

Comune di Caldarola

(Prov. di Macerata)

Oggetto: PIANO DI RECUPERO DI AREA RESIDENZIALE

"Casa Vincioni" Pievefavera

Committente: Vincioni Caterina

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1

Identificazione

Il piano di recupero (P.R.) soggetto alle presenti norme comprende un'area sita nel Comune di Caldarola in località Pievefavera, individuata nella planimetria generale del PRG come ZONA "A" ZONA D'INTERESSE STORICO ARTISTICO *"parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi"*.

In tali zone il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso il Piano Particolareggiato unitario esteso all'intera zona, e applicando gli indici urbanistici stabiliti nel 1444/68 (artt. 7-8-9):

Limiti densità edilizia:

- per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;
- per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i **5 mc/mq.**

Le altezze massime degli edifici:

- per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;

- per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;

Le distanze minime tra fabbricati:

-per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Art. 2 **Destinazioni ammissibili**

Come da art. 9 delle NTA di PRG le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza: in esse, oltre alla residenza vera e propria, sono consentite tutte quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa che integrano e completano gli insediamenti abitativi.

A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:

- quelle a carattere commerciale (esercizi di vicinato di cui alla LR n.27/2009.) nel rispetto del piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita;
- quelle relative ai pubblici esercizi (caffè, bar, pasticceria, ristoranti, ecc.) in conformità con le prescrizioni del relativo Piano Comunale;
- quelle a carattere artigianale di servizio (oreficerie, parrucchierie, lavanderie, officine riparazioni auto, ebanisterie, ecc.);
- quelle relative a uffici pubblici o d'interesse pubblico (uffici di quartiere, sedi locali di partiti o associazioni, ambulatori, uffici postali, agenzie bancarie e di assicurazione, ecc.) nonché uffici privati (studi professionali, laboratori di analisi, uffici e studi di tipo finanziario amministrativo ecc.).

Art. 3 **Elementi prescrittivi ed indicativi**

All'interno del piano di recupero assumono valore vincolante per la realizzazione dei fabbricati e delle opere i seguenti elementi:

- La volumetria esistente al momento della redazione del presente Piano di Recupero, così come riportati nella specifica tavola allegata;
- E' data la possibilità di operare sugli elaborati di progetto delle variazioni contenute che non

né stravolgano le caratteristiche architettoniche, tipologiche e planivolumetriche.

Assumono invece valore indicativo:

- i tracciati degli impianti tecnici illustrati nelle specifiche tavole allegate;
- la tipologia edilizia prevista è da intendersi definita solo per quanto attiene gli ingombri massimi realizzabili;
- il perimetro, la conformazione e l'ubicazione, all'interno del lotto dei corpi di fabbrica e le relative quote altimetriche d'imposta dello stesso. I corpi di fabbrica, rimanendo all'interno dei limiti posti dal presente piano, potranno essere variamente articolati senza costituire variante urbanistica;
- l'individuazione della superficie carrabile privata a servizio del singolo lotto nonché l'accesso ad esso dalla strada pubblica che però rimane soggetto ad autorizzazione Comunale.

Art. 4 **Parametri edilizi**

Le edificazioni previste dal presente piano dovranno avvenire pertanto nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- Vft (volumetria fuori terra) = volume esistente come da calcolo allegato;
- DC (distanza dai confini) = 5,00 ml;
- DS (distanza dalla strade) = 5,00 ml;
- DF (distanza tra fabbricati) = 10,00 ml;
- H max (altezza massima) = come edifici esistenti della parte storica dell'edificio, max 9 metri;

E' prevista la possibilità di eseguire rampe in trincea rispetto alla quota del terreno sistemato, necessarie per l'accesso ai locali seminterrati e/o interrati; tali rampe e/o percorsi carrabili ricavati in trincea, possono essere realizzati mediante la costruzione di muri di sostegno.

Art. 5

	Sup. Fondiaria	Volume Esistente da demolire	VOLUME EDIFICABILE	Superficie lorda	SUPERFICIE MASSIMA
RESIDENZIALE	1690,00 mq	829,02 mc	829,02 mc	176.31 mq	176.31 mq

Caratteristiche dell'edificazione

Gli edifici potranno avere il paramento esterno realizzato in pietra a faccia vista di calcare del tipo uguale per pezzatura e coloritura all'esistente nell'edificato storico, oppure con laterizio a faccia vista uguale per pezzatura e coloritura all'esistente nell'edificato storico, o con intonaco tinteggiato da eseguire con colori che assicurino un corretto inserimento dell'edificato nel contesto ambientale. Le pietre o il laterizio potranno essere anche in elementi ricostruiti purchè uguali per tipo, pezzatura e coloritura a quelli caratteristici del luogo. Alcuni elementi costruttivi di dettaglio, come cornicioni, aggetti in genere, parapetti e porzioni di strutture verticali non potranno essere lasciati in calcestruzzo a vista, avendo cura di prestare particolare attenzione nella realizzazione dei profili e comunque studiando con attenzione l'inserimento di tali elementi nel totale dell'edificio. Sono da privilegiare i cornicioni tipici fatti in legno e tavolato o con travicelli e laterizio, o eventualmente lo sporto ridotto fatto con sola pianella.

La copertura potrà essere a falde inclinate o copertura piana e le loro altezze non dovranno superare l'altezza massima ammessa calcolata secondo le modalità indicate dal R.E.C. e dalle N.T.A. Le coperture inclinate potranno contenere vetrate ed essere con manti di copertura in laterizio. Potranno essere ammesse porzioni in lamiera di rame e/o altro materiale, ma dovranno ottenere apposita approvazione. Le gronde e i discendenti potranno essere in metallo: rame o lamiera zincata e verniciata. I discendenti saranno posizionati all'esterno delle pareti perimetrali.

Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno o in metallo purché verniciati con tinte in armonia con le coloriture scelte per i paramenti esterni. Gli elementi oscuranti degli infissi potranno essere costituiti da persiane o avvolgibili.

Le opere di recinzione dovranno essere costituite da un muretto di base da realizzarsi con finiture analoghe a quelle che saranno realizzate nell'edificio principale. I muretti di recinzione potranno essere completati con sovrastante ringhiera metallica, oppure in alternativa con rete metallica,

paletti in ferro e siepe di protezione.

La corte esterna privata potrà essere sistemata a verde e/o pavimentate con materiali di diversa natura (pietra, laterizio, gres, monocottura) e per quanto riguarda le corsie di accesso alle autorimesse e solo in esse è consentito l'uso anche in calcestruzzo anche se sono da privilegiare materiali che garantiscono la permeabilità del suolo.

Nelle aree di pertinenza degli edifici ad uso residenziale gli spazi in superficie, per almeno una quota non inferiore al 30% dell'area scoperta derivante dalla differenza tra la superficie fondiaria del lotto e la superficie coperta del fabbricato da realizzare, devono obbligatoriamente risultare permeabili, essere sistemati a verde con adeguate alberature, e con sottosuolo non occupato da costruzioni.

Art. 6

Norme di rinvio

Per quanto non contemplato nelle presenti norme, vale quanto prescritto nel Regolamento Edilizio e nelle N.T.A. del P.R.G. vigenti nel Comune di Caldarola al momento della richiesta di edificazione.