

COMUNE DI CAMERINO (MC)

Committente:

D'ERCOLE VALENTINA

Studio:

FAUSTINI Studio Tecnico Associato

via C. Levi, 7 - Castelraimondo (MC)

Faustini geom. Lorenzo

Faustini ing. Federico

Titolo del lavoro:

PIANO DI RECUPERO D'INIZIATIVA PRIVATA con demolizione e ricostruzione di edificio da destinare ad uso residenziale con garage di pertinenza in loc. Mergnano San Pietro

Titolo della tavola:

- N.T.A. del Piano di Recupero d'Iniziativa Privata

**PIANO DI RECUPERO D'INIZIATIVA PRIVATA PER LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI
EDIFICIO DA DESTINARE AD USO RESIDENZIALE CON GARAGE DI PERTINENZA IN LOC.
MERGNANO SAN PIETRO**

Elaborato 07

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

indice analitico delle NTA del presente PDR

Premessa

Art. 1 – Ambito di applicazione

Art. 2 – Elaborati di piano

Art. 3 – Modalità di intervento

Art. 4 – Interventi previsti dal piano di recupero

Art. 5 – Edifici di nuova costruzione

Art. 6 – Destinazioni d'uso ammesse

Art. 7 – Elementi architettonici e definizione dei materiali

Premessa

Il fabbricato oggetto di piano è situato in Loc. Mergnano San Pietro, nel territorio del Comune di Camerino, e distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 7 P.IIa 72. Il piano di recupero in oggetto si sviluppa al fine di poter attuare la ristrutturazione edilizia e il cambio di destinazione d'uso del fabbricato, tramite demolizione e ricostruzione dell'edificio sulla medesima area di sedime.

Art. 1 – Ambito di Applicazione

Le presenti norme disciplinano gli interventi del Piano di Recupero “Ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato adibito a magazzino”, collocato in Località Mergnano San Pietro ed individuato secondo il P.R.G. Comunale vigente in Zona AR, zona residenziale di ristrutturazione nelle frazioni, disciplinata con l'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per l'individuazione più precisa dell'immobile si rimanda agli elaborati grafici di inquadramento allegati al presente piano. Si richiama in particolare il Titolo IV della L. 5 agosto 1978 n. 457; per quanto non esplicitamente riportato nelle presenti norme si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Del Comune di Camerino, al R.E.C. ed alla normativa vigente di settore.

Art. 2 – Elaborati di Piano

Si allegano al presente Piano di Recupero i seguenti elaborati:

Inquadramento territoriale:

- a) Carta Tecnica Regionale scala 1:10.000;
- b) Estratto di mappa catastale con individuazione dell'immobile oggetto di piano, in scala 1:2.000;
- c) Estratto P.R.G. con individuazione dell'immobile oggetto di piano, in scala 1:1.000;
- d) Estratto P.R.G. - Tavola dei Vincoli, in scala 1:2.000;

Elaborati di progetto:

- a) Piante, prospetti e sezioni stato attuale, scala 1:100;
- b) Piante, prospetti e sezioni stato di progetto scala 1:100.
- c) Relazione tecnica illustrativa;
- d) Norme tecniche di attuazione del Piano;
- e) Documentazione fotografica.

Il progetto allegato al presente Piano di Recupero non costituisce “progetto norma” e, pertanto, prevalgono le presenti norme tecniche di attuazione.

Art. 3 – Modalità di intervento

Il Piano di Recupero stabilisce le modalità operative generali per il recupero del tessuto urbano in relazione sia alle caratteristiche storico-ambientali degli edifici che alle condizioni di degrado.

L'applicazione di questa modalità di intervento in relazione alla particolarità delle situazioni ed alle finalità del recupero è articolato secondo quanto previsto nella tavola dello stato attuale e di progetto ed illustra:

- Edificio esistente
- Edificio di nuova costruzione

Pertanto l'attuazione del Piano per gli interventi appena descritti, è soggetta, in base a quanto previsto dal DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, a rilascio di Permesso di Costruire.

Art. 4 – Interventi previsti dal Piano di Recupero

Gli interventi del presente Piano di Recupero prevedono la completa demolizione dell'edificio esistente e la ricostruzione sulla medesima area di sedime con lieve decremento della volumetria. Questa operazione consentirà una migliore armonizzazione dei volumi con il contesto circostante; attualmente il fabbricato adibito a magazzino presenta una morfologia costruttiva estremamente “rarefatta” con bucatore ad andamento orizzontale e alcune coperture a tetto piano. Pertanto la previsione di progetto cercherà di restituire un immobile con un aspetto più consono a quello del paesaggio di un centro storico utilizzando stilemi architettonici tipici del repertorio edilizio storico locale.

Art. 5 – Edifici di nuova costruzione

La modalità di intervento

PREVEDE

la costruzione di nuovi edifici secondo quanto illustrato nella Tavola dello stato di progetto nel rispetto di quanto previsto dall'art. 22 e art. 23 (sottozona B1) delle NTA del PRG, nonché dei CRITERI PROGETTUALI D'INTERVENTO PER ZONE RURALI allegate in calce alle presenti N.T.A.:

- altezza non superiore a quella degli edifici circostanti, con esclusione di quelli la cui altezza costituisca episodio eccezionale nell'ambito della zona e comunque non superiore a m.6,00;
- distanza dai confini di proprietà non inferiore a m.5;
- distanza dalle strade secondo gli allineamenti degli edifici conterminie comunque non inferiore a m.3;
- distanza da pareti finestrate di altre proprietà non inferiore a m.10;
- distanza da pareti cieche di altre proprietà non inferiore a m.5;

CONSENTE

1. Variazioni della sagoma dell'edificio;
2. Modifiche dell'impianto distributivo interno;
3. Spostamento e risagomatura delle bucatore;
4. variazione della pendenza delle falde di copertura;

Art. 6 – Destinazioni d'uso ammesse

L'immobile oggetto del presente Piano di Recupero, attualmente destinato a magazzino, in seguito agli interventi proposti, sarà idoneo ad ospitare la destinazione residenziale.

Art. 7 – Elementi architettonici e definizione dei materiali

Il Piano precisa alcuni criteri progettuali generali

a) Murature o strutture portanti

Negli interventi di nuova costruzione è fatto obbligo l'impiego delle seguenti tipologie di strutture: strutture portanti in c.a., strutture prefabbricate in legno o in muratura portante a blocchi antisismici, purchè intonacate o rivestite con materiali tradizionali (pietra locale o mattoni)

b) Intonaci

nel caso di rivestimento ad intonaco è fatto obbligo l'utilizzo della malta bastarda e di miscele a prevalente uso di cemento. E' comunque consigliato l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature ed è vietata la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere.

c) Tinteggiature

Tutti i prospetti intonacati dell'edificio, le canne fumarie ed in generale tutte le porzioni intonacate del fabbricato, dovranno essere tinteggiate.

La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche tradizionali a calce, o in sostituzione potrà essere utilizzata anche una tinteggiatura a base di silicati e silossani. È vietato l'uso di materiali di consistenza plastica da stendere a spatola sopra l'intonaco (graffiati e simili). I colori, riconducibili alla gamma naturale

dell'architettura locale, sono quelli dalle tonalità comprese tra il giallo ed il rosso, con totale libertà di luminosità e brillantezza, ma con esclusione di verdi, blu, gialli limone, viola, celesti, colori argentati.

Il colore di riferimento da impiegarsi, di norma, viene scelto valutandolo in base all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale.

In linea generale tutti i progetti di facciata dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, canali di gronda, pluviali, ecc).

La colorazione scelta per le tinteggiature esterne andrà comunque concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale.

d) Coperture

Nei casi di rifacimento delle coperture, questa dovrà essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, salvo modifiche dovute ad esigenze di ricomposizione architettonica adeguatamente motivate con nel caso di specie in cui sono presenti allo stato attuale coperture piane che male si armonizzano con il contesto storico circostante.

È pertanto consentita la realizzazione di copertura a falde inclinate nel rispetto di quanto in seguito prescritto. È possibile modificare le coperture piane, adibite a terrazza, in tetti a falde inclinate, purchè rispettino la tipizzazione e l'uso dei materiali caratteristici tradizionali. L'inclinazione dei tetti a falde deve essere contenuta nei valori di quelle adiacenti, ed in ogni caso non deve superare il 35%. Le coperture a terrazza dovranno essere impermeabilizzate con materiali in strati continui, realizzate in modo da evitare qualsiasi ristagno d'acqua (pendenza 2-3%). Le pavimentazioni delle terrazze dovranno seguire le tecniche tradizionali ed utilizzare materiali quali: cotto, pietra naturale, klinker e gres. I parapetti dovranno essere realizzati con ringhiere in ferro con caratteristiche specificate nell'articolo "elementi in ferro".

e) Manti di copertura

Per tutti gli edifici il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre la tipologia esistente se compatibile con la tradizione che prevede l'impiego esclusivo di coppi in laterizio.

Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura è obbligatorio il recupero dei coppi esistenti da riutilizzare con eventuale inserimento, solo per il sottomanto, di nuovi ad integrazione di quelli non recuperabili.

f) Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori

Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali: mattoni faccia vista e laterizio intonacato. L'eventuale intonaco della canna fumaria, da stendersi esclusivamente su superfici non faccia vista, deve essere dipinto dello stesso colore della facciata. I nuovi comignoli devono, per quanto possibile, essere collocati ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto e ad una distanza di almeno 10 metri dalle finestre dei prospetti dei fabbricati antistanti altrimenti devono superare l'altezza delle coperture di questi ultimi.

Nel caso di sostituzione di comignoli fatiscenti e/o realizzati con materiale contenente amianto gli stessi potranno essere ricostruiti con forme e materiale di cui al primo punto, mantenendo la stessa posizione e dimensione.

I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli e se non protetti da coppi speciali, potranno sporgere dal manto di copertura solo se rivestiti di lamiera di rame. È normalmente vietato costruire canne da fumo esterne applicate alle parti di edificio visibili. Può essere ammessa la realizzazione delle canne fumarie esterne a vista utilizzando condotte in rame ed in linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilinea e continuo dal piede della facciata sino alla copertura.

g) Abbaini e lucernari

E' ammessa la costruzione di abbaini, lucernari o simili, con posizione e dimensioni tali da permettere un'adeguata areazione ed illuminazione dei piani di utilizzazione sottostanti ed al fine di consentire l'agevole accesso alla copertura. Gli abbaini dovranno essere realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali, quali ad esempio il tipo a due falde o ad una falda compluviata, realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura delle falda su cui si inseriscono.

I lucernari o simili posizionati nei manti di copertura a falda inclinata devono essere complanari alla falda medesima, mentre, nel caso di coperture piane a terrazza potranno essere rialzati ed inclinati rispetto al piano di calpestio curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni. In entrambi i casi la dimensione della parte finestrata deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del locale sottostante con una superficie massima assoluta di mq 1,20.

h) Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno essere realizzati in rame.

I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, o in corrispondenza del congiungimento di pareti contigue. La parte terminale dei discendenti pluviali dovrà essere realizzata in ghisa.

i) Elementi architettonici esterni

Sporti e mensole

Gli aggetti di gronda dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Se ciò non fosse possibile a causa di un accentuato stato di degrado, dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti. È comunque consentito l'impiego di tecniche e materiali atti a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto architettonico in cui è inserito. Pertanto, in caso di rifacimento completo, gli sporti potranno essere realizzati o in muratura con cornici sagomate oppure mediante zampini in legno con sovrastante pianellato o tavolato in legno e coppi di recupero.

Pergolati e tettoie

E' consentita la realizzazione di pergolati o di tettoie a protezione delle aperture esterne, posti in aderenza a pareti dell'edificio principale. Tale struttura dovrà essere ad uso esclusivo della residenza con funzione di

abbellimento ed ombreggiatura di una piccola superficie durante la stagione calda. Tali strutture potranno essere realizzate in legno con copertura in coppi in laterizio e dovrà essere architettonicamente congruo ed in armonia con l'aspetto esteriore del fabbricato principale.

Zoccolature

E' ammessa la realizzazione di una zoccolatura alla base dell'edificio, con altezza minima da terra pari a mt. 1,00. Tale zoccolatura potrà essere realizzata con mattoni o con pietra a faccia a vista, od eventualmente rifinita con scialbature, o altro materiale idoneo in analogia con gli elementi architettonici della facciata.

Nelle parti di murature a faccia vista le stuccature o le riprese di stuccatura dei paramenti devono essere effettuate a base di malta di calce idraulica con impiego di inerti a granulometria variabile, di calce idrata e pozzolana, di calce in grassello e cocchiopesto, nel rispetto dei cromatismi esistenti.

Apparati decorativi

E' consentita la realizzazione di semplice apparati decorativi costituito da fasce marcapiano e riquadri di porte e finestre da realizzarsi con intonaco o con mattoni a faccia vista.

Nei timpani dei prospetti (come da elaborato grafico) verranno inseriti dei tavolati lignei ad orditura verticale.

Aperture esterne

La formazione di nuove aperture in facciata, la chiusura o la modifica della forma, della posizione e della dimensione di aperture già esistenti sui fronti del fabbricato ed ogni altra variazione che interessi il paramento murario dell'edificio potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica del medesimo in rapporto alla tipologia edilizia interessata.

In linea generale i vani delle aperture esterne potranno essere delimitati con soglie ed imbotti in pietra naturale o in muratura intonacata. In caso di formazione di nuove aperture esterne, i relativi vani dovranno mantenere le stesse caratteristiche e materiali di quelli preesistenti.

Serramenti esterni di finestre e porte-finestre

Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei serramenti caratteristici della tradizione locale.

Si considerano tipici della tradizione i seguenti tipi di serramento e di oscuramento:

- a) le finestre in legno, a telaio unico o suddivise in due telai di eguale dimensione, a luce intera o interrotte da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno.
- b) persiane con apertura ad ante;
- c) scuretti apposti direttamente sulla parte interna;

I serramenti dovranno essere riproposti in legno e simili.

Per quanto attiene la tinteggiatura dei serramenti, da concordare con l'U.T.C., dovrà essere impiegato il colore che, tra quelli della tradizione locale meglio si armonizza con i cromatismi della facciata. In alternativa il legno potrà essere lasciato al naturale e mordenzato. In tutti i casi la finitura superficiale dovrà essere del tipo opaco escludendo qualsiasi tipo di finitura lucida.

E' vietato l'uso di doppie finestre esposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario. Per migliorare la coibenza termica all'interno dell'edificio dovrà essere utilizzato il vetrocamera. E' vietato l'uso di serramenti esterni al piano terra prospicienti la pubblica via che si aprono verso l'esterno.

Porte e portoni

In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela. Nel caso in cui tali infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi serramenti in legno e simili, che risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata. Sono ammessi portoni ad anta a battente verticale per le aperture di locali di sgombero, cantine, purchè in legno con esclusione delle saracinesche metalliche. Per quanto attiene la tinteggiatura dei serramenti, da concordare con l'U.T.C., dovrà essere impiegato il colore che, tra quelli della tradizione locale meglio si armonizza con i cromatismi della facciata. In alternativa il legno potrà essere lasciato al naturale e mordenzato. In tutti i casi la finitura superficiale dovrà essere del tipo opaco escludendo qualsiasi tipo di finitura lucida.

l) Antenne e parabole trasmettenti e riceventi

le antenne e parabole riceventi dalla radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici, preferibilmente sulla falda non prospicienti sulla pubblica via.

E' consentita la loro installazione all'interno di terrazze o corti private interne qualora non prospicienti la pubblica via. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi devono essere opportunamente rivestiti o dipinti in modo tale da consentire un'idonea soluzione architettonica.

m) Pannelli solari e impianti tecnologici

Per l'installazione di pannelli solari e impianti tecnologici si dovrà fare riferimento alla relativa normativa vigente.

n) Elementi accessori della facciata

Tutte le installazioni di impianti tecnologici di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare la trama architettonica della facciata.

Cavi elettrici e telefonici

I cavi della rete elettrica e telefonica che debbono essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere posati in modo ordinato ed organico al fine sia di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata che di occultare, quanto possibile, i cavi medesimi alla vista.

o) Requisiti abitativi

In tutto il perimetro del presente Piano di Recupero è obbligatorio il rispetto dei requisiti minimi abitativi (grado di umidità, aerazioni, illuminazione naturale, dotazione e caratteri dei servizi igienici, ecc.) secondo le indicazioni delle leggi vigenti al momento dell'intervento.

Il Progettista

Ing. Federico Faustini
