

# COMUNE DI ANCONA

Provincia di Ancona

---

## PIANO DI RECUPERO DI UN COMPLESSO EDILIZIO RURALE ad uso abitativo e per attività ricettiva extralberghiera

Proprietà: BORGOPARVO s.r.l.

### (APPROVAZIONE)

---

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

---

Progettista: arch. Maurizio Piazzini

Collaboratore: arch. Alessandro Alpini

studio architetto Maurizio Piazzini  
via Circonvallazione 75 - 60122 Ancona  
tel. 071.2071302 - fax 071.2085154 - email: info@studiopiazzini.it

n. progetto 268

maggio 2012

---

Il Committente

Il Progettista

Indice:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- Le ragioni del Piano di Recupero
- Descrizione del Piano di Recupero

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RENDERING

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

### LE RAGIONI DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero del complesso edilizio rurale di proprietà Borgoparvo s.r.l. fa seguito ad una serie numerosa di pratiche edilizie che si succedono ormai da diversi anni, tendenti a riorganizzare e riqualificare questo complesso edilizio – la cui origine risale alla fine dell'Ottocento ma che ha subito già nel corso del Novecento numerose e radicali trasformazioni - per farne una struttura a destinazione mista, in parte ricettiva extra alberghiera ed in parte residenziale.

I numerosi progetti che si sono succeduti e che sono stati oggetto delle pratiche edilizie finora concluse col rilascio dei relativi permessi di costruire hanno portato all'accorpamento in tre soli edifici di alcuni corpi edilizi che in origine caratterizzavano il complesso: l'edificio A formato da un corpo centrale corrispondente all'edificio rurale storico e da tre corpi più bassi derivanti dalla demolizione - ricostruzione di alcuni annessi, l'edificio B corrispondente alla ex stalla con l'ulteriore accorpamento di un ex annesso e l'edificio C che mantiene la giacitura, la sagoma ed il volume di quello che un tempo era il fienile. Questo è, in sintesi l'assetto sancito con l'ultimo permesso di costruire, il n. 73/2012; per quanto riguarda le destinazioni d'uso, l'edificio A è destinato alla residenza, l'edificio B è la country house mentre l'edificio C è considerato una pertinenza della residenza con funzione di magazzino/deposito.

Attualmente sono in corso i lavori per la realizzazione del progetto autorizzato.

La necessità di ricorrere ad un Piano di Recupero scaturisce dalle vicende procedurali che hanno caratterizzato lo sviluppo della progettazione nella fase successiva all'approvazione della L.R. 19/2010 (cosiddetto "Piano casa bis"); sulla base della nuova normativa era stata presentata in data 11/05/2011 una "Variante di Ampliamento", che è stata oggetto di una "conferenza dei servizi" in data 22/07/2011 ed ha in seguito ottenuto sia l'autorizzazione paesistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004 (A020/2012) che il nulla-osta del Parco del Conero ai sensi dell'art. 26 della L.R. 15/1994 (prot. n. 64/2012). Tuttavia, al momento del rilascio del permesso di costruire e quando ormai la proprietà – in seguito agli assensi già ottenuti - aveva già predisposto i relativi programmi di investimento, l'Ufficio Tecnico del Comune ha ritenuto che alcune parti del progetto non fossero conformi alla normativa vigente se non recepite all'interno di un Piano di Recupero.

Pertanto, stante la necessità di non fermare completamente i lavori in corso, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale si è ritenuto opportuno stralciare dal progetto già presentato le parti che per essere assentite necessitavano del Piano di Recupero, così da consentire il rilascio immediato

del permesso di costruire per le parti restanti (il che, di fatto, è avvenuto col citato permesso n. 73/2012); una volta entrato in vigore lo specifico Piano di Recupero sarebbe, poi, stato possibile approvare il completamento del progetto nella forma che aveva nella iniziale “Variante di ampliamento”, sulla quale, peraltro, si erano già espressi positivamente - come sopra accennato - sia il Parco del Conero che la Soprintendenza.

Pertanto, il ripristino di quella forma – mediante la procedura del piano attuativo a cui la legge affida la facoltà di superare i motivi di non conformità del progetto edilizio - costituisce la ragione quasi esclusiva per la redazione di questo Piano di Recupero.

In sintesi, i motivi di non conformità si riassumono nella sopraelevazione dei due corpi laterali (A2 ed A3) che già nei progetti antecedenti alla L. 22/2009, approvati ed attualmente in fase di esecuzione, erano stati integrati mediante demolizione / ricostruzione nell’edificio principale A che è, invece, soggetto a risanamento conservativo: il rialzo dei due corpi laterali contrasta con la norma relativa alle distanze minime fra edifici, di cui al D.M. 1444 / 1968, art. 9, ripreso nelle N.T.A. del P.R.G. di Ancona all’art. 9, punto 7d..

Tuttavia, le stesse norme stabiliscono che distanze inferiori sono ammesse “nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi” e la legge 22/2009 come modificata dalla L.R 19/2010 con la formulazione dell’art. 4, comma 1, di fatto conferma la possibilità (da intendersi applicabile alle sopraelevazioni, rientrando queste nell’oggetto della legge) di prevedere distanze tra edifici inferiori ai 10 ml. attraverso lo strumento del piano attuativo; si fa rilevare che nel P.R.G. di Ancona, tale possibilità di ridurre le distanze fra edifici è prevista esplicitamente nel già citato art. 9 delle N.T.A.

## DESCRIZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

La sopraelevazione dei corpi laterali, come tutte le altre previsioni del Piano di Recupero, è qui esaminata e descritta come variazione non rispetto allo stato di fatto attuale, che è quello di un cantiere dove sono in corso i lavori già autorizzati, ma rispetto ai progetti edilizi approvati ed, in particolare, rispetto allo stato configurato nel progetto che ha ottenuto il permesso di costruire n. 73/2012.

La variazione più significativa è quella che è all’origine del Piano di Recupero – di cui sopra si è detto - e che riguarda la sopraelevazione dei due corpi laterali dell’edificio A. I dettagli delle variazioni quantitative, in termini di altezze, superfici e volumi, sono quelli derivanti dall’applicazione della L.R. 22/2009 e sono riportati nelle tabelle della Tav. 3.

Un'altra variazione che pure fa leva sull'applicazione della L.R. 22/2009 (ma non avrebbe richiesto, di per sé, la procedura del Piano di Recupero) è quella che riguarda l'aumento di SUL nell'edificio C (ex fienile): in questo caso non vengono modificati l'altezza, la sagoma esterna e neppure il volume del manufatto (che rimane del tutto invariato non solo nella sagoma e nelle dimensioni esterne ma anche nella forma e nell'aspetto già oggetto di autorizzazione paesistica e di nulla – osta del Parco) ma viene soltanto abbassata la quota del soppalco interno già previsto ed autorizzato: in questo modo si genera un incremento di SUL (riportato anch'esso nella Tav. 3) a cui, tuttavia non corrisponde un aumento di volume. Nell'edificio C è, inoltre, previsto un lieve allargamento della superficie del piano interrato, che viene ampliato al di sotto del marciapiede: trattandosi di un allargamento dell'interrato al di sotto di una superficie che era già impermeabile, questa piccola variazione, oltre a non incidere sui parametri urbanistici, neppure riduce le superfici permeabili. Si è poi verificata l'esigenza (anche per non danneggiare l'apparato radicale di una quercia) di uno spostamento e di un lieve allargamento della rampa di accesso al piano interrato.

Pur non prevedendo nuovi movimenti - terra né modifiche significative ai profili del terreno, nel Piano di Recupero sono poi state riportate, rispetto ai progetti autorizzati, alcune variazioni riguardanti le sistemazioni esterne la cui esigenza è emersa successivamente e che dovranno formare oggetto di successivi atti autorizzativi. In dettaglio, le modifiche riguardano:

- la realizzazione di una “piscina naturale con tecnologia *biodesign*”;
- un diverso disegno dei percorsi pedonali interni all'area, tutti con superfici permeabili;
- un modesto arretramento del muretto nell'area posteriore all'edificio principale;
- una diversa dislocazione delle specie arboree (fatte salve quelle tutelate) mediante l'eliminazione di alcune non tutelate di cui era prevista la traslazione e la contestuale messa a dimora in diversa posizione degli alberi di nuovo impianto;
- un nuovo posto macchina conseguente all'incremento di SUL sui due corpi laterali dell'edificio A.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Art. 1 Il presente Piano di Recupero è un Piano di Recupero di iniziativa privata, adottato ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge n°457 del 5/8/78, dell'art. 9 del D.M. 1444 / 1968, dell'art. 9, punto 7d delle N.T.A. del P.R.G. di Ancona.
- .
- Art.2 L'area soggetta al Piano di Recupero è delimitata negli elaborati grafici di cui al successivo art.3.
- Art.3 Fanno parte integrante del Piano di Recupero i seguenti elaborati:
- Relazione, Norme tecniche di attuazione, Documentazione catastale, Documentazione fotografica, Rendering.
  - Tav.1 - Inquadramento territoriale
  - Tav.2 – Stato autorizzato – scala 1:200 / 1:100
  - Tav.3 - Progetto - scala 1:200 / 1:100
  - Tav. 4 – Comparazione Stato autorizzato – Progetto - scala 1:200
- Art.4 Nell'area oggetto del Piano di Recupero si applicano le norme del “Piano del Parco del Conero” approvato con DACR Marche n. 154 del 02/02/2010 e n. 156 del 08/02/2010, del P.R.G. del Comune di Ancona, del regolamento edilizio comunale e della L.R. 22/2009 nel periodo della sua validità.
- Art.5 L'esecuzione del Piano di Recupero avviene attraverso procedure di intervento privato.
- Art.6 La destinazione degli immobili recuperati è la seguente:
- residenza nell'edificio A;
  - attività ricettiva extra- alberghiera nell'edificio B;
  - magazzino e deposito a servizio della residenza nell'edificio C.
- Art.7 Nella Tav. 3 sono riportati le distanze fra gli edifici e dai confini, le SUL ed i volumi massimi realizzabili; hanno valore prescrittivo le distanze fra gli edifici e – nel periodo di validità della L.R. 22/2009 - i volumi e le SUL massimi realizzabili fuori terra negli edifici A e B mentre hanno valore indicativo le SUL relative all'edificio C. Nella Tav. 3 hanno altresì valore indicativo le ripartizioni interne agli edifici e le sistemazioni esterne.

Art.8 Le pareti esterne della parte storica dell'edificio A sono in muratura in pietra a faccia vista, mentre l'edificio B ed i corpi demoliti e ricostruiti sono in muratura in laterizio a faccia vista ovvero sono intonacati con tinteggiatura di colore compreso nella gamma cromatica dei colori oca-giallo chiari; nell'edificio C due delle pareti esterne sono caratterizzate da prevalenza di superfici vetrate; il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi in laterizio; gli infissi esterni saranno in legno naturale con oscuramento in persiana; le pavimentazioni e le altre opere di sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici dovranno essere preferibilmente in pietra o laterizio.

Art.9 Per quanto non espressamente stabilito nelle presenti norme, valgono le N.T.A. del vigente P.R.G. ed il Regolamento Edilizio Comunale vigente.

## **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 10/05/2012

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: BORGOPARVO S.R.L.</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni e Fabbricati siti nel comune di ANCONA ( Codice: A271) Provincia di ANCONA</b> <b>BORGOPARVO S.R.L. con sede in ANCONA C.F.: 02320800424</b>

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di ANCONA(Codice A271) - 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		162	176	2	3		A/3	3	8 vani		<b>Euro 433,82</b>	VIA PIANCARDA n . 5 piano: T -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/06/2009 n . 8886 .1/2009 in atti dal 22/06/2009 (protocollo n . AN0142005) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
2		162	176	3	3		C/6	2	30 m <sup>2</sup>		<b>Euro 142,54</b>	VIA PIANCARDA n . 5 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/06/2009 n . 8887 .1/2009 in atti dal 22/06/2009 (protocollo n . AN0142006) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
3		162	176	5	3		C/2	1	203 m <sup>2</sup>		<b>Euro 1.016,95</b>	VIA PIANCARDA n . 5 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/06/2009 n . 8888 .1/2009 in atti dal 22/06/2009 (protocollo n . AN0142007) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
4		162	176	8	3		C/2	2	125 m <sup>2</sup>		<b>Euro 729,50</b>	VIA PIANCARDA n . 5 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/10/2006 n . 10475 .1/2006 in atti dal 25/10/2006 (protocollo n . AN0129910) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
5		162	176	9	3		C/2	1	20 m <sup>2</sup>		<b>Euro 100,19</b>	VIA PIANCARDA n . 5 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/10/2006 n . 10475 .1/2006 in atti dal 25/10/2006 (protocollo n . AN0129910) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

# Visura per soggetto limitata ad un comune

## Situazione degli atti informatizzati al 10/05/2012

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

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

**Immobile 3: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Immobile 4: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Immobile 5: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Totale: vani 8 m<sup>2</sup> 378 Rendita: Euro 2.423,00**

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

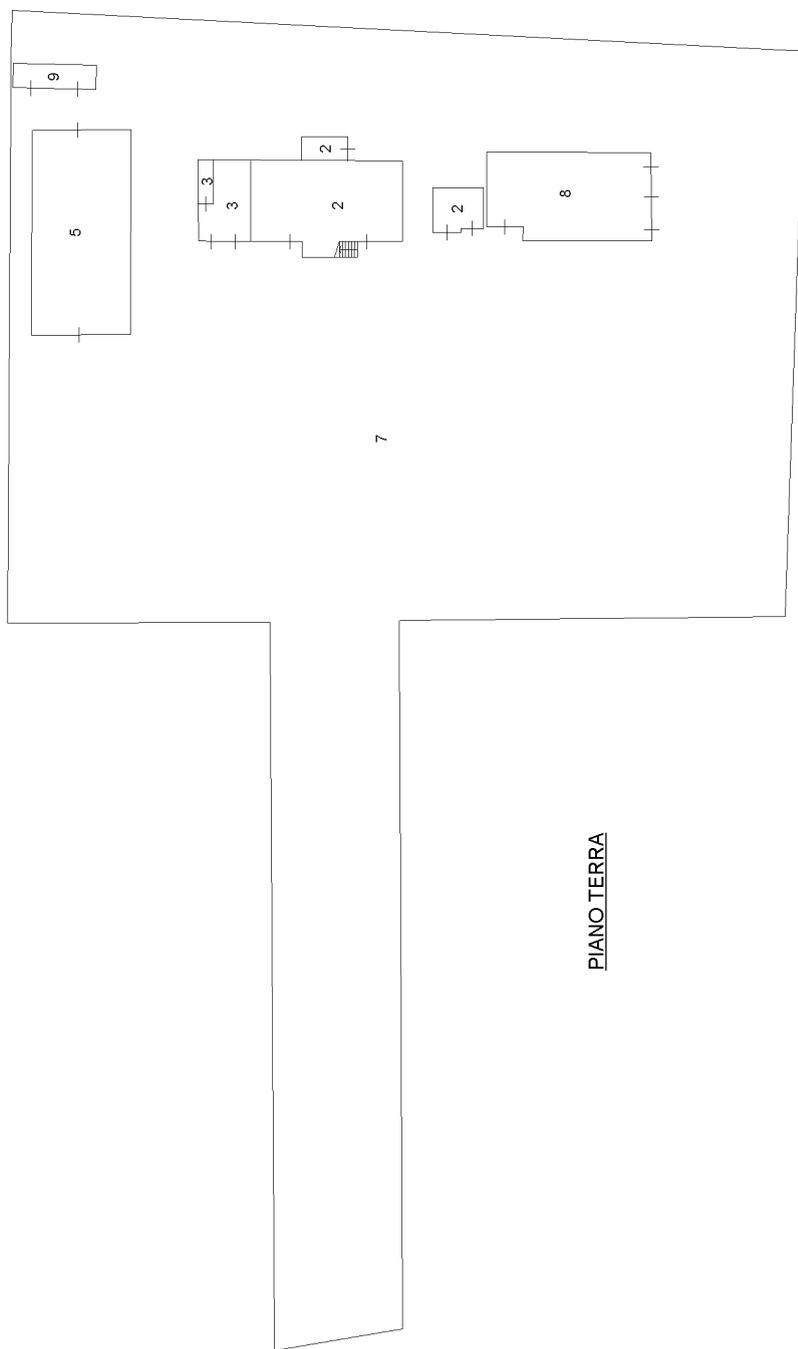
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BORGOPARVO S.R.L. con sede in ANCONA	02320800424*	(6) Superficie 1/1
2	MUZZI Angelica nata a CHIARAVALLE il 02/05/1983	MZZNLC83E42C615A*	(1) Proprieta` per 333/1000
3	MUZZI Margherita nata a CHIARAVALLE il 30/08/1979	MZZMGH79M70C61 5B*	(1) Proprieta` per 333/1000
4	MUZZI Valentina nata a CHIARAVALLE il 21/03/1978	MZZVNT78C61C615L*	(1) Proprieta` per 333/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/09/2007 Nota presentata con Modello Unico n . 13916 .1/2007 in atti dal 19/09/2007 Repertorio n .: 8272 Rogante: MASSEI ANDREA Sede: ANCONA COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO	

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

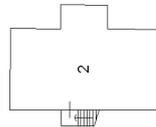
Ufficio provinciale di Ancona  
CATASTO FABBRICATI  
Agenzia del Territorio

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Giacchetti Giorgio	Iscritto all'albo: Architetti	Prov. Ancona	N. 699
Comune di Ancona	Sezione:	Foglio: 162	Particella: 176	Pr. n. 25/10/2005 del
Dimostrazione grafica dei subalberi				
Tipo Mappale n. 116086 del 21/09/2005 Scala 1 : 500				

Ultima planimetria in atti



PIANO TERRA



PIANO PRIMO





N=4819000

E=2404900

Particella: 176

9-Mag-2012 19:53  
Prot. n. 1608370/2012

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: ANCONA  
Foglio: 162

## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



Monte Conero

Area di intervento

Monte Colombo





## **RENDERING**



Vista da sud-est edificio A ed edificio C (ex fienile)



Vista da sud edificio A



Vista da nord-est edificio A



Vista da nord edificio A



Vista da nord-ovest edificio A



Vista da sud edificio C (ex fienile)



Vista da nord-ovest edificio C (ex fienile)