

# COMUNE DI ANCONA

---

Provincia di Ancona  
Regione Marche

L.R. 22/09 - L.R. 19/10 - "Piano Casa" - Art. 1.6 -

## Piano di Recupero

Ampliamento con accorpamento degli accessori  
di pertinenza dell' edificio residenziale sito in via  
Strada Vecchia di Pietralacrose n° 54

tav. <b>A 1</b>	<b>RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA</b>
scala:	
data: Luglio 2011 agg.:	

**APPROVAZIONE**

PROPRIETA' :

Sig.ra Maria Lodovica Cesaroni , Ancona



**STUDIO TECNICO ASSOCIATO BELVEDERESI**  
corso Amendola 51. 60123 Ancona (AN) - T. +39 071 206177

---

**Comune di Ancona - Provincia di Ancona**

**L.R. 22/09 e L.R. 19/2010 - “PIANO CASA” , Art. 1.6**

**Ampliamento con accorpamento degli accessori di pertinenza dell’ edificio residenziale sito in via Strada Vecchia di Pietralacroce n° 54**

**Proprietà : sig.ra Maria Lodovica Cesaroni - Ancona**

## **Piano di Recupero**

### **Elaborato “A1”**

### **RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

#### **Sommario :**

- 1 - Caratteristiche generali dell’ area e degli immobili oggetto di intervento ;  
Obbiettivo del Piano ;
- 2 - Inquadramento del Piano di Recupero nell’ ambito del vigente strumento urbanistico comunale e nel quadro normativo urbanistico regionale ;
- 3 - Il progetto del Piano di Recupero :
  - 3/a - Organizzazione del Piano ;
  - 3/b - Dati metrici del Piano – Verifica standard urbanistici ;
  - 3/c - Principali caratteristiche costruttive dell’ ampliamento ;
- 4 - Elaborati del Piano di Recupero.

\*\*\*\*\*

#### **1- Caratteristiche generali dell’ area e degli immobili oggetto di intervento** **Obbiettivo del Piano**

Il presente progetto di recupero riguarda un’ area e gli immobili in essa ricadenti siti nell’ ambito del territorio extraurbano del Comune di Ancona e precisamente nel versante Nord-Est della valle del Miano , a breve distanza dal nucleo frazionale di Pietralacroce.

L'intera area di proprietà ha **superficie complessiva** di **13.882 mq** e risulta distinta al Catasto del Comune di Ancona al **Foglio n° 61 , Mappali nn° 331 , 946 , 947 , 948 , 949 e 103 .**

Dal punto di vista planimetrico , l'area di proprietà ha **forma pressochè trapezia**, con lato di circa 100 ml in direzione Est-Ovest e di circa 140 ml in direzione Nord-Sud ; il suo andamento altimetrico risulta caratterizzato da una pendenza di circa il **12 %** nel senso longitudinale (da Nord verso Sud) , degradando la stessa dolcemente verso il bacino del torrente Miano.

Come già detto , nell'area oggetto di intervento sono attualmente presenti alcuni fabbricati e precisamente la **casa "principale" a destinazione residenziale** , sviluppata su due piani fuori terra , per un volume lordo di 1.148,87 mc e **due piccole costruzioni** ad essa pertinenziali , **adibite a deposito** , aventi volume lordo complessivo di 143,59 mc.

I suddetti immobili sono stati realizzati nel corso degli anni in base alla seguente "storia autorizzativa", documentata negli ALLEGATI al Piano di Recupero :

- Licenza Edilizia n° 84/1973 del 02/05/1973 - Atto autorizzativo relativo al nucleo originario della casa principale;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 647/1991 del 02/05/1991 - Atto autorizzativo relativo all'ampliamento della casa principale e alla realizzazione degli annessi;
- Concessione Edilizia Prot. Gen. n° 35198 – Prot. Rip. Urb. N° 988/C del 31/07/1991 e del 27/11/1991 - Atto autorizzativo relativo alla realizzazione di un garage interrato;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 3665/N/98 del 21/07/1999 - Atto autorizzativo relativo all'ampliamento del piano terra della casa principale.

Come risulta dall' allegato **Rilievo Fotografico** (elaborato "B4") , il fabbricato residenziale si presenta in buono stato di conservazione , mentre i due piccoli depositi , realizzati negli anni trascorsi senza un preciso progetto , presentano caratteristiche costruttive molto economiche e sono disposti con giacitura "casuale" ed "incoerente" rispetto alla costruzione principale.

Dal punto di vista vegetazionale , come si ricava dall' allegato **Rilievo botanico** , l'area oggetto di intervento si estende per gran parte nell'ambito dell' attuale corte della casa esistente ed in parte minore sul limitrofo terreno agricolo di proprietà , attualmente incolto.

A parte alcune querce presenti lungo la stretta strada d' accesso alla proprietà , non risultano presenti altre specie arboree ed arbustive di particolare pregio.

**Obbiettivo del presente Piano di Recupero è quello di realizzare un ampliamento della casa esistente , accorpendo alla stessa le volumetrie degli accessori di pertinenza , in attuazione dei disposti dell' Art. 1 della Legge Regionale n° 22/2009 e successive modifiche ed integrazioni, finalizzata al “riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica , difendere l' occupazione , migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile”.**

**Il suddetto obbiettivo verrà perseguito mirando anche al riassetto generale dell' area ed al miglioramento delle sue caratteristiche botanico-vegetazionali.**

## **2 - Inquadramento dell' intervento nell' ambito del vigente strumento urbanistico comunale e nel quadro normativo urbanistico regionale**

Il vigente **P.R.G. del Comune di Ancona** inserisce la proprietà in oggetto nell' ambito della **Tavola n° 8/F** , in una Zona Extraurbana , definita in gran parte come “**ZTAE3** - Area dei versanti collinari di valore panoramico-ambientale” ed in parte minore come “**ZTAE5** – Zone delle emergenze geologiche e botaniche”.

Per le suddette zone , la disciplina urbanistica ed edilizia è regolata rispettivamente dagli **Art. 75 e 77** delle **N.T.A.** del vigente P.R.G. ; tali Articoli non consentono alcuna nuova edificazione , ma solo il recupero degli edifici esistenti , senza aumento di volumetria.

Quindi , secondo la norma urbanistica comunale corrente , nella zona interessata dal presente Piano di Recupero , non risulta possibile alcun intervento di nuova costruzione , né di ampliamento dei fabbricati esistenti , fatta eccezione per la possibilità , riservata peraltro solo ai soggetti di cui all' Art. 13 della L.R. 13/90 , di realizzare un ampliamento “una tantum” della S.U. residenziale esistente pari al 15 % , purchè l' edificio ampliato non superi i 1.000 mc.

Quindi , urbanisticamente , non essendo consentita dall' ordinaria normativa comunale alcuna significativa possibilità edificatoria , il **presente Piano di Recupero ha come riferimento** essenziale la recente **Legge Regionale n° 22/09** dell' 8/10/2009 , successivamente aggiornata e modificata con **Legge Regionale n° 19/10** del 21/12/2010 , riguardante “*Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica , difendere l' occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile*”.

In particolar modo , il **1° Comma dell' Art. 1** della suddetta L.R. consente testualmente **“l' ampliamento degli edifici residenziali , ancorché ubicati in zona agricola , nei limiti del 20 % della volumetria esistente , per un incremento complessivo massimo non superiore ai 200 metri cubi”**.

Inoltre, il **6° Comma** sempre dell' **Art. 1** della L.R. recita testualmente: **“Previa approvazione di apposito Piano di Recupero , per gli edifici ubicati in zona agricola che non presentino le caratteristiche di cui all' Art. 15 , comma 2 , della L.R. 8 marzo 199 n° 13 (Norme edilizie per il territorio agricolo) , è consentito accorpate all' edificio principale la volumetria degli accessori di pertinenza per una superficie massima di mq 70 , anche mediante mutamento della loro destinazione d' uso.”**

In accordo con quanto specificato nell' art. 1 , comma 6 della Deliberazione della Giunta Regionale n° 1920 del 16-11-2009 “Atto di indirizzo concernente: Interpretazione e applicazione della L.R. 8-10-2009 n° 22” , non si è provveduto a redigere il Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, in quanto non necessario.

### **3 - Il progetto del Piano di Recupero**

#### **3/a) – Organizzazione del Piano di Recupero :**

Come si ricava dalle allegate Tavole grafiche relative alla Zonizzazione ed al Planivolumetrico , il presente Piano di Recupero prevede l' **ampliamento della casa esistente , con accorpamento alla stessa degli attuali accessori di pertinenza, che verranno demoliti.**

Il suddetto ampliamento con accorpamento comporterà un aumento della volumetria della casa esistente per complessivi 343,59 mc (vedi Tavola “C1” – Zonizzazione).

Nella Tavola di Zonizzazione , il presente Piano di Recupero indica un' area di massimo ingombro , entro la quale dovrà essere contenuto l' ampliamento ; al fine di evitare l' eccessiva sovrapposizione tra la casa esistente ed il suo ampliamento , che comporterebbe difficoltà nell' organizzazione delle aperture e quindi della distribuzione interna e rischierebbe di innescare pericolose interferenze tra l' apparato fondativo della casa esistente e quello del suo previsto ampliamento , quest' ultimo avrà sviluppo allungato in direzione perpendicolare all' asse longitudinale della costruzione esistente.

Tale conformazione dell' ampliamento , con sviluppo longitudinale prevalente in direzione Nord-Sud , oltre a limitare l' introspezione rispetto alle finestre della parte di casa già esistente ed a preservare la stabilità strutturale dell' organismo edilizio esistente , garantirà l' ottima esposizione dei principali ambienti di soggiorno , nonché l' altrettanto buona

disposizione della copertura rispetto all' irraggiamento solare , indispensabile per l' adozione dei moderni sistemi di produzione di energia rinnovabile , in accordo con le finalità di risparmio energetico e sostenibilità edilizia promosse e richieste dalla Legge Regionale.

### **3/b) – Dati metrici del Piano - Verifica standard urbanistici**

Come risulta dalla Tavola grafica "C1" (Zonizzazione) , i dati metrici del Piano di Recupero sono i seguenti (Tab. "A") :

- Volume esistente fabbricato principale = 1.148,87 mc
- Volume esistente fabbricati accessori = 143,59 mc
- Volume massimo ampliamento con accorpamento = 343,59 mc
- Abitanti teorici : 343,59 mc / 100 mc/abitante = 3,44 abitanti
- Standard : 3,44 abitanti x 6 mq/abitante = 21 mq

Le planimetrie ed i profili altimetrici dell' ampliamento rappresentati negli elaborati di Piano (Tavole "C2" , "C3" e C4) hanno valore indicativo e non prescrittivo ; nella progettazione edilizia dovrà essere comunque rispettata la superficie di massimo ingombro come definita nella "C1" – Zonizzazione del presente Piano di Recupero.

L' altezza massima dell' ampliamento indicata nella sezione schematica della tipologia edilizia riportata nella Tavola grafica "C4" di Piano ha valore indicativo e non prescrittivo ; infatti , in sede di presentazione del progetto edilizio, la massima altezza del fabbricato potrà essere definita diversamente , nel rispetto comunque dei limite fissato dalle N.T.A. del presente Piano di Recupero.

In accordo con quanto previsto dalla Delibera del Consiglio Comunale n° 65 del 27/11/2009 e sue successive modifiche le aree destinate a standard verranno monetizzate secondo i valori previsti nell' Allegato 1 della Delibera stessa.

La **monetizzazione degli standard urbanistici** per l' intervento previsto nel presente Piano di Recupero risulta pertanto la seguente:

- Zona: B5 (Pietralacroce)
- Destinazione d' uso: residenziale
- Contributo unitario: 459,38 €/mq

**Monetizzazione standard** : 459,38 €/mq x 21 mq = **9.646,98 €**

### **3/c) – Principali caratteristiche costruttive dell' ampliamento**

In analogia al fabbricato già esistente , l' ampliamento dello stesso presenterà le seguenti caratteristiche di finitura esterna :

- la parte prevalente delle pareti esterne sarà realizzata con paramento intonacato e tinteggiato ; in parte minore , le pareti esterne potranno essere realizzate in muratura di mattoni o pietra faccia a vista ;
- gli infissi esterni saranno preferibilmente in legno naturale con oscuramento in portelloni o persiane ;
- il manto di copertura sarà realizzato in tegole tipo coppo-tegola o "portoghesi" ;
- i canali di gronda , i pluviali e gli altri elementi della lattoneria saranno preferibilmente in rame o anche in lamiera zincata e verniciata ;
- il calcestruzzo armato potrà essere trattato a faccia a vista per la realizzazione di cornicioni , parapetti e pensiline ;
- le recinzioni esterne , i divisori tra i giardini delle unità abitative ed i muretti di sostegno degli spazi esterni potranno essere realizzati in c.a. trattato a faccia a vista , in mattoni faccia a vista , in blocchi di pietra arenaria o tufo , oppure in legno. E' altresì ammesso l' uso di recinzioni metalliche con profilati metallici verniciati , oppure con reti metalliche plastificate schermate mediante siepi vegetali.

Le pavimentazioni e le altre opere di sistemazione delle aree di pertinenza dell' ampliamento (percorsi e rampe pedonali , cordonate) saranno preferibilmente in laterizio o pietra , ma è ammesso il materiale tipo "betonella" con finitura rustica, comunque permeabile.

In corrispondenza delle rampe e percorsi carrabili potrà essere impiegato il materiale tipo "betonella" con finitura rustica.

### **4 - Elaborati del Piano di Recupero**

Qui di seguito viene riportato l' elenco delle tavole grafiche e degli elaborati che compongono il presente Piano di Recupero :

#### **ANALISI E RICERCHE SVOLTE :**

- A1 Relazione tecnico-illustrativa ;
- A2 Relazione geologico - geotecnica ;

#### **DOCUMENTAZIONE INFORMATIVA/DOCUMENTATIVA :**

- B1 Inquadramento territoriale , catastale ed urbanistico ;

- B2 Rilievo planialtimetrico e botanico ;
- B3 Rilievo edifici esistenti e calcolo della loro volumetria ;
- B4 Documentazione fotografica con planimetria dei punti di presa fotografica ;
- B5 Relazione botanico – vegetazionale ,

**DOCUMENTAZIONE DEL PROGETTO INSEDIATIVO :**

- C1 Zonizzazione - Verifica standard urbanistici ;
- C2 Planivolumetrico ;
- C3 Profili altimetrici ;
- C4 Tipologie edilizie ;
- C5 Norme Tecniche di Attuazione ;

**ALLEGATI :**

- Visure e planimetrie catastali ;
- Documenti autorizzativi dell' edificato esistente;
- Relazione di sostenibilità ambientale.

*Il Progettista*