

COMUNE DI CALDAROLA

Provincia di Macerata

*PIANO DI RECUPERO PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TRAMITE DEMOLIZIONE E
RICOSTRUZIONE DI EDIFICIO IN CENTRO STORICO DANNEGGIATO DAL SISMA DEL 2016*

BIONDI DINO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I° - NORME GENERALI.....	2
Art. 1 - OGGETTO ED AMBITO DEL PIANO.....	2
Art. 2 - ELABORATI DI PIANO.....	2
Art. 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO.....	3
Art. 4 - NORME E REGOLAMENTI.....	3
CAPO II° - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E DELLE AREE.....	4
Art. 5 - GENERALITÀ E CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	4
Art. 6 - AREE PRIVATE.....	4
Art. 7 - EDIFICI OGGETTO DI PIANO DI RECUPERO.....	4
CAPO III° - PREVISIONI DI PIANO, CATEGORIE DI INTERVENTO, NORME EDILIZIE.....	5
ART. 8 - AREE OMOGENEE E CATEGORIE DI INTERVENTO.....	5
ART. 9 – PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI.....	5
ART. 9 – DEROGHE ALLA NORMATIVA IGIENICO SANITARIA.....	5
CAPO IV° - MATERIALI COSTRUTTIVI E DECORATIVI - ARREDO URBANO.....	6
Art. 10 - FINITURA ESTERNA DEGLI EDIFICI.....	6
Art. 11 - APERTURE.....	6
Art. 12 - TETTI, CORNICIONI, COPERTURE, CANALIZZAZIONI.....	6
Art. 13 – PERGOLATI, PORTICI, VERANDE, BALCONI, TERRAZZI.....	6
Art. 14 – PRESCRIZIONI SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO.....	6
ART.15 – PRESCRIZIONI ASUR.....	7
ART. 16 – PRESCRIZIONI SERVIZIO TUTELA, GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO.....	7

CAPO I° - NORME GENERALI

Art. 1 - OGGETTO ED AMBITO DEL PIANO

Il presente Piano di Recupero interessa un edificio del centro storico del Comune di Caldarola gravemente danneggiato dagli eventi sismici del 2016.

L'edificio si trova ai margini della piazza principale, in via Concie ed è composto da tre appartamenti ad uso residenziale ed uno spazio ad uso laboratorio chimico. Il piano prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio conforme a quello preesistente.

L'edificio del presente Piano di Recupero è individuato dal vigente PRG del Comune di Caldarola all'interno della zonizzazione denominata "A – zone di interesse storico artistico" che comprende tutto il centro storico del capoluogo.

Art. 2 - ELABORATI DI PIANO

Il piano si compone dei seguenti elaborati:

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

1. Titolo edilizio
2. Documenti di identità
3. Verbali di assemblea condominiale
4. Procure alla presentazione dell'istanza
5. Procura alla trasmissione digitale
6. Ordinanza di inagibilità
7. Documenti catastali
8. Schema di convenzione
9. **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

RELAZIONI

10. **RELAZIONE TECNICA**
 - Individuazione catastale
 - Estratto piano regolatore generale e vincoli sull'area
 - Rilievo fotografico
 - Il piano di recupero
 - Tempi di attuazione
 - Caratteristiche architettoniche, costruttive e strutturali
 - Calcolo del rapporto aeroilluminante
11. Relazione sul Calcolo dei volumi
12. Relazione sul Superamento delle barriere architettoniche
13. Documentazione fotografica
14. Relazione geologica
15. Relazione su invarianza idraulica

ELABORATI GRAFICI

STATO ATTUALE

SF.03-04 - Rilievo dello stato attuale

SF.05 – Rilievo del quadro fessurativo

Art. 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Le previsioni del piano di recupero si attuano, esclusivamente all'interno dei comparti individuati, direttamente tramite Permesso a Costruire o tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), sulla base di un progetto esecutivo avente i contenuti e le caratteristiche di cui al Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Nell'ambito della presentazione del titolo edilizio, la Ditta proprietaria e/o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, è tenuta a corrispondere al Comune di Caldarola:

- la somma corrispondente alla monetizzazione degli standard secondo termini previsti dalla normativa e dai regolamenti comunali vigenti
- il contributo commisurato al costo di costruzione degli edifici di cui all'art. 16, terzo comma, del D.P.R. 380/2001;
- il contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art.16, secondo comma, del D.P.R. n.380/2001.

Art. 4 - NORME E REGOLAMENTI

Per tutto il periodo di attuazione del Piano, oltre alle presenti norme valgono, in quanto applicabili e salvo diversa specificazione del presente piano, il Regolamento Edilizio, le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e le leggi Nazionali e Regionali vigenti.

CAPO II° - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E DELLE AREE

Art. 5 - GENERALITÀ E CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso nei comparti edificatori devono essere compatibili con le finalità di completamento edilizio relativo alla ristrutturazione edilizia prevista e di valorizzazione ambientale.

Sono consentite esclusivamente le stesse destinazioni d'uso permesse in zona urbanistica A dal vigente P.R.G.

Le aree e gli edifici compresi nel perimetro dei Comparti sono classificati secondo le seguenti destinazioni:

a - Aree private

b - Edifici oggetto di piano di recupero

Art. 6 - AREE PRIVATE

Possono accogliere attrezzature destinate al servizio degli edifici, pergolati, verande, sistemazioni a terra, etc... Sono consentite scale o gradonate esterne atte a superare in sicurezza il dislivello del terreno.

Non sono ammesse trasformazioni che non siano compatibili con l'assetto stradale.

Art. 7 - EDIFICI OGGETTO DI PIANO DI RECUPERO

Tali edifici ed unità edilizie possono essere destinati, oltre alla residenza, a titolo di esempio a:

- uffici;
- ambulatori medici;
- attività ricettive;
- circoli ed associazioni culturali o ricreative;
- servizi legali;
- servizi tecnici ed artistici;

CAPO III° - PREVISIONI DI PIANO, CATEGORIE DI INTERVENTO, NORME EDILIZIE

ART. 8 - AREE OMOGENEE E CATEGORIE DI INTERVENTO

Le aree e gli immobili fanno parte di un unico comparto.

ART. 9 – PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI

È consentita la ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione, senza la possibilità di modifica di sagoma, prospetti, sedime, conformazione delle falde, altezze e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche salvo per le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. È consentita inoltre la riqualificazione igienico-funzionale anche attraverso il cambio di destinazione d'uso.

Per l'intervento valgono i seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

Ingombro massimo : sagoma edificio esistente salvo eventuali volumi necessari per l'abbattimento delle barriere architettoniche

H - Altezza Massima 13,85 m

V - Volumetria massima consentita 1739,20 mc

ART. 9 – DEROGHE ALLA NORMATIVA IGIENICO SANITARIA

È consentita la deroga alla normativa igienico sanitaria per quanto riguarda il rapporto aeroilluminante considerando la presenza del vano ascensore e l'adiacenza del fabbricato adiacente, anche per i futuri cambi di destinazione d'uso dei locali abitativi.

CAPO IV° - MATERIALI COSTRUTTIVI E DECORATIVI - ARREDO URBANO

Art. 10 - FINITURA ESTERNA DEGLI EDIFICI

Per l'edificio valgono in generale le prescrizioni d'uso dei materiali e delle finiture della zona A del PRG del Comune di Caldarola, con particolare riferimento ai materiali e alle tipologie esistenti nel costruito storico del centro storico.

Gli intonaci esterni, così come i trattamenti faccia vista, dovranno essere adeguati al carattere del centro storico per quanto riguarda materiali, grana e colore.

Dovranno essere evitate parti in calcestruzzo a vista.

La tinteggiatura delle facciate deve essere unitaria ed omogenea e comunque sempre concordata con il Settore Urbanistica - LL.PP.- Edilizia Privata.

I pannelli fotovoltaici/termici previsti sulla copertura, dovranno essere complanari alla falda, meglio ancora se integrati, del tipo non riflettente e di colore brunito.

Le parti metalliche a vista della "Linea vita" dovranno essere dissimulate con il colore del manto di copertura.

Art. 11 - APERTURE

Gli infissi dovranno essere in legno o altro materiale verniciato purché inseriti tipologicamente nel contesto formale dell'edificio.

Art. 12 - TETTI, CORNICIONI, COPERTURE, CANALIZZAZIONI.

La forma dei tetti di norma dovrà rispettare quella prevalente della zona, con pendenze comprese tra il 25% e 35%. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi con corsi superiori di recupero.

I camini emergenti dalle falde dovranno essere con il corpo in mattoni o tinteggiati e con coperture a coppi o prefabbricati in rame.

Art. 13 – PERGOLATI, PORTICI, VERANDE, BALCONI, TERRAZZI

È ammessa la realizzazione di terrazze e balconi se inserite nel contesto del costruito storico. I parapetti dovranno essere realizzati tramite ringhiere in ferro senza particolari decori e verniciati di colorazione grigio "canna di fucile" o brunita.

Sono ammessi parapetti differenti se ritenuti identitari dell'edificio.

Art. 14 – PRESCRIZIONI SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

L'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, previsto per motivazioni statico-strutturali e sismiche, con l'inserimento dell'ascensore ai fini del superamento delle barriere architettoniche, dovrà garantire una riproposizione il più possibile fedele all'edificio esistente.

L'intervento deve salvaguardare la configurazione architettonica originaria delle facciate, con particolare attenzione alla composizione simmetrica delle aperture sui fronti, agli aspetti decorativi (cornici in laterizio delle finestre e dell'ingresso sul fronte principale, cornici e cornicione con finitura ad intonaco).

Considerata la vicinanza dell'edificio al Centro Storico e la previsione dell'efficientamento energetico nell'intervento di ricostruzione con cappotto termico, occorrerà prestare particolare attenzione alla scelta dell'intonachino di finitura, che per matericità e colorazione dovrà garantire la compatibilità con il contesto

storico-architettonico.

Nell'attacco a terra dei fronti dell'edificio (nord ed est), potrà essere valutata la riproposizione di una zoccolatura ad intonaco con una grana meno fine rispetto a quella prevista sulle facciate;

Il ripristino della copertura dovrà essere eseguito in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali, estese alla conservazione degli elementi accessori o decorativi (comignoli, gronde, ecc.); gronde e pluviali siano previsti in rame oppure con altri materiali di finitura cromatica analoga;

Gli infissi dovranno essere in legno o altro materiale verniciato, usando la stessa colorazione, che potrà essere quella esistente oppure quella analoga all'edificio adiacente;

I parapetti metallici dei balconi vengano previsti con disegno semplice e verniciati di colorazione grigio "canna di fucile" o brunita.

ART.15 – PRESCRIZIONI ASUR

La ricostruzione dovrà essere adeguata al rischio sismico del territorio in questione.

Dovrà essere ottemperato a quanto previsto dal D.Lgs.152/06 per quanto concerne i reflui.

Le attuali condizioni del sottosuolo non dovranno essere interessate da variazioni significative.

E' fortemente indicato che si utilizzino fonti integrative/alternative per l'alimentazione degli impianti termici e/o elettrici al fine di ridurre l'impatto ambientale e favorire il risparmio energetico.

ART. 16 – PRESCRIZIONI SERVIZIO TUTELA, GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO

Il tecnico in caricato dovrà valutare la necessità di effettuare specifiche indagini per individuare l'eventuale presenza di cavità ipogee che possano interagire negativamente con l'edificio oggetto di ristrutturazione al fine di determinare le modalità di intervento più idoneo.

Le opere fondali del manufatto da realizzare dovrà interessare terreni con adeguate caratteristiche geotecniche, capaci di assorbire i carichi indotti dagli stessi; per la loro progettazione e verifiche ci si dovrà attenere a quanto stabilito nelle Norme Tecniche per le costruzioni approvate con Decreto Ministeriale del 17/01/2018; le opere fondali non dovranno interessare direttamente i terreni di riporto rilevanti.