

Provincia di Ancona
COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
DELL'AREA URBANA COMPRESA TRA VIA PERGOLI, VIA 8 MARZO
E PARCHEGGI COMUNALI DI FALCONARA ALTA
ZONA URBANA SAT A2 – ZUR 1
IN ATTUAZIONE DELLA L.R. 22/2009

Proprietà: Dubbini Milvia

Progetto: Dott. Arch. Mauro Tarsetti - Dott. Ing. Graziano Baldascino
Collaborazione: Dott. Arch. Lorenzo Re



TITOLO ELABORATO: C4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE


POLingegneria srl

Via Risorgimento n. 6/a – 61032 Fano (PU). Tel. 0721829164, fax 0721839275; e-mail: info@polingegneria.com; p.iva02286830415

Studio Tecnico Arch. Mauro Tarsetti

Via Vittoria Nenni n. 22, 60127 Ancona. Tel. 071891883, fax 071891883, e-mail: studiotars@libero.it

NUMERO DOCUMENTO:			6	NUMERO COMMESSA:				
U-RT-002				PCL	0017	031	07	U
NUMERO INCARICO:			Rev	Codice Lavoro	Numero Committente	Num. lavoro	Anno Acq. Lavoro	Codice Prog.
I – 031/07 - P				G.Baldascino	M.Tarsetti	G.Baldascino		
6	28/04/12	Revisione per richieste Uff tecnico e urbanistica per approvazione PdR		G.Baldascino	M.Tarsetti	G.Baldascino		
5	01.12.11	Revisione finiture facciate e coperture , per ulteriori richieste Comm. Urbanistica del 07/11/2011		G.Baldascino	M.Tarsetti	G.Baldascino		
4	29.08.11	Revisione finiture facciate e coperture, per richieste Comm. Urbanistica del 08/08/2011		M.Tarsetti	G.Baldascino	M.Tarsetti		
3	29.04.11	Revisione per richieste CdS del 03/02/2011 e nuovo piano casa 2010		M.Tarsetti	G.Baldascino	M.Tarsetti		
2	01/03/10	Emissione per approvazione piano di recupero		M.Tarsetti	G.Baldascino	M.Tarsetti		
REV.	DATA	DESCRIZIONE	STESURA	VERIFICA	APPROV.	FILE DI RIFERIMENTO		
PROGETTISTA						COMMITTENTE		
						PER RICEV.	DATA	

Studio Tecnico Arch. Mauro Tarsetti 	NUMERO COMMESSA PCL – 0017 – 031 – 07 - U	NUMERO DOCUMENTO U-RT-002
	NUMERO INCARICO I – 031/07 - P	Rev.: 6 Data: 28-04-12 Pagina 2 di 11

Art. 1 Oggetto del piano di recupero

Il piano ha per oggetto un intervento di recupero all'interno dell'area di Villa Pergoli a Falconara Alta; tale area risulta distinta a Catasto al Foglio n° 2 del Comune di Falconara M.ma, mappali n° 15,16,17,354 (vedi Tavola B1), per un' estensione complessiva di circa 4350,00 mq.

Nell'area oggetto di intervento è attualmente presente un fabbricato in precario stato di conservazione per il quale si prevede la demolizione dei volumi esistenti.

Il nuovo intervento consiste nella realizzazione di nuovi edifici con destinazione d'uso residenziale e di servizio alla residenza oltre a sistemazioni esterne del verde.

Particolare attenzione è stata riservata allo studio del nuovo assetto dell'area in oggetto in modo da inserire i nuovi volumi armonicamente con il contesto ambientale circostante.

Art. 2 Validità del piano

La validità del presente piano è di dieci anni dalla sua approvazione , ai sensi dell'Art. 31 della Legge 1150/42 e L.R. 34/'92 e successive modificazioni .

Art. 3 Elaborati del piano

Il piano di recupero è costituito dai seguenti elaborati di progetto:

ANALISI E RICERCHE SVOLTE :


- *A1 Relazione illustrativa (U-RT-001) ;*
- *A2 Relazione geologica ;*

DOCUMENTAZIONE INFORMATIVA/DOCUMENTATIVA :

- *B1 Inquadramento territoriale , catastale ed urbanistico (U-DW-001) ;*
- *B2 Rilievo planialtimetrico (U-DW-011, 012, ..., 020, U-DW-007) ;*
- *B3 Documentazione fotografica (U-FT-001);*

PROGETTO INSEDIATIVO :

- *C1 Zonizzazione (U-DW-002);*
- *C2 Planivolumetrico (U-DW-005) ;*

Studio Tecnico Arch. Mauro Tarsetti 	NUMERO COMMESSA PCL – 0017 – 031 – 07 - U	NUMERO DOCUMENTO U-RT-002
	NUMERO INCARICO I – 031/07 - P	Rev.: 6 Data: 28-04-12 Pagina 3 di 11

- C3 Tipologie edilizie – piante, sezioni, prospetti (U-DW-021,);
- C4 Norme Tecniche di Attuazione (U-RT-002);
- E2 Progetto degli spazi pubblici e del verde: Tavola del verde stato di progetto (U-DW-003);
- E3 Relazione botanica (A-RT-001);
- G Progetto rete “ENEL” e “Telecom” (L-DW-001);
- H Progetto rete di distribuzione acquedotto e gasdotto (H-DW-001) ;
- I Progetto rete fognaria – Planimetria e particolari (W-DW-001);

PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

- D Progetto delle opere di urbanizzazione – Relazione tecnica (U-RT-003) ;
- E4 Progetto degli spazi pubblici: Planimetrie, profili, sezioni e particolari marciapiede (O-DW-001);
- L Progetto opere di urbanizzazione - Elenco prezzi (O-CM-001);
- M Progetto opere di urbanizzazione-computo metrico estimativo (O-CM-002);

ALLEGATI


- Schema di convenzione (U-DU-001);
- Zonizzazione acustica (D-DW-001);

Art. 4 Contenuti del Piano di Recupero

*Attualmente l'area in oggetto ricade all'interno del vigente P.R.G nella Zona Urbana di Riqualficazione **SAT A2 – ZUR 1**.*

Il Piano di Recupero propone un intervento di riqualficazione mediante la demolizione di alcuni edifici fatiscanti e ricostruzione con parziale modifica del sito, delle dimensioni e della planivolumetria.

Il recupero volumetrico di questo edificio viene previsto con l'applicazione dell'Art. 2 della Legge Regionale n°19/2010 (Piano Casa) considerando, per interventi di demolizione e ricostruzione, l'incremento massimo del 40% della volumetria con il raggiungimento del punteggio 2 previsto con l'applicazione della versione sintetica del protocollo ITACA.

Studio Tecnico Arch. Mauro Tarsetti 	NUMERO COMMESSA PCL – 0017 – 031 – 07 - U	NUMERO DOCUMENTO U-RT-002
	NUMERO INCARICO I – 031/07 - P	Rev.: 6 Data: 28-04-12 Pagina 4 di 11

Nel caso di incremento inferiore, fino al 30% del volume esistente da demolire, ci si può limitare ad un aumento del 15% dell'efficienza energetica dell'edificio rispetto ai parametri fissati dal D.Lgs. n. 192/2005 e dal D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b) del D.Lgs. 192/2005).

A questa volumetria verrà accorpata la superficie proveniente da piccoli annessi condonati (legnaia, pollaio, serra, indicati nelle tavole di piano con le lettere A, B e C).

Con la superficie attuabile con l'applicazione della LR 19/10 si prevede la possibilità di realizzare fino a 9 unità immobiliari ricavate in un volume che occuperà indicativamente l'intorno dell'area occupata dall'edificio abbandonato da demolire, inserito nel verde esistente.

Le aree comprese nel piano sono distinte secondo la loro destinazione come segue :

- *Area residenziale nuovo intervento;*
- *Aree pubbliche esistenti su cui intervenire con opere di urbanizzazione*


Il Piano di Recupero individua inoltre:

- *le aree di massimo ingombro per l'intervento di costruzione degli edifici*
- *i distacchi e le distanze*
- *le altezze massime*
- *le destinazioni d'uso.*

Sono ritenuti prescrittivi i parametri urbanistici, morfologici e dimensionali (volumi, distanze, distacchi, altezze), ma non la sagoma planimetrica degli edifici di progetto contenuti negli elaborati C.

Nei casi in cui si riscontri la non corrispondenza fra i vari elaborati del piano, le prescrizioni delle presenti NTA prevalgono sulle prescrizioni grafiche.

Sono ritenuti indicativi i parametri relativi al piano volumetrico ed alle tipologie edilizie con i relativi schemi di distribuzione planimetrica; nonché il numero di unità immobiliari.

Studio Tecnico Arch. Mauro Tarsetti 	NUMERO COMMESSA PCL – 0017 – 031 – 07 - U	NUMERO DOCUMENTO U-RT-002
	NUMERO INCARICO I – 031/07 - P	Rev.: 6 Data: 28-04-12 Pagina 5 di 11

Art. 5 Modalità di Attuazione del piano

*Il Piano si attua attraverso **Intervento Edilizio Diretto**.*

I singoli progetti edilizi dovranno conformarsi a quanto previsto dall' elaborato grafico "C1 Zonizzazione" del presente Piano di Recupero;

Il Piano si attua mediante il rilascio del Permesso di Costruire da parte dell'Amministrazione Comunale al soggetto attuatore, riferito all'intervento edilizio da attuarsi nell' ambito dell'area di intervento, come individuato nell' elaborato grafico "C1 Zonizzazione" ;

I progetti edilizi da realizzare nel Lotto potranno prevedere le seguenti categorie principali di intervento

- *interventi di demolizione e ricostruzione*
- *interventi sistemazione urbana (opere di urbanizzazione)*

Per quanto riguarda questi ultimi: il progetto preliminare con relativo computo ed elenco prezzi è parte del Piano di Recupero; essi saranno realizzati dal soggetto attuatore previa convenzione o atto unilaterale d'obbligo che lo vincolino all'impegno verso l'Amministrazione Comunale ed il loro importo sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primari e secondari in base alla normativa vigente.

Art. 6 Parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi previsti per l'area sono i seguenti.


Destinazione d'uso

La sola destinazione d'uso ammessa per l'intervento edilizio è la civile abitazione, indicata con r1 nel PRG del Comune di Falconara M.; mentre lo scoperto privato è destinato all'uso decorativo del verde.

Superficie massima ammissibile

E' l'ambito in cui si attua l'intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire.

Per l'edificio dove è previsto l'intervento di demolizione e ricostruzione la capacità edificatoria è di:

Studio Tecnico Arch. Mauro Tarsetti 	NUMERO COMMESSA PCL – 0017 – 031 – 07 - U	NUMERO DOCUMENTO U-RT-002
	NUMERO INCARICO I – 031/07 - P	Rev.: 6 Data: 28-04-12 Pagina 6 di 11

CALCOLO SUPERFICI E VOLUMETRIE ESISTENTI DA DEMOLIRE

	superficie lorda	altezza media	cubatura lorda
Annesso principale da demolire			
piano seminterrato	111,36 mq	2,42 m	269,49 mc
piano terra	163,93 mq	3,07 m	503,26 mc
piano primo	129,01 mq	3,30 m	425,73 mc
sottotetto	120,18 mq	1,10 m	132,19 mc
sommatoria annesso principale			1330,67 mc
dipendenza “A”	11,13 mq	2,12 m	23,59 mc
dipendenza “B”	5,44 mq	2,15 m	11,69 mc
dipendenza “C”	19,11 mq	2,03 m	38,79 mc
sommatoria dipendenze A – B - C	35,68 mq		

SUPERFICI REALIZZABILI


Volume lordo annesso principale		1330,67 mc
Aumento del 40% previsto dalla L.R.22/09	$1330,67\text{mc} \times 0,40 =$	532,27 mc
		1862,94 mc
Sup. lorda realizzabile dall'annesso principale	$1862,94\text{ mc} : 3,00\text{ ml} =$	620,98 mq
Sommatoria dipendenze A – B - C		35,68 mq
Totale superficie lorda realizzabile		656,66 mq

Aree di Massimo Ingombro degli edifici

E' la rappresentazione grafica dei limiti planimetrici entro i quali può realizzarsi la edificazione all'interno del perimetro del lotto, sono individuate nell' elaborato grafico “C1 Zonizzazione” del presente Piano di Recupero.

Planivolumetrico

L'assetto planivolumetrico dell'edificio (Tav. C2) è da ritenersi indicativo, pertanto qualsiasi modifica volumetrica degli edifici contenuta nell'ingombro massimo “planivolumetrico” non comporta la redazione di una variante al presente piano.

Studio Tecnico Arch. Mauro Tarsetti 	NUMERO COMMESSA PCL – 0017 – 031 – 07 - U	NUMERO DOCUMENTO U-RT-002
	NUMERO INCARICO I – 031/07 - P	Rev.: 6 Data: 28-04-12 Pagina 7 di 11

Distanze

Le distanze sono individuate nell' elaborato grafico "C1 Zonizzazione" del presente Piano di Recupero e riprendono parzialmente la disposizione planimetrica dell'edificio da demolire. In particolare sarà possibile la realizzazione dell'edificio a confine, verso l'area di parcheggio pubblico più a valle, mentre la distanza minima verso il confine in direzione dei parcheggi pubblici laterali è di 3,5 ml. La distanza tra pareti finestrate sarà 10,0 ml. La distanza da eventuali futuri confini di separazione per frazionamento del lotto destinato all'intervento, rispetto alla proprietà della villa storica esistente, sarà regolata dalle prescrizioni del Codice Civile.

Quote di Imposta degli edifici

Negli elaborati "C1 Zonizzazione", "C2 Planivolumetrico" e "C3 Profili altimetrici" del presente Piano di Recupero è individuata per ciascuna porzione di edificio la relativa Quota di Imposta.

Tali quote sono definite in relazione all' andamento naturale del terreno rilevato e riportato nelle Tavole grafiche "B2 – stato rilevato" e definiscono la sistemazione del terreno in relazione agli edifici.

Tale parametro ha valore indicativo. La sistemazione definitiva dello scoperto deve essere quanto più possibile conforme alla linea naturale del terreno.


Altezze Massime degli Edifici

E' la massima delle altezze delle diverse parti del prospetto in cui può essere scomposto l' edificio misurata come disposto dall' Art. 13, lett. M ed N, del R.E.C.

L' altezza massima di ciascun fronte dei fabbricati è stabilita in $H_{max} = 13,00$ ml.

Verde e parcheggi privati

Le dotazioni di parcheggi privati e di verde privato, verranno soddisfatte all' interno del Lotto, in funzione della destinazione d' uso residenziale prevista per i singoli fabbricati dai progetti edilizi. La previsione dell'accesso ai parcheggi privati è stata individuata dall'area pubblica adiacente l'intervento.

Studio Tecnico Arch. Mauro Tarsetti 	NUMERO COMMESSA PCL – 0017 – 031 – 07 - U	NUMERO DOCUMENTO U-RT-002
	NUMERO INCARICO I – 031/07 - P	Rev.: 6 Data: 28-04-12 Pagina 8 di 11

La loro quantificazione dovrà rispettare la proporzione di almeno un posto auto per unità immobiliare; mentre la localizzazione e l'esatto dimensionamento verrà definito in sede di progetto edilizio e di rilascio del permesso di costruire.

Contenimento dei consumi energetici

Ai fini del contenimento dei consumi energetici e della sicurezza delle persone (in adeguamento alle disposizioni di legge 09/01/1991 n.10 e D.M. 27 luglio 2005 ss. ii.) e con l'obiettivo di dare attuazione alle norme sul risparmio energetico, le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura per la sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e di copertura e 15 cm per quelli orizzontali intermedi; in quanto il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica ed inerzia termica. Gli stessi criteri di computo valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, fra gli edifici e le strade e anche per quanto concerne la sagoma planivolumetrica, ferme restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale e dal Codice Civile così come definito dal Regolamento Edilizio Comunale


Serre solari

Nell'ambito del Piano di Recupero potrà essere prevista la realizzazione di volumi destinati a serre solari. Tali volumi, dovranno rispettare le caratteristiche e le finalità definite dalla L.R n.14 del 17 giugno 2008 Norme per l'edilizia sostenibile;

Le serre solari, così come definito all'art.8 della Legge regionale: "Calcolo dei parametri edilizi", non sono considerate nel computo per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, delle distanze e dei distacchi fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal Codice civile.

Art. 7 Criteri tipologici e norme generali per l'edificazione

Le tipologie edilizie riportate nella Tav. C4 del presente piano debbono ritenersi puramente indicative.

Studio Tecnico Arch. Mauro Tarsetti 	NUMERO COMMESSA PCL – 0017 – 031 – 07 - U	NUMERO DOCUMENTO U-RT-002
	NUMERO INCARICO I – 031/07 - P	Rev.: 6 Data: 28-04-12 Pagina 9 di 11

Esse pertanto verranno stabilite in via definitiva al momento della presentazione del progetto edilizio per il rilascio del Permesso di Costruire, nel rispetto della S.U.L. prevista dal presente Piano di Recupero.

L'intervento, inserendosi nella "fascia" di margine al Castello di Falconara Alta e nel contesto del giardino di villa Pergoli, con le sue volumetrie semplici e geometricamente concluse dei diversi corpi di fabbrica, si relaziona con l'esistente senza divenire un fattore di contrasto ribadendo l'uso delle tradizionali volumetrie compatte presenti storicamente nel luogo ed in genere nell'architettura marchigiana.

Per la realizzazione degli edifici dovranno essere osservate le prescrizioni tipologiche e le prescrizioni sui materiali e sulle finiture di seguito specificate.

Coperture

Le coperture degli edifici dovranno essere prevalentemente a una o più falde inclinate, con manto di copertura in tegole laterizie, preferibilmente coppi.

Le coperture piane a terrazza dovranno comunque essere inserite nell'ambito della volumetria dell'edificio, senza parti aggettanti; la loro pavimentazione dovrà essere preferibilmente in cotto, potrà essere utilizzato altro materiale ceramico per esterni purché avente finitura superficiale e colore analoghi al cotto.

E' consentito l'inserimento di pannelli fotovoltaici purché complanari alla falda ed integrati architettonicamente nella copertura, utilizzando accorgimenti atti a limitare il più possibile il loro impatto visivo.


Eventuali antenne paraboliche potranno essere posizionate unicamente sulle coperture, purché in posizioni che limitino il più possibile il loro impatto visivo e di colore analogo a quella dei materiali di copertura.

I canali di gronda, i discendenti e le scossaline dovranno essere realizzate esclusivamente in rame.

Facciate

La composizione delle facciate dovrà essere improntata all'utilizzo di elementi tipologici riferibili al contesto del centro storico, prevedendo anche l'utilizzo di partiti decorativi quali: marcapiani, cornici alle finestre, cornicioni e basamenti.

La finitura esterna potrà essere in cotto faccia a vista oppure ad intonaco, in entrambi i casi dovranno essere utilizzati materiali riferibili alla tradizione costruttiva della zona, è vietato l'uso di intonaci plastici, marmorizzati ed altri materiali non congrui al contesto del centro

Studio Tecnico Arch. Mauro Tarsetti 	NUMERO COMMESSA PCL – 0017 – 031 – 07 - U	NUMERO DOCUMENTO U-RT-002
	NUMERO INCARICO I – 031/07 - P	Rev.: 6 Data: 28-04-12 Pagina 10 di 11

storico; queste finiture potranno essere utilizzate anche contemporaneamente nello stesso edificio, purché riferite a campiture omogenee o ad elementi architettonicamente definiti.

Le parti intonacate potranno essere in tonachino colorato in pasta o tinteggiate, i colori utilizzati dovranno essere nella gamma delle terre, la colorazione dovrà essere definita nel progetto per il rilascio del permesso di costruzione con apposita tavola colorata, è preferibile che venga specificato il produttore ed il codice del colore o dei colori da utilizzare.

Gli alloggiamenti per i contatori ed i componenti esterni degli impianti di climatizzazione dovranno anch'essi essere già previsti in sede di progetto, dovranno essere inseriti nell'ambito delle facciate, senza aggetti o sporgenze, e realizzati con finiture e/o schermature coerenti con il disegno architettonico ed i materiali delle facciate.

Infissi esterni

Gli infissi esterni dovranno essere realizzati preferibilmente in legno, oppure in materiali che abbiano finiture e colorazioni coerenti con il contesto in cui andranno posizionati; è in ogni caso escluso l'utilizzo di alluminio anodizzato nudo (color bronzo, oro argento etc.).


I sistemi oscuranti consentiti sono esclusivamente le persiane o gli sportelloni.

Anche per gli infissi esterni la tipologia, i materiali e le colorazioni, dovranno essere specificate e definite in sede progettuale.

Balconi

Non sono consentiti balconi aggettanti sui percorsi e sulle strade pubbliche; possono essere previsti, purché omogenei ed architettonicamente inseriti nel disegno complessivo della facciata, balconi con aggetti limitati mediamente a non più di 1,0 m sopra il lotto di proprietà ed i cosiddetti "poggiolini".

Ogni eventuale modifica agli elementi architettonici sopra specificati ed alle loro finiture, approvati con il progetto allegato al permesso di costruzione, costituirà variante all'atto autorizzativo rilasciato.

Studio Tecnico Arch. Mauro Tarsetti 	NUMERO COMMESSA PCL – 0017 – 031 – 07 - U	NUMERO DOCUMENTO U-RT-002
	NUMERO INCARICO I – 031/07 - P	Rev.: 6 Data: 28-04-12 Pagina 11 di 11

Art. 8 Principi di bioarchitettura

Per gli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione è prevista l'applicazione del protocollo ITACA, in questo caso si prevede il raggiungimento del punteggio massimo previsto dal protocollo pari a 2.

Questo livello verrà certificato da un tecnico abilitato mediante compilazione di schede conformemente a quanto stabilito dalla L.R. 19/2010.

Ancona, Aprile 2012