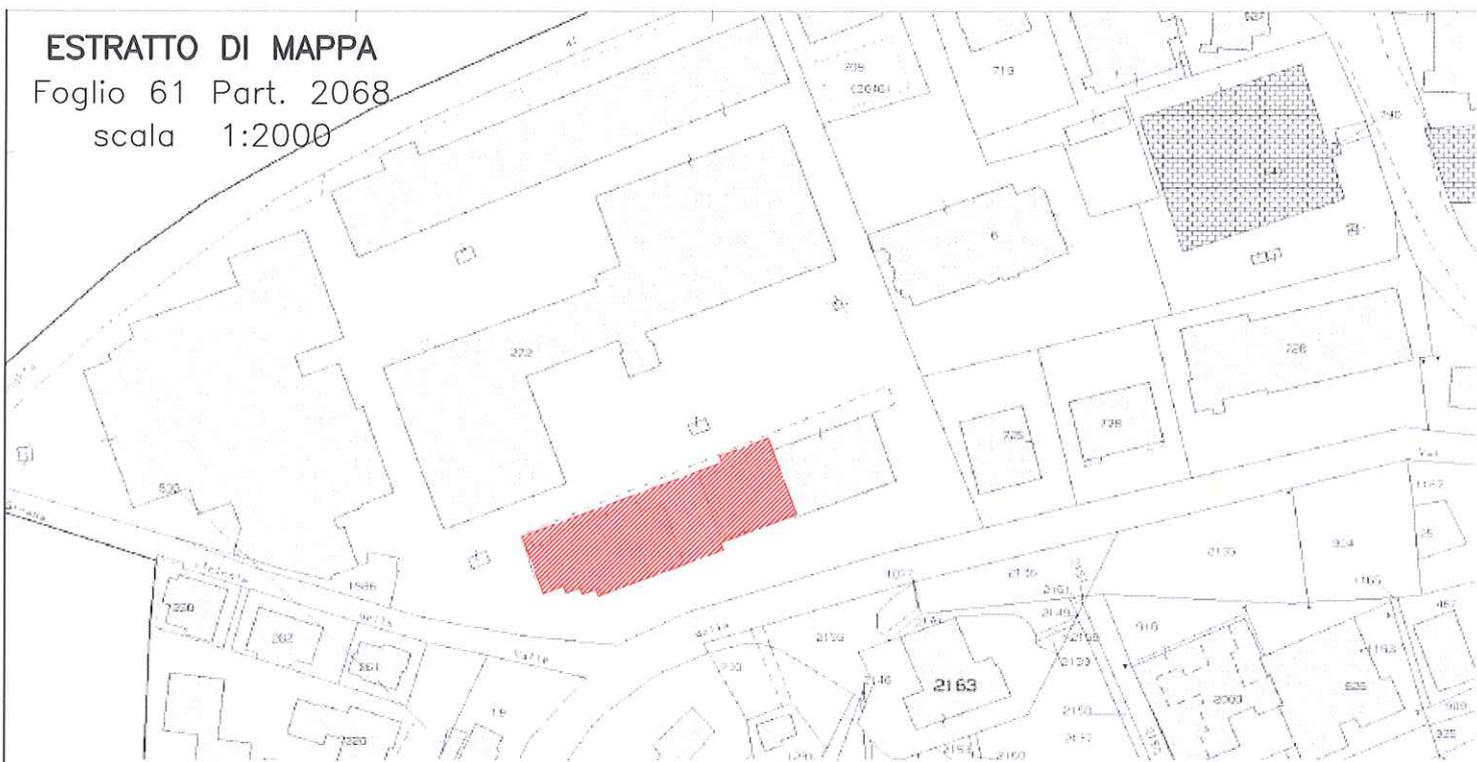


ESTRATTO DI MAPPA
Foglio 61 Part. 2068
scala 1:2000



COMUNE DI RECANATI – ZONA EX EKO VIA CECCARONI n. 1

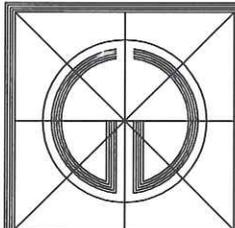
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA "TONINO S.A.S."

AI SENSI DELLA L.R. 22/2009 E S.M.I. ART. 4 C. 7 (PIANO CASA) E AI SENSI DELLA L.R. 9/2006 ART. 19 (T.U. TURISMO)

PROPRIETA': **TONINO S.A.S.**
di CARLETTI A. E C.

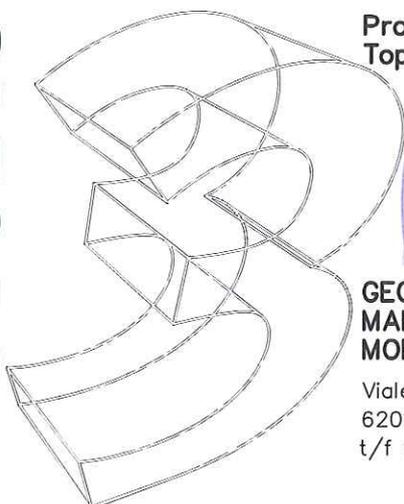
GENNAIO 2016

Carletti A. & C.
Carletti Anna



STUDIO ING. GABRIELE GAROFOLO
VIA N. SAURO, 58/S – RECANATI (MC) – TEL.071/7571553

STUDIO

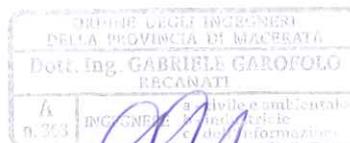


**Progettazione
Topografia**



**GEOM.
MARCO
MONTIRONI**

Viale A. Moro 18/b
62019 Recanati (MC)
t/f 071.757.60.34



G. Garofolo

Tavola n°

1

Rapp.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

CIASCUNO PER LE PROPRIE COMPETENZE

**Piano di Recupero di iniziativa privata
Ditta: Tonino s.a.s.**

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

Ai sensi della L.R. 22/2009 e smi, art. 4 c. 7 (Piano Casa) e

Ai sensi della L.R. 9/2006 art. 19 (T.U. Turismo).

Ditta: **TONINO sas di Carletti A. & C.** - Via Ceccaroni n. 1 - Recanati

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE

L'edificio oggetto d'intervento è classificato nel PRG VIGENTE all'interno del P.P. EX-Eko in ZONA TERZIARIA.

L'ambito del PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA comprende le seguenti unità immobiliari:

- **Fg. 61 part. 272 ai sub. 146 (b.c.n.c. ai sub. 150-238-239-240-241)-150-238-239-240-241 (proprietà del richiedente TONINO SAS) vedi visure allegate;**
- **Fg. 61 part. 272 ai sub. 153 (proprietà RO.SI. Immobiliare di Acciarri Dario e Stacchiotti Mario S.N.C. vedi visure allegate - LA QUALE NON SOTTOSCRIVE IL PIANO NON ESSENDO INTERESSATA ALLO STESSO E DA' COMPLETA FACOLTA' ALLA TONINO S.A.S. COME DA LIBERATORIA ALLEGATA.**



Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2014

Data: 12/12/2014 - Ora: 09.41.02

Segue

Visura n.: T38983 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: TONINO S.A.S.DI CARLETTI A.& C Fabbricati siti nel comune di RECANATI (Codice: H211) Provincia di MACERATA
Soggetto individuato	TONINO S.A.S.DI CARLETTI A.&C con sede in RECANATI C.F.: 01039900434

1. Unità Immobiliari site nel Comune di RECANATI(Codice H211) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	61	272	150			D/8			Euro 13.308,00	VIA MARIO ALESSANDRO CECCARONI n. 1 piano: T-I-S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2014 n. 62043.1/2014 in atti dal 30/10/2014 (protocollo n. MC0120013) VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC	Notifica
2	61	272	156			C/2	1	61 m ²	Euro 53,56	VIA MARIO ALESSANDRO CECCARONI n. 1 piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/10/2014 n. 67947.1/2014 in atti dal 31/10/2014 (protocollo n. MC0126515) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione

Immobile 1: Notifica: effettuata il 19/09/2011 con prot. n. MC0140750/2011 del 07/07/11

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: m² 61 Rendita: Euro 13.361,56

Piano di Recupero di iniziativa privata
Ditta: Tonino s.a.s.



Comune di Macerata
Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto
limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2014

Data: 12/12/2014 - Ora: 09:41:02

Visura n.: T36983 Pag: 3

Fine

N.	61	272	241	Cir	6	449 m ²	Euro 765,34	VEA MARIO ALESSANDRO CECCARONI PIANO: SI: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/08/2014 n. 67052.172014 in atti dal 30/10/2014 IP 026000 n. MCD120022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC
4								

Totale: m² 677 Rendite: Euro 6.445,62

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTE ONERI REALI
1	TONINO S.A.S DI CARLETTI A. & C con sede in RECANATI	0102992414	(U) Pagine: per 1006/1008

Totale Generale: m² 738 Rendita: Euro 19.807,18

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 12/12/2014 - Ora: 09.42.20 Fine
Visura n.: T39760 Pag: 1

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2014

Dati della richiesta
Comune di **RECANATI** (Codice: H211)
Provincia di **MACERATA**
Foglio: **61** Particella: **272** Sub.: **153**

Catastro Fabbricati

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Metri	Categoria	Utile		Consistenza	Rendita
1	Urban	61	272	153	C005		C12	4	44 m ²	Euro 63,63	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/09/2014 n. 57942/122014 in atti del 31/09/2014 (protocollo n. MEC0126510) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo: VIA MARIO ALESSANDRO CECALONI n. 1 piano: 5° classamento e rendita non verificati entro 60/90/120/180 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/95)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI FISCALI	DATI E ONERI REALI
1	ROSSI IMMOBILIARE DI ACCIARI DARIO E STACCHETTI MARIO - S.N.C. con sede in RECANATI ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/2003 Trascrizione n. 218/27065 in atti dal 11/01/2005 Repertorio n. 24922 Rogore - NERONI ALTA ANTONELLA Sede: RECANATI	542479058* di 542479058*	LI Esigibilità per 2/3
DATI DERIVANTI DA Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA'			

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tribunale

**Piano di Recupero di iniziativa privata
Ditta: Tonino s.a.s.**

VINCOLI

L'immobile non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo.

CONTESTO ATTUALE E SCELTE GENERALI DI PROGETTO

L'intervento riguarda un edificio posto all'interno della lottizzazione Ex-Eko, costruito negli anni '90. L'edificio attualmente ha una sagoma rettangolare sia planimetricamente che volumetricamente, costituita da un unico corpo al piano seminterrato e due corpi separati, uno ad est ed uno ad ovest, ai piani superiori collegati da una travatura a vista in legno.

Il corpo ovest è destinato al piano terra a ristorazione ed al piano primo a struttura ricettiva (camere di albergo), nonché ad ampia terrazza di copertura parzialmente occupata da macchinari vari dell'impiantistica. Il corpo est ha invece una destinazione mista di natura ricettiva (camere) e commerciale.

Il Piano di Recupero ha come obiettivo l'ampliamento dell'attività di ristorazione-ricezione con la sopraelevazione di due zone distinte, entrambi di proprietà della TONINO S.A.S..

L'ipotesi progettuale del primo intervento consiste nella copertura nonché nella tamponatura lati nord e sud di porzione del terrazzo posto al piano terra tra i due corpi di fabbrica attualmente collegati da una travatura in legno.

L'ipotesi progettuale del secondo intervento consiste nell'ampliamento delle camere d'albergo, da svilupparsi al piano primo sulla terrazza di copertura del corpo ovest, lasciando inalterata la zona macchine esistente e realizzando una scala di sicurezza sul lato nord, vicino la zona ingresso del ristorante/albergo.

Il progetto è da attuarsi con **UN PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA, IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI**, ai sensi della L.R. 22/2009 e s.m.i., art. 4 c. 7 (Piano Casa) ed ai sensi della L.R. 9/2006 art. 19 (T.U. Turismo), per **AMPLIAMENTO DI UNA STRUTTURA RICETTIVA**.

Il Piano Casa L.R. 22/2009 e succ. mod. all'art. 4 c. 7 della legge medesima (Ambito di applicazione) specifica che *"Per gli edifici e gli impianti esistenti delle strutture ricettive ricadenti nell'ambito di applicazione della L.R. 11 luglio 2006, n. 9 (Testo unico delle norme regionali in materia di turismo), gli incrementi volumetrici restano disciplinati dall'art. 19 della legge regionale medesima"*.

La L.R. 11 luglio 2006 n. 9 (T.U. Turismo) all'art. 19 (Disciplina urbanistica) prevede incrementi massimi del 20% della volumetria, fermo restando la dotazione minima inderogabile per spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o parcheggio. L'art. 5 del D.M. 1444/68 prevede una dotazione di standard in ragione di 80mq/100mq di ampliamento, che risultano monetizzabili ai sensi dall'art. 1 comma 8 della L. R. 22/09 e s.m.i., secondo le tariffe approvate con Determina Dirigenziale n. 285 del 20/04/2010 ed eventuali successivi

Piano di Recupero di iniziativa privata
Ditta: Tonino s.a.s.

aggiornamenti, del Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Recanati, vista l'impossibilità tecnica di reperire gli standards di legge all'interno della proprietà.

I parcheggi privati di uso pubblico, previsti dalla tabella A) delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Recanati vengono monetizzati ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 09/05/2015, secondo le tariffe stabilite dalla Delibera di Giunta Comunale n. 44 del 10/03/2015 ed eventuali aggiornamenti, prendendo in considerazione l'onere per la zona industriale/artigianale, quale è la ex Eko.

Trattandosi di un Piano di Recupero consentito dalla L.R. 22/09 e s.m.i. (Piano Casa) e dalla L.R. 11 luglio 2006 n. 9 (T.U. Turismo) lo stesso non è soggetto a V.A.S. ai sensi dell'art. 1.3 capoverso 8 lett. f) ed m) della delibera di Giunta Regionale n. 1813 del 21/12/2010.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE STRUTTURALI ED ARCHITETTONICHE

Fermi restando i parametri vincolanti della Tav. 4 e le norme, in via ipotetica e non vincolante si descrivono di seguito le ipotesi progettuali previste.

Primo intervento - Chiusura parziale terrazzo PIANO TERRA

Il terrazzo costituito da un solaio calpestabile e pavimentato che funge da copertura ad un locale seminterrato adibito a parcheggio, è posto tra due corpi di fabbrica che si sviluppano entrambi per un'altezza di circa 6 mt. I due corpi di fabbrica, situati ad una distanza di mt 10,65, sono attualmente uniti da n. 13 travi in legno lamellare (cm 20 x 60), poste ad un'altezza d'imposta di mt 4,50 da terra ed ad interasse di mt.1,25.

Si prevede la realizzazione di una copertura parziale, appoggiata sulle prime tre travi lato nord, che verrà realizzata con una struttura costituita da tavolato, isolante in pendenza, pannello OSB, guaina, e lamiera in zinco-titanio. La parete nord verrà realizzata con infissi in alluminio e vetro antinfortunistico fino a 3 mt di altezza, sostenuta da una struttura in acciaio e tamponatura in pannelli di fibrocemento o simili, rasati e tinteggiati per la parte superiore. La parete sud non sarà invece completamente chiusa, ma verrà tamponata soltanto la porzione superiore ai 3 mt..

Il nuovo locale costituisce un ampliamento della zona ristorazione durante i periodi meteorologicamente favorevoli.

Nell'ipotesi progettuale l'intervento riguarda un zona di dimensioni massime di mt. 11,16 x 3.90.

Secondo intervento - Sopraelevazione terrazzo PIANO PRIMO

L'ala ovest dell'edificio attuale, coperto in piano, è caratterizzato da una struttura in cemento armato con finitura esterna in parte con blocchetti di cemento colore rosa (lato nord, con inserti in mattoni faccia vista) ed in parte in mattoni faccia vista (lato sud).

Piano di Recupero di iniziativa privata **Ditta: Tonino s.a.s.**

Al piano primo sono presenti n. 7 camere d'albergo con annessi servizi (circa 205 mq) e la restante parte è coperta a terrazzo calpestabile (circa 470 mq) con una piccola zona destinata a macchine impiantistica, il tutto costituisce la copertura del locale ristorante.

Questo secondo intervento prevede la sopraelevazione parziale sul suddetto terrazzo (circa 325 mq) al fine di ampliare la capacità ricettiva delle camere d'albergo.

La nuova struttura emerge circa 40 cm dalla copertura più alta, sarà realizzata in legno con tamponamenti e setti di separazione in materiali leggeri (lastre in fibrocemento/cartongesso) montati con strutture in alluminio, coibentate internamente. Il manto di copertura, avente una modesta doppia pendenza in direzione nord-sud, sarà realizzato con pannelli sandwich coibentati di colore chiaro.

La scala esterna di sicurezza da realizzarsi sul lato nord, sopra il marciapiede di proprietà esclusiva, avrà una struttura in acciaio che verrà parzialmente schermata da una tamponatura.

Al di sotto della scala, a ridosso del muro, sarà lasciata la possibilità del passaggio pedonale (larghezza circa mt 1,20).

La finitura esterna dell'ampliamento in copertura e della scala sarà un intonachino di colore chiaro (presumibilmente color avorio) comunque da concordare con l'ufficio tecnico.

Sul lato sud, le pareti delle nuove camere saranno arretrate di circa mt 1,50 rispetto alla facciata sottostante in modo da ricavare dei piccoli terrazzi incassati. I terrazzi saranno coperti e riparati sul prospetto da una listellatura ombreggiante per tutta la lunghezza che scenderà di circa 1 mt dal soffitto.

Gli infissi, in analogia a tutto il complesso, saranno di alluminio colore verde scuro.

REQUISITI DI BIO-ARCHITETTURA

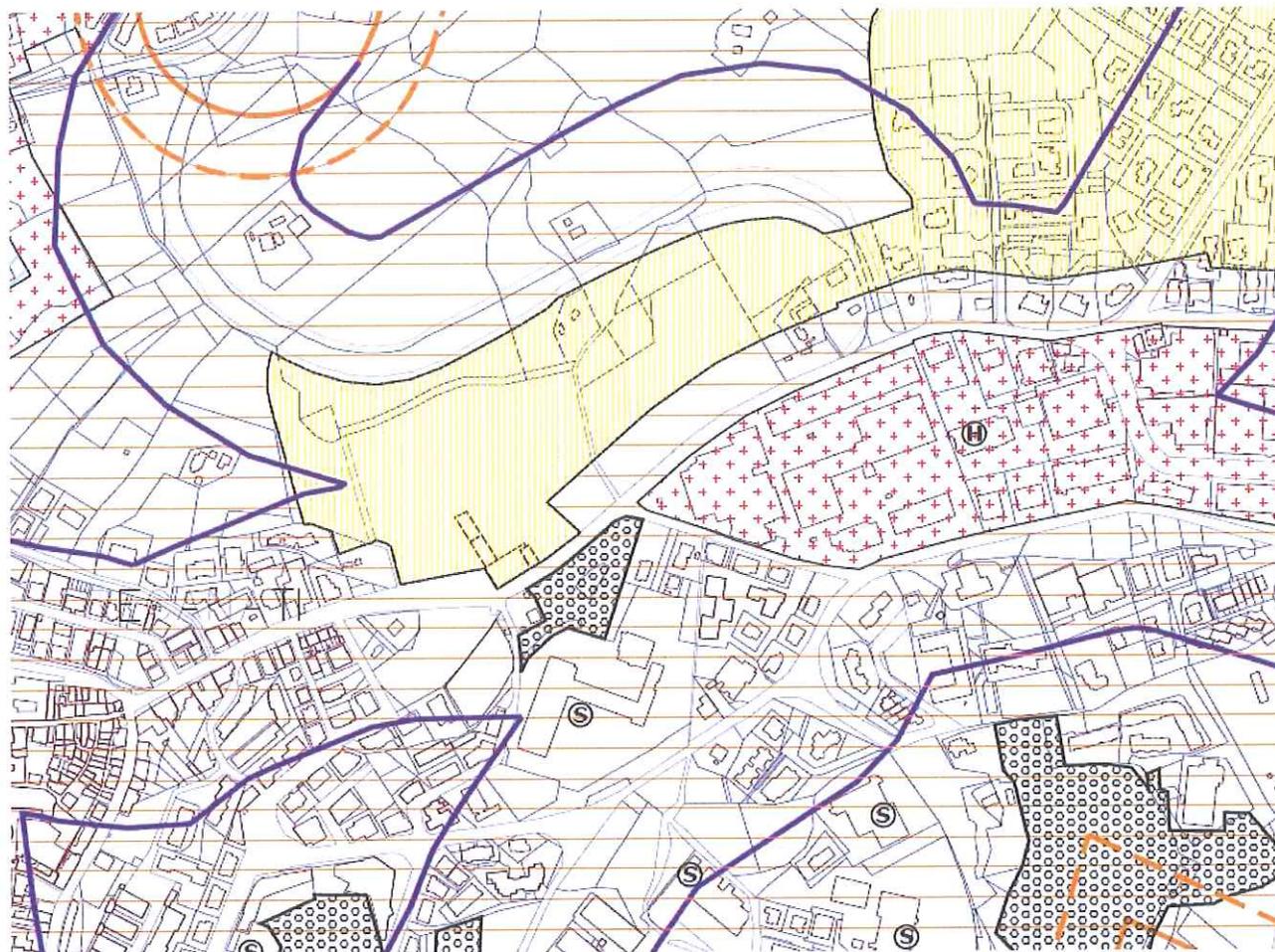
Gli interventi proposti saranno realizzati seguendo i principi e gli orientamenti per la progettazione di edilizia ecocompatibile, privilegiando l'utilizzo di materiali naturali, riciclabili e privi di sostanze nocive. La sopraelevazione al piano primo per l'ampliamento delle camere dell'albergo, è stata concepita posizionando gli elementi trasparenti (finestrature) lungo il lato sud al fine di sfruttare gli apporti solari passivi durante il periodo invernale, mentre l'eventuale eccessivo irraggiamento estivo sarà controllato con elementi frangisole. Per l'isolamento di pareti e solaio di copertura saranno utilizzati materiali riciclabili come lana di roccia e fibra di legno.

Infine, le nuove camere saranno allacciate all'impianto fotovoltaico esistente da 36 kw posto su porzione della copertura realizzato nel febbraio 2014.

REQUISITI ACUSTICI

Ai sensi della Zonizzazione Acustica del Comune di Recanati l'immobile è classificato in "Classe IV – Aree di intensa attività umana" (vedi stralcio e legenda di seguito allegati). L'intervento risulta essere pienamente conforme.

**Piano di Recupero di iniziativa privata
Ditta: Tonino s.a.s.**



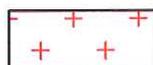
LEGENDA:



CLASSE II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
Valori limite di emissione 50 dB(A) Leq diurno; 40 dB(A) Leq notturno
Valori limite di immissione 55 dB(A) Leq diurno; 45 dB(A) Leq notturno



CLASSE III – Aree di tipo misto
Valori limite di emissione 55 dB(A) Leq diurno; 45 dB(A) Leq notturno
Valori limite di immissione 60 dB(A) Leq diurno; 55 dB(A) Leq notturno



CLASSE IV – Aree di intensa attività umana
Valori limite di emissione 60 dB(A) Leq diurno; 50 dB(A) Leq notturno
Valori limite di immissione 65 dB(A) Leq diurno; 55 dB(A) Leq notturno



CLASSE V – Aree prevalentemente industriali
Valori limite di emissione 65 dB(A) Leq diurno; 55 dB(A) Leq notturno
Valori limite di immissione 70 dB(A) Leq diurno; 60 dB(A) Leq notturno



CLASSE DA DESTINARE AD ATTIVITA' TEMPORANEE
Aree destinate a spettacolo, a carattere temporaneo ovvero all'aperto
Limiti sonori, validi durante lo svolgimento delle manifestazioni, stabiliti da regolamento comunale



EDIFICI A DESTINAZIONE SCOLASTICA NON INSERITI IN CLASSE I



EDIFICI A DESTINAZIONE OSPEDALIERA NON INSERITI IN CLASSE I

**Piano di Recupero di iniziativa privata
Ditta: Tonino s.a.s.**

INVARIANZA IDRAULICA

L'intervento non va a modificare la permeabilità dell'area e pertanto non è richiesta la valutazione dell'invarianza idraulica.

REQUISITI IGIENICO SANITARI

In tutte le camere è soddisfatto il rapporto di 1/8 per le superfici aero-illuminanti, i bagni ciechi saranno dotati di adeguato sistema di ventilazione meccanica. Il sistema fognario sarà collegato a quello esistente.

Per quanto non specificato si fa riferimento alle tavole di progetto.

Il tecnico

