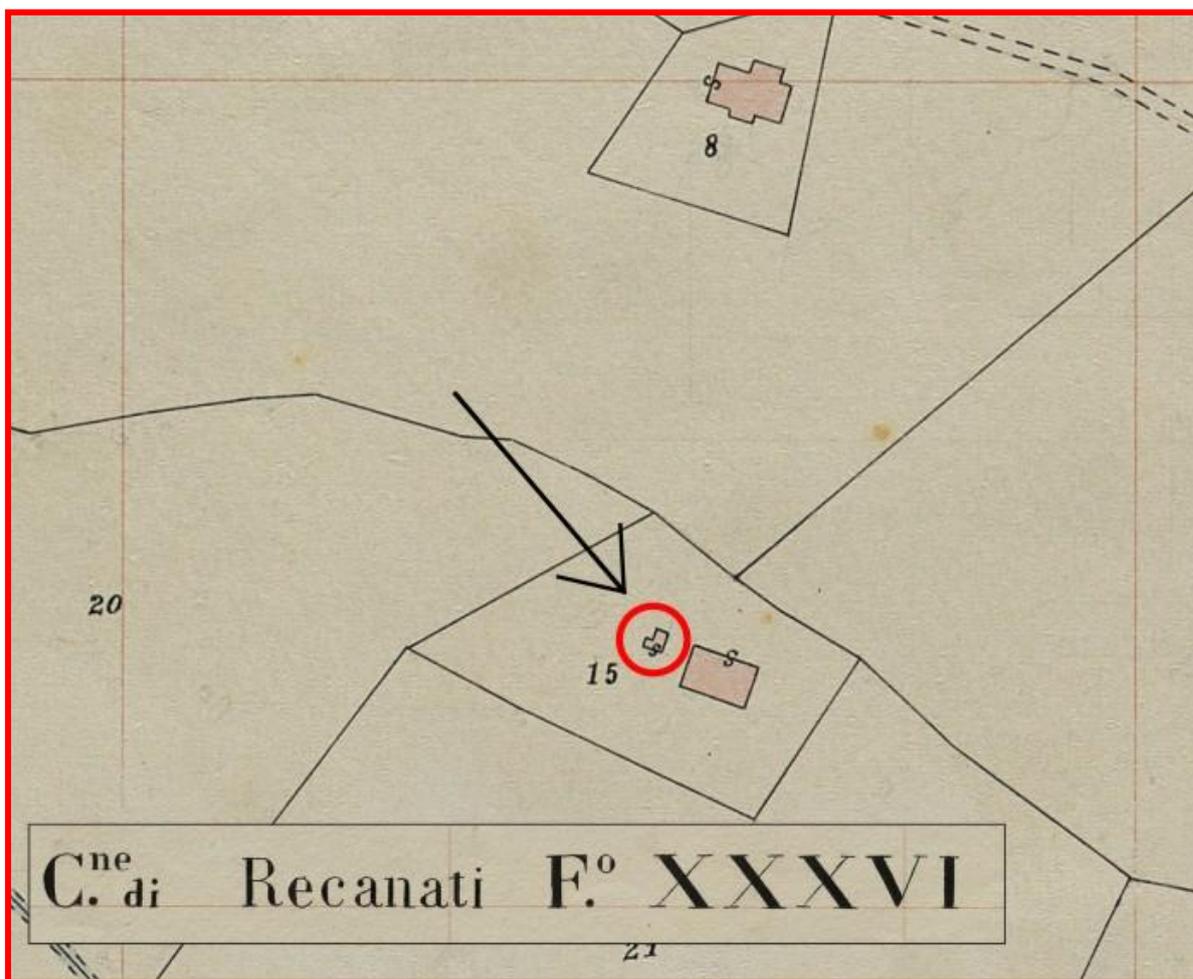
Si vedano gli schemi nelle tavole grafiche allegate

Recanati, lì 18/02/2016

Il tecnico
Arch. Roberto Brutto



Foglio di mappa di impianto n. 36 del Comune di Recanati (1940).



Particolare del foglio di mappa di impianto n. 36 del Comune di Recanati (1940) con evidenziazione dell'accessorio ad oggi demolito (per semplicità evidenziato con la lettera D).



Accessorio evidenziato nell'estratto di mappa n. 36 del 2004



Accessorio evidenziato nel volo aereo del 1971



Particolare del volo aereo del 1971