

OGGETTO PIANO DI RECUPERO AI SENSI DEL PIANO CASA

Via del Golfo – Ancona

Elab. 01 – Norme tecniche di attuazione

NTA

GRUPPO DI LAVORO Ing. Andrea LOMBARDI (incaricato)
Ing. Michele MARTINELLI
Ing. Leonardo AUSILI

COMMITTENTE Sig. Marco VOLPE

DATA GIUGNO 2022

ID PRATICA 1932 | ID FILE \\192.168.1.94\works\19\32_Penn-Volpe_villetta via golfo\4_WP\03_PIANO DI RECUPERO\11_invio
finale\1932_NTA.docx



SOMMARIO

Art. 1.	Oggetto e finalità del piano di recupero	3
Art. 2.	Elaborati costitutivi del Piano di Recupero	3
Art. 3.	Individuazione e ambito di applicazione.....	4
Art. 4.	Dati complessivi del piano di recupero.....	5
Art. 5.	Modalità di attuazione – Validità delle prescrizioni	5
Art. 6.	Norme relative alle caratteristiche di edificazione	5
Art. 7.	Destinazioni d'uso ammesse	6
Art. 8.	Tipologie costruttive	6
Art. 9.	Elementi prescrittivi ed indicativi	6
Art. 10.	Disposizioni generali	7
Art. 11.	Prescrizioni specifiche	8

Art. 1. Oggetto e finalità del piano di recupero

Il presente Piano di Recupero (PdR) ha per oggetto la riqualificazione urbanistica e edilizia del tessuto insediativo esistente, mediante la valorizzazione di un lotto dove insistono 5 fabbricati (di cui solo uno non è ricompreso nell'intervento di recupero), attraverso la demolizione e ricostruzione dei fabbricati con ampliamento nel rispetto delle norme del "piano casa", che riconduca i manufatti ad una maggiore qualità architettonica, ambientale e funzionale.

Il lotto oggetto dell'intervento è sito in Via del Golfo, Ancona ed è caratterizzato dalla presenza di quattro fabbricati individuabili come:

- un corpo principale ad uso abitativo
- tre corpi ad uso rimessa e magazzino a servizio della civile abitazione.

Il lotto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al foglio n. 59 mappale 420, 376 e 892, e al Catasto Terreni del Comune di Ancona al foglio n. 59 mappale 27 e 418. Viene escluso dal presente PdR il fabbricato censito al foglio n. 59 mappale 892 in quanto considerato indipendente e non oggetto degli interventi di ristrutturazione edilizia previsti. L'ambito d'intervento è specificato in modo dettagliato nella allegata tavola "Tav.01 – Inquadramento urbanistico".

Le finalità del presente strumento urbanistico attuativo sono:

- di carattere normativo – dettate dalle leggi di riferimento;
- di carattere progettuale – legate al particolare contesto paesaggistico e storico-ambientale in cui si inserisce l'intervento;

Art. 2. Elaborati costitutivi del Piano di Recupero

Fanno parte integrante del Piano di Recupero i seguenti elaborati:

Elab. 01 – Norme tecniche di attuazione

Elab. 02 – Relazione tecnico illustrativa

Elab. 03 – Documentazione fotografica

Elab. 04 – Relazione geologica

Elab. 05 – Relazione botanico vegetazionale

Elab. 06 – Relazione di sostenibilità ambientale

Elab. 07 – Valutazione di compatibilità idraulica

Elab. 08 – Atti di proprietà – Catastali

Elab. 09 – Titolo di legittimazione

Elab. 10 – Dichiarazione presa visione degli elaborati

Elab. 11 – Asseverazione di legittimità urbanistica

Elab. 12 – Verifica della non sussistenza d'obbligo di allacciamento fognario

Elab. 13 – Relazione impianto fognario

Elab. 14 – Rapporto preliminare di screening ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. n. 152/2006

Elab. 15 – Relazione servitù di passaggio

Elab. 16 – Dichiarazione esistenza della servitù

Numero 07 tavole grafiche che di seguito si descrivono:

Elab. 17 – Inquadramento urbanistico - Zonizzazione

Elab. 18 – Stato attuale e stato futuro

Elab. 19 – Rilievo geometrico edifici esistenti

Elab. 20 – Reti tecnologiche

Elab. 21 – Progetto del verde

Elab. 22 – Accesso privato e parcheggio

N.B. In caso di discordanza tra gli elaborati grafici e le presenti norme prevalgono le previsioni di queste ultime.

Art. 3. Individuazione e ambito di applicazione

Gli immobili oggetto del presente PdR sono ricompresi all'interno dell'ambito urbanizzato definito come zona territoriale omogenea E "Zona agricola", nonché nella zona a tessuto omogeneo ambientale ZTAE2 "Zone dei crinali principali e secondari" art. 74 del PRG del Comune di Ancona definita dallo stesso come zona a tutela integrale.

Il corpo principale ad uso residenziale è classificato come 'edificio moderno C', per cui i corpi oggetto dell'intervento sono soggetti alle seguenti categorie principali di intervento del PRG del Comune di Ancona:

- CPI 14 "Ristrutturazione con vincolo di recupero dei caratteri tipici degli edifici esistenti extraurbani";
- CPI 16 "Ampliamento degli edifici extraurbani";
- CPI 17 "Caratteristiche dell'intervento di demolizione con ricostruzione" del PRG del Comune di Ancona.

Il PdR assume validità normativa ed opera limitatamente agli immobili oggetti dell'intervento, e stabilisce:

- le modalità di intervento ammissibili sull'area esistente, le trasformazioni ammesse, gli adeguamenti compositivi eventualmente necessari, le destinazioni d'uso ammissibili, il tutto comunque sempre definito in coerenza con le normative urbanistiche e edilizie vigenti;
- la definizione delle aree che compongono il piano attuativo, le aree che concorrono alle volumetrie di progetto e che costituiscono nel loro insieme l'unità minima di intervento;
- le volumetrie di progetto, i criteri di progettazione ed in parte le caratteristiche dei materiali impiegati.

Art. 4. Dati complessivi del piano di recupero

L'attuazione del presente Piano di Recupero avviene nel rispetto della normativa urbanistica vigente, oltre che dell'art. 33 e 34 delle NTA di PRG, con riferimento alle categorie principali di intervento CPI 14 CPI 16 e CPI 17.

I parametri edilizi ed urbanistici di riferimento per il presente piano di recupero sono i seguenti:

- Volume esistente: **mc 450,63** calcolato ai sensi dell'art. 9 delle NTA del PRG vigente del Comune di Ancona e dell'art. 2 della L.R. n. 8 del 03 maggio 2018.
- Superficie fondiaria: **mq 2341,90** corrispondente all'area di intervento come indicato all'art. 8 delle NTA del PRG del Comune di Ancona.

Tali parametri rappresentano la consistenza degli immobili allo stato attuale.

Art. 5. Modalità di attuazione – Validità delle prescrizioni

Il Piano di recupero realizza, all'interno del perimetro indicato, le previsioni volumetriche nel rispetto della normativa urbanistica vigente e si attua attraverso l'intervento edilizio diretto che sarà oggetto di richiesta di Permesso di Costruire per tutta l'area compresa nel Piano.

Il Piano di Recupero preciserà le previsioni dello strumento urbanistico per un periodo di anni 10 dalla sua definitiva approvazione.

Art. 6. Norme relative alle caratteristiche di edificazione

Ai fini della determinazione dei caratteri di trasformazione, il Piano di Recupero individua gli interventi fisici necessari relativi agli edifici ed aree esistenti, assumendo le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- per attuare le previsioni di PRG e realizzare le nuove destinazioni d'uso consentite, in relazione allo stato di consistenza e degrado del sistema edilizio esistente, in seguito alla classificazione della civile abitazione a "edificio di tipo C" con pratica prot. 114570 del 17/08/2020, si consente, ai sensi dell'art. 74 delle NTA del PRG vigente, l'applicazione della Categoria Principale di Intervento CPI 14 "Ristrutturazione con vincolo di recupero dei caratteri tipici degli edifici esistenti extraurbani"; CPI 16 "Ampliamento degli edifici extraurbani"; CPI 17 "Caratteristiche dell'intervento di demolizione con ricostruzione" del PRG del Comune di Ancona.

Art. 7. Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'art. 74 delle NTA del PRG vigente, definite dall'art. 6 delle stesse NTA, e sono le seguenti:

- U1/1 – Abitazioni;
- U2/1 – Abitazioni agricole;
- U2/2 – Fabbricati di servizio e rimesse.

Art. 8. Tipologie costruttive

Le ipotesi progettuali relative alle tipologie edilizie agli edifici hanno valore puramente indicativo. L'accertamento di conformità alla scala edilizia sarà pertanto effettuato in sede di rilascio del Permesso di Costruire. Eventuali variazioni apportate al progetto architettonico saranno ammesse nei limiti della volumetria massima realizzabile e nel rispetto del perimetro di massimo ingombro, senza che si configuri con ciò una variante essenziale al PdR.

Ai sensi dell'art. 4 comma 5 bis della LR n. 22/2009, la tipologia del nuovo fabbricato dovrà avere le caratteristiche formali e tipologiche dell'edilizia rurale storica e rispettare la categoria principale di intervento CPI14 di cui all'art. 34 del PRG vigente, nonché le prescrizioni della Soprintendenza delle Marche e degli enti competenti.

Art. 9. Elementi prescrittivi ed indicativi

Hanno carattere prescrittivo le indicazioni grafiche di progetto che definiscono:

- La sagoma planivolumetrica di massimo ingombro indicata nelle tavole grafiche.
- Il volume massimo edificabile, pari a **437,31 mc.**
- Pendenza massima delle falde pari al 35%.
- La presenza di area dedicata ad area verde V3 con superficie minima da determinare in sede di Permesso a Costruire ai sensi dell'art. 6 delle NTA del PRG del comune di Ancona.
- La presenza di area dedicata ad area parcheggio P3 con superficie minima da determinare in sede di Permesso a Costruire ai sensi dell'art. 6 delle NTA del PRG del comune di Ancona.
- L'altezza massima dei fabbricati da edificare, pari a **7 m misurata sul lato a valle.**
- La posizione planimetrica del fabbricato che ne determina il rispetto dai vincoli presenti (mantenimento del sedime originale per almeno il 50% e rispetto delle distanze dai confini, dagli edifici e dalla sede stradale). Sarà possibile in sede di Permesso di Costruire, apportare lievi modifiche alla posizione del fabbricato, sempre nel rispetto delle linee di massimo ingombro, del mantenimento di almeno il 50% del sedime originale e del rispetto delle distanze dai confini e dalla sede stradale.

- Le caratteristiche architettoniche, stilistiche, geometriche e dei materiali dell'edificio dovranno attenersi alle prescrizioni fornite dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche e degli enti competenti.
- Non sono ammessi movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno.

Hanno carattere indicativo:

- La posizione dell'accesso privato al lotto che potrà subire lievi modifiche al fine di minimizzare i volumi di sterri e riporti e facilitare l'accesso al lotto.
- La disposizione ed il perimetro dell'area destinata ad uso parcheggi all'interno del lotto, che potrà subire lievi modifiche pur rimanendo prospiciente all'ingresso.
- La posizione e la tipologia delle alberature di compensazione da reimpiantare.
- Il tipo di recinzione e le essenze arbustive che la compongono.
- Lo schema delle opere di smaltimento fognario.
- Gli adattamenti del profilo del terreno previsti ai fini del rispetto degli standard igienico sanitari nell'intorno del fabbricato.

Art. 10. Disposizioni generali

Per tutto quanto concerne i criteri di progettazione degli edifici quali, la definizione degli elementi particolari, l'aspetto esterno degli edifici e degli spazi scoperti, le prescrizioni igienico-sanitarie degli ambienti interni, i parcheggi, il verde e le piantumazioni, si farà esplicito riferimento alle NTA del PRG vigente, al regolamento edilizio comunale e a quello del verde, in sede di presentazione della richiesta di Permesso di Costruire. Si specifica che tutti gli standard saranno reperiti all'interno dell'area oggetto di P.d.R.

Il rilascio del permesso di costruire per l'attuazione dell'intervento è comunque subordinato al versamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001 se dovuto e, ai sensi dell'art. 1 comma 8 della LR n. 22/2009, delle somme relative alla monetizzazione degli standard urbanistici secondo le quantità di cui all'art. 3 del DL n. 1444/1968 e dei valori unitari delle aree definiti dal Consiglio Comunale.

Avvertenze

In caso di discordanza tra gli elaborati grafici e le presenti norme prevalgono le previsioni di queste ultime.

Per eventuali aspetti non specificatamente indicati nelle presenti norme o discordanti verrà fatto riferimento alle NTA di PRG e alle normative vigenti in materia edilizia urbanistica.

Modifiche all'assetto del Piano di Recupero che non necessitano di Variante allo strumento attuativo.

Non costituiscono variante al PdR le seguenti modifiche all'interno del perimetro dell'intervento:

- la modifica dei caratteri distributivi interni alle unità immobiliari;

- in sede di Permesso di Costruire è possibile apportare lievi modifiche alla sagoma sempre nel rispetto delle linee di massimo ingombro della stessa.

Art. 11. Prescrizioni specifiche

Prescrizioni ai fini della compatibilità geomorfologica

Valgono le prescrizioni di cui al parere di compatibilità geomorfologica rilasciato dalla Regione Marche Settore Genio Civile Marche Nord del 02/03/2022 prot. n. 36474 e le prescrizioni riportate al capitolo 11 della "Relazione geologica e sismica con indicazioni geotecniche", redatta a supporto del PdR da tecnico incaricato, di seguito riportate:

Parere di compatibilità geomorfologica rilasciato dalla Regione Marche Settore Genio Civile Marche Nord del 02/03/2022 prot. n. 36474

- Hanno valore di prescrizione le indicazioni progettuali riportate dal tecnico geologo redattore della "Relazione geologica e sismica con indicazioni geotecniche", al capitolo 11 "Considerazioni finali".
- In fase di progettazione esecutiva dovranno essere effettuati gli studi di carattere geologico e geotecnico previsti dalla normativa vigente, tra cui le verifiche di sicurezza previste dal DM 17 gennaio 2018 (cap. 6.3.4).

Relazione geologica e sismica con indicazioni geotecniche – Capitolo 11. Considerazioni finali

In base ai dati emersi mediante l'indagine effettuata, vengono fatte alcune considerazioni utili al progettista al fine di favorirlo nelle sue scelte:

- Il sito in parola risulta localizzato in un'area problematica dal punto di vista idro-geologico. Dal rilevamento di campagna effettuato in un intorno significativo all'area di progetto, sono state infatti osservate evidenze morfologiche di movimenti potenziali (Capitolo 3), alcune frane lambiscono l'area in *studio*.
- Nello specifico l'area di costruzione del fabbricato (come si può osservare dall'allegato 05) ricade in una zona censita dai tecnici della regione, nel progetto "Piano Assetto Idrogeologico" (PAI), avente un valore di pericolosità pari a 2. Tale fenomeno gravitativo risulta, dalla codifica PAI, F – 13 – 0153 – P2. Dall'analisi geologica effettuata la costruzione della struttura in progetto è compatibile con le condizioni geomorfologiche del sito, seppur si dovranno rispettare alcune indicazioni di seguito descritte:
 - Non dovranno essere realizzati significativi riporti di materiali.
 - Non dovranno essere effettuati sbancamenti con altezza superiore a 1.5m.
 - Poiché le acque giocano un ruolo fondamentale sulle condizioni di stabilità dei terreni, sarà indispensabile realizzare, sia a monte che a valle, opere mirate alla regimazione delle acque superficiali al fine di impedire che queste si infiltrino nel sottosuolo alterando le caratteristiche del terreno.

- È fondamentale che nel prevedere la regimazione delle acque superficiali tutte le condotte che captano acqua intorno alla struttura non siano convergenti in direzione dell'edificio, ma convogliate lontano da esso, in quanto in caso di perdita andrebbero a saturare e deteriorare i terreni di fondazione.
- Data la problematicità dell'area da un punto di vista idrogeologico, si consiglia di fare attenzione che dette acque non vadano ad interagire con i fenomeni franosi presenti nella zona si appronti pertanto le misure necessarie, quali realizzazione di condotte protette con tecnologie atte a resistere ad eventuali stiramenti. Per le condotte si favoriscano percorsi al di fuori delle aree a dissesto.

→ La stratigrafica riscontrata è così schematizzabile:

	Spessore m	Peso di volume γ g/cm ³	Coesione non drenata Cu Kg/cm ²	Angolo d'attrito Φ °	Modulo Edometrico Ed Kg/cm ²	Modulo Young Ey Kg/cm ²	Coeff di Poisson μ	Giudizio vocazionalità come piano di fondazione
TERRENO DI RIPORTO/VEGETALE tipo RI/OH	0.8 – 1.0 m	1.7 – 1.8	0.2 – 0.5		9 - 21			Non adatto
DEPOSITI ELUVIO-COLLUVIALI tipo SM	2.4 – 3.0 m	1.8 – 1.9	0.6 – 0.7		43 - 47			Non adatto
SUBSTRATO Tipo SFALS ALS	1.8 – 2.4 m	2.0 – 2.1	1.5 – 2.9		81 - 117			Adatto

I terreni ritenuti idonei come base d'appoggio sono quelli indicati nelle tabelle Tipo ALS substrato integro. Tale strato, infatti, risulta molto compatto ed è da escludere che esso sia interessato dal fenomeno di instabilità che interessa il versante in esame. Al fine di trasferire i carichi alla profondità necessaria per intercettare il substrato integro (-4.0 -3.4m dal p.c.) sarà necessario adottare come fondazione dei pali trivellati di diametro non inferiore di 0.6m. Tali pali dovranno avere una lunghezza non inferiore a 8m e dovranno essere verificati anche per spinte di taglio.

→ L'area di fabbricazione non è attraversata da faglie superficiali, discontinuità o cavità tali da indurre un pericolo sismico aggiuntivo. In loco si riscontra la possibilità di fenomeni di amplificazione locale dell'accelerazione sismica dovuti all'assetto topografico. Secondo le NTC '08, al sito viene attribuita la categoria topografica T₁ e coefficiente di amplificazione topografica S_T=1.0, in quanto interessa un'area di versante con acclività minore di 15°. L'analisi sismica effettuata sulla stratigrafia locale restituisce inoltre valori di V_{s,eq} di 278 - 320 m/s, che consentono di attribuire al suolo di fondazione la categoria C. La zona sismica di riferimento è la "zona 2".

Prescrizioni ai fini della tutela paesaggistica e archeologica

Valgono le prescrizioni di cui al parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio del 08/03/2022 n. 40179 e di seguito riportate:

Parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio del 08/03/2022 n. 40179 – Tutela paesaggistica

- L'ampliamento massimo consentito sia contenuto entro il 20% della volumetria dell'edificio principale;
- L'altezza massima dell'edificio di progetto dovrà risultare in linea con quella degli edifici presenti nell'intorno;

- Siano adottate soluzioni tipologiche, scelte di materiali e finiture in grado di favorire un inserimento armonioso nel contesto paesaggistico;
- Siano previste idonee opere di mitigazione a verde, con integrazione di specie arbustive e arboree adatte al luogo;
- Per la sistemazione delle aree esterne sia garantito il mantenimento di un discreto livello di permeabilità del suolo.

Parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio del 08/03/2022 n. 40179 – Tutela archeologica

- Per quanto concerne le opere di scavo e movimento terra, vista l'adiacenza con aree oggetto di vincolo e il conseguente alto rischio archeologico, il progetto definitivo/esecutivo dovrà essere sottoposto a questa Soprintendenza per specifiche valutazioni di competenza; potrà infatti essere valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione di saggi di verifica archeologica all'interno dell'ingombro degli edifici da realizzare e di richiedere il controllo archeologico in corso d'opera.

Prescrizioni igienico sanitarie

Valgono le prescrizioni di cui al parere della ASUR Servizio Igiene e sanità Pubblica del 23/02/2022 n. 32818 e di seguito riportate:

Parere della ASUR Servizio Igiene e sanità Pubblica del 23/02/2022 n. 32818

- 1) Il rispetto del Regolamento Edilizio Comunale e del D.L.vo 156/06;
- 2) Che venga rispettato il D.P.C.M. 08/07/03 relativamente alle distanze di rispetto dagli elettrodotti; relativamente al calcolo della fascia di rispetto degli elettrodotti eventualmente presenti si dovrà fare riferimento al D.M. 29/05/08.