

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 Pietralacroce n° 54

tav. C 5	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
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 "C5" : NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 Oggetto del Piano

Il presente Piano 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 una 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 è 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 sono attualmente presenti alcuni fabbricati e precisamente l' edificio "principale" a destinazione residenziale, sviluppato su due piani fuori terra , per un volume lordo di 1.148,87 mc e due piccole costruzioni ad esso pertinenziali , adibite a deposito, aventi volume lordo complessivo di 143,59 mc.

Tutte le suddette costruzioni sono state realizzate ed ultimate in data antecedente al 31 Dicembre 2008 e pertanto alle stesse sono applicabili i disposti delle Leggi Regionali n° 22/2009 e n° 19/2010 , che ne prevedono la possibilità di ampliamento ed accorpamento.

Obbiettivo del presente Piano di Recupero è pertanto quello di realizzare l' ampliamento dell' edificio residenziale esistente , accorpendo allo stesso le volumetrie dei due accessori di pertinenza con mutamento della loro destinazione d'uso , in attuazione dei disposti dell' Art. 1 delle Leggi Regionali n° 22/2009 e n° 19/2010 , riguardanti 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”.

Art. 2 Periodo di validità

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 si compone dei seguenti elaborati :

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.

Art. 4 Modalità di Attuazione del Piano

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

Il successivo progetto edilizio dovrà conformarsi a quanto previsto dall'elaborato grafico "C1 - ZONIZZAZIONE" del presente Piano di Recupero ed ai relativi parametri , di cui agli artt. 5 , 6 e 7 delle presenti Norme ;

b) Il Piano si attua mediante il rilascio di Permesso di Costruire da parte dell'Amministrazione Comunale al soggetto attuatore.

Il progetto edilizio dovrà riportare le quote altimetriche di riferimento e dovrà essere corredato da tutti gli elaborati previsti negli allegati "A" e "B" del Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 5 Usi – Parametri urbanistici ed edilizi

Le destinazioni d'uso ed i parametri urbanistici ed edilizi – per la cui definizione si rimanda all' art. 13 del R.E.C. ed agli artt. 8 e 9 capo III delle N.T.A. del P.R.G. – sono i seguenti :

- **Usi previsti : U1/3 - abitazioni recuperate ad uso civile;** come stabilito dalle L.R. n° 22/2009 e n° 19/2010 , l' ampliamento dei fabbricati esistenti è consentito purchè esso preveda il mantenimento della destinazione in atto (U1.3) o la sua modifica conformemente agli strumenti urbanistici in vigore ;
- **Volume edificabile in ampliamento ed accorpamento :** in attuazione dei disposti dell' Art. 1 delle Leggi Regionali n° 22/2009 e n° 19/2010 (Piano Casa) , la capacità edificatoria è così costituita :
 - a) Volume dell' ampliamento concesso dalla Normativa Regionale ("Piano Casa") nella misura massima pari al 20 % della volumetria dell' edificio residenziale già esistente e comunque sino ad un incremento complessivo massimo di 200 mc ;
 - b) Volume derivante dall' accorpamento all' edificio principale della volumetria degli accessori di pertinenza , per una superficie

massima di 70 mq , anche mediante mutamento della loro destinazione d' uso.

- **Altezza massima dell' ampliamento con accorpamento :**

H. max. = 6,50 ml .

Art. 6 Aree destinate all'edificazione

L' elaborato grafico "C1 – ZONIZZAZIONE " del presente Piano di Recupero individua con il Perimetro di massimo ingombro l'area entro la quale sarà realizzata l'edificazione dell' ampliamento dell' edificio esistente.

Trattandosi di ampliamento , detta area di massimo ingombro è delimitata in parte dal perimetro del fabbricato esistente.

Al fine di limitare la sovrapposizione tra l' edificio esistente ed il suo ampliamento, riducendo problematiche di natura distributiva, nonchè migliorando l' esposizione del corpo di fabbrica in ampliamento, è consentito il collegamento tra l'edificio esistente ed il suo ampliamento di progetto a livello del solo piano interrato, senza dover riconnettere necessariamente i rispettivi volumi fuori terra. In tal caso, ai piani superiori, è consentita la realizzazione di elementi strutturali di raccordo, privi di copertura, senza includere gli stessi nel computo delle volumetrie edilizie.

Art. 7 Parametri Edilizi

7.1 Deroghe

L' Art. 4 (comma 1) delle L.R. n° 22/2009 e n° 19/2010 (Piano Casa) consente di attuare interventi di ampliamento degli edifici esistenti in deroga ai regolamenti edilizi ed alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali , provinciali e regionali , per quanto riguarda le altezze , la densità edilizia , le volumetrie , il numero dei piani e gli altri parametri urbanistico-edilizi individuati dai Comuni con atto di cui all' art. 9 , comma 1 delle stesse Leggi Regionali (Delibere C.C. di Ancona n° 64 del 27/11/2009 e n° 17 dell' 11/02/2011).

Restano comunque fermi , salvo quanto previsto al comma 2 dell' Art. 4 delle L.R. "Piano Casa" , i limiti inderogabili di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal

D.M. 1444/68 , ivi inclusi quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici ai sensi dell' Art. 8 , primo comma , numero 4 del decreto ministeriale medesimo.

Sempre le L.R. n° 22/2009 e n° 19/2010 (Art. 4 comma 2) comportano per gli interventi di ampliamento di cui al presente Piano di Recupero anche l' applicazione delle deroghe previste dalla normativa statale , regionale e dai regolamenti edilizi in merito alle distanze minime tra edifici ed alle distanze minime di protezione del nastro stradale , nonché alle altezze massime degli edifici , nel rispetto delle disposizioni di cui all' Art. 11 del D.Lgs. n° 115 del 30/05/2008 (Attuazione della Direttiva 2006/32/CE relativa all' efficienza degli usi finali dell' energia e i servizi energetici ed abrogazione della direttiva 93/76/CEE) ed alla L.R. n° 14 del 17/06/2008 (Norme per l' edilizia sostenibile).

7.2 Distanze Minime

Le distanze sono disciplinate dall' Art. 61 del R.E.C. e dall' Art. 9 delle N.T.A. del P.R.G..

Per l' ampliamento del fabbricato esistente , nel caso di pareti finestrate , la minima distanza rispetto al confine dell' area di Piano è pari alla metà dell' altezza del fabbricato ($H/2$) , con un minimo di 5,00 ml.

7.3 Quota di Imposta dell' ampliamento dell' edificio esistente

a) Negli elaborati "C1 – Zonizzazione" , "C2 – Planivolumetrico" e "C3 – Profili altimetrici" del presente Piano di Recupero è individuata per l' ampliamento dell' edificio esistente la relativa Quota di Imposta.

Tale quota è definita in relazione all' andamento naturale del terreno rilevato e riportato nella Tavola grafica "B2 – Rilievo Planialtimetrico" e definisce la sistemazione del terreno in relazione agli edifici.

Tale parametro ha valore puramente indicativo.

b) La sistemazione definitiva del terreno rispetterà la linea del terreno naturale conformemente a quanto prescritto dall' art. 9.4 delle N.T.A. di PRG.

7.4 Altezze Massime degli Edifici

E' la massima delle altezze delle diverse parti del prospetto in cui può essere scomposto l' edificio (Art. 9 N.T.A. del P.R.G.) , misurata come disposto dall' Art. 13 , lett. M , del R.E.C..

L' altezza massima dell' ampliamento del fabbricato esistente è pari a : H max = 6,50 ml.

7.5 Parcheggi e Verde privati (P3 ; V3)

La dotazione di parcheggi privati "P3" verrà soddisfatta, in sede di progetto edilizio, all' interno dell' area di Piano , in funzione della destinazione d' uso residenziale prevista per l' ampliamento del fabbricato esistente , nel rispetto di quanto stabilito dagli Artt. 5 , 6 e 20 delle N.T.A. del vigente P.R.G..

Per quanto riguarda invece la dotazione di verde privato "V3" , in base ai disposti delle Leggi Regionali n° 22/2009 e n° 19/2010 (Piano Casa) e della Delibera del Consiglio Comunale di Ancona n° 17 dell' 11/02/2011 , è prevista la possibilità di deroga rispetto a quanto richiesto dagli Artt. 5 , 6 e 21 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Art. 8 Tipologie Edilizie

La tipologia edilizia riportata nella Tav. "C4" del presente Piano deve ritenersi puramente indicativa.

Essa pertanto verrà stabilita in via definitiva al momento della presentazione del progetto edilizio per il rilascio del Permesso di Costruire , nel rispetto del Volume complessivo previsto dal presente Piano di Recupero.

In attuazione dei disposti dell' Art. n° 1 , punto 1 delle Leggi regionali n° 22/2009 e n° 19/2010 (Piano Casa) , l' ampliamento con accorpamento previsto dal presente Piano di Recupero non può comunque comportare un aumento superiore ad una unità immobiliare rispetto a quelle già esistenti (n° 1).

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

- pareti esterne prevalentemente intonacate e tinteggiate, in misura minore esse potranno essere realizzate in muratura di mattoni o pietra faccia a vista;*

- infissi esterni preferibilmente in legno naturale con oscuramento in portelloni o persiane;
- manto di copertura in tegole tipo coppo-tegola o “portoghesi”;
- lattoneria in rame o in lamiera zincata e verniciata;
- cornicioni, parapetti e pensiline in calcestruzzo armato potranno essere trattati faccia a vista;
- pavimentazioni esterne di tipo permeabile: laterizio, pietra o “beton elle” con finitura rustica;
- muretti di divisione esterni in c.a. faccia a vista, blocchi di pietra o legno;
- recinzioni con profilati metallici verniciati o rete metallica plastificata schermata da siepi vegetali.

Art. 9 Miglioramento del comportamento energetico

In attuazione dei disposti delle Leggi Regionali n° 22/2009 e n° 19/2010 (Piano Casa), l' ampliamento dell' edificio esistente è finalizzato a realizzare il miglioramento del comportamento energetico , secondo quanto stabilito dal D.L. n° 192 del 19/08/2005 (Attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell' edilizia).

Pertanto , il progetto edilizio dovrà prevedere gli interventi necessari al suddetto miglioramento del comportamento energetico , comprendendo gli elaborati tecnici ad esso relativi.

Art. 10 Specifiche ed integrazioni

Eventuali variazioni della sagoma planivolumetrica e delle sistemazioni a terra che non comportino modifiche dei parametri urbanistici ed edilizi non costituiscono Variante al Piano di Recupero stesso.

In tale caso l'elaborato Planivolumetrico aggiornato verrà presentato all' Amministrazione Comunale contestualmente alla richiesta del Permesso di Costruire ed approvato tramite il rilascio del Permesso stesso.

Ancona, Maggio 2011