

Comune di Camerino

Provincia di Macerata

Progetto:

*Integrazione agli elaborati per
l'adeguamento alle osservazioni del prot.
26999 del 10/12/2020 del Comune di
Camerino riguardo il Piano di recupero di
iniziativa privata per l'ampliamento di un
edificio unifamiliare sito in Località
Campolarzo n.5.*

Elaborato:

9

Norme tecniche di attuazione del piano

Grottammare
Li, 14 Dicembre 2020

*La Committenza
Michele Piccioni*



Marina Rapaccioni



*Progettazione
Arch. Danilo Spinozzi*



Comune di Camerino

Piano di recupero di iniziativa privata per l'ampliamento di un edificio unifamiliare sito in Località Campolarzo n.5.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

ART.1 – AMBITO DI INTERVENTO	_____	Pag.2
ART.2 – PRESCRIZIONI DEL P.R.G.	_____	Pag.2
ART.3 – ELEMENTI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI	_____	Pag.4
ART.4 – DOCUMENTI DEL PIANO DI RECUPERO	_____	Pag.6
ART.5 – PARERI RILASCIATI IN SEDE DI PROCEDURA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS.	_____	Pag.6

*FABBIONI E PARTNER
ARCH. DANILO SPINOZZI*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART.1 – AMBITO DI INTERVENTO

Le presenti norme disciplinano gli interventi del piano di recupero denominato “Piano di recupero di iniziativa privata per l'ampliamento di un edificio unifamiliare sito in località Campolarzo n.5” poiché ricadente all'interno del PRG in zona AR – “Zone residenziali di ristrutturazione nelle frazioni”, dove vige l'art.22 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Camerino.

ART.2 – PRESCRIZIONI DEL P.R.G.

L'Art.22 delle N.T.A. del vigente P.R.G. prevede i seguenti interventi:

Art. 22 – ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE NELLE FRAZIONI (AR)

Tali zone interessano gran parte dei nuclei frazionali che presentano particolari caratteristiche ambientali e paesaggistiche che il PIANO individua come Zone di Recupero ai sensi e per gli effetti della L. 457/78. L'attuazione del piano per intervento edilizio diretto, al di fuori delle zone di espansione già previste, e ove si siano verificate le condizioni di presenza di urbanizzazioni primarie anche ai sensi dell'art. 56 del vigente regolamento edilizio comunale, consente la realizzazione di nuove costruzioni con gli oneri previsti all'art. 56 del suddetto regolamento edilizio e secondo gli indici di cui alla sottozona B1 dell'art. 23 delle N.T.A.. Il concessionario, a richiesta del comune, deve cedere gratuitamente le opere di urbanizzazione primaria.

1) INTERVENTO DIRETTO

L'attuazione del Piano per intervento edilizio diretto consente, per tutti gli immobili individuati all'interno delle Zone di Recupero, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo senza aumento delle volumetrie (lettere a, b, c, art. 31 L. 457/78 e Legge 179/92).

E' ammessa anche la ristrutturazione edilizia con modifiche dei fronti esterni (spostamento o riordino di finestre, formazione di apertura per garage e simili) ed eventuale cambiamento della destinazione d'uso, purché non si tratti di immobili di particolare interesse architettonico (vedi ville o palazzi gentilizi, chiese ed altri manufatti di pregio), anche se non indicati come tali nelle planimetrie di piano. Le richieste di autorizzazione o di concessione debbono essere sempre accompagnate da esauriente una documentazione fotografica, oltre che del manufatto anche dell'ambiente circostante un intorno significativo.

2) INTERVENTO PREVENTIVO

L'intervento preventivo tramite PIANO DI RECUPERO (d'iniziativa pubblica o privata) è richiesto in tutti gli altri casi e precisamente:

- a – sopraelevazioni
- b – demolizione e ricostruzione
- c – costruzione di nuovi corpi di fabbrica
- d – ristrutturazione urbanistica.

*FABBIONI E PARTNER
ARCH. DANILLO SPINOZZI*

Comune di Camerino

Piano di recupero di iniziativa privata per l'ampliamento di un edificio unifamiliare sito in Località Campolarzo n.5.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Piano di Recupero si configura, sotto l'aspetto degli elaborati, in un progetto di massima delle opere di trasformazione e viene approvato ai sensi dell'art. 30 della L. 05/08/1978 n. 457.

Esso dovrà interessare almeno un'intera particella catastale e dovrà essere firmato per accettazione da tutti i proprietari delle particelle interessate e, quando esistano problemi di servitù, dovrà essere allegato anche l'assenso scritto dei terzi.

Il progetto dovrà sempre illustrare, con documentazione fotografica e grafici assonometrici, la situazione di fatto estesa a tutti gli immobili contermini al fine di mettere in grado l'autorità Comunale di giudicare la compatibilità della trasformazione con il contesto del nucleo.

Il Piano di Recupero, una volta approvato il progetto di massima di cui sopra, si attua mediante rilascio di concessioni anche su singoli progetti esecutivi.

Gli interventi di cui sopra sono soggetti alle seguenti limitazioni:

SOPRAELEVAZIONI

Sono ammesse nei fabbricati già destinati alla data di adozione del P.R.G., alla residenza (sia pure parziale) quando l'altezza media dei locali sia inferiore a m. 2,50 o quella minima a m. 2,00.

Tali sopraelevazioni non potranno in ogni caso superare i m. 0,50 per i fabbricati a un piano e m. 1,00 per quelli a due piani.

Le sopraelevazioni non sono ammesse negli immobili destinati ad accessori agricoli quali capanne, fienili e simili anche se utilizzati a fini residenziali.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

La demolizione e ricostruzione di singoli immobili è consentita solo in caso di comprovata impossibilità tecnica di operare un restauro conservativo od una ristrutturazione; la ricostruzione potrà essere attuata nei profili preesistenti, salvo un aumento in altezza per le ragioni e con i limiti di cui al punto precedente.

COSTRUZIONE DI NUOVI CORPI DI FABBRICA

La costruzione di nuovi corpi di fabbrica, in aderenza a preesistenti immobili o isolate, possono essere consentite nel rispetto delle seguenti norme:

- altezza non superiore a quella dell'edificio aderente o a quello degli edifici circostanti, con esclusione di quelli la cui altezza costituisca episodio eccezionale nell'ambito della zona;

- distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 5,00;
- distanza dalle strade secondo gli allineamenti degli edifici contermini;
- distanza da pareti finestrate di altre proprietà non inferiore a m. 10,00;
- distanza da pareti cieche di altre proprietà non inferiore a m. 5,00.

Nuovi corpi di fabbrica non possono essere consentiti in aree destinate dal Piano a verde privato.

Non sono ammessi corpi di fabbrica in aderenza ad edifici di particolare pregio architettonico.

*FABBIONI E PARTNER
ARCH. DANILLO SPINOZZI*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

La ristrutturazione urbanistica di un comparto edilizio, con opere di demolizione e ricostruzione con diversi profili volumetrici possono essere consentite soltanto in contesti particolarmente fatiscenti e sempre che il Piano di Recupero interessi l'intera area contrassegnata come ZONE DI RECUPERO.

In tal caso è possibile prescindere dalle norme sulle distanze di cui al punto precedente, purché non vengano superate l'altezza massima e la densità territoriale preesistenti.

CRITERI PROGETTUALI DI INTERVENTO

Tutti gli interventi di cui ai precedenti punti 1 e 2 vanno attuati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e urbanistiche dei nuclei esistenti.

Per i lavori di manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione valgono criteri analoghi a quelli per gli interventi sui centri storici (vedi allegato CRITERI PROGETTUALI D'INTERVENTO PER FRONTI E COPERTURE di cui al Piano Quadro del Centro Storico).

Per le nuove costruzioni in aree libere vanno rispettati i CRITERI PROGETTUALI D'INTERVENTO PER ZONE RURALI allegate in calce alle presenti Norme di Attuazione e facenti parte integrante delle stesse. Eventuali edifici indicati dal PIANO come di interesse storico-artistico sono ammesse soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo senza aumento di volumetrie (Allegato 1).

ART.3 – ELEMENTI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI

Il piano di recupero prevede le seguenti regolamentazioni da rispettare per gli interventi architettonici e materici.

3.1 - Coperture:

I tetti a due falde con inclinazione compresa tra il 20 e il 40 % dovranno avere un manto di copertura obbligatoriamente costruiti con coppi in laterizio.

3.2 -Pannelli solari e impianti tecnologici:

Per l'installazione di pannelli solari e di impianti tecnologici si dovrà tenere conto della relativa normativa vigente.

3.3 -Canali di gronda e colonne pluviali esterne:

I canali di gronda e i pluviali discendenti, se a vista, dovranno essere realizzati in rame o alluminio del tipo elettrocolorato (finto rame o testa di moro).

3.4 -Infissi esterni:

Sono ammessi unicamente infissi, porte e finestre, che rispettino i caratteri tradizionali, ad unica o doppia anta con o senza scurini interni ed eventualmente con persiana e/o portellone esterno. Tutti i componenti dell'infisso (finestra, porta, scurini, persiana, sportellone) dovranno essere in legno oppure in PVC o in alluminio elettrocolorato con finitura finto legno.

*FABBIONI E PARTNER
ARCH. DANILLO SPINOZZI*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

E', inoltre, possibile effettuare la sostituzione di portoni esistenti che presentino un avanzato stato di degrado ma dovranno essere in armonia con l'impostazione architettonica del prospetto; i suddetti portoni dovranno avere una finitura esclusivamente di tipo opaco e del colore che più si accorda con la tinteggiatura dell'edificio.

3.5 -Aperture esterne:

E' permesso lo spostamento ed il ridimensionamento delle aperture necessario al rispetto dei parametri illuminotecnici e delle vigenti N.T.A. del P.R.G .

3.6 -Balconi:

E' permessa la realizzazione di balconi con parapetto in legno o in ferro battuto e lavorato secondo i tipi tradizionali.

3.7 -Intonaci e rivestimenti esterni:

Qualsiasi intervento relativo alle facciate dovrà prediligere la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.

Nel caso in cui avvenga un totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostituiti utilizzando gli stessi materiali e le tecniche originarie; in specifico gli intonaci dovranno essere realizzati con malta a base di calce con finitura a grassello di calce o con altro materiale, a patto che sia a basso contenuto cementizio.

Per le pareti con rivestimento esterno sono consentite le pietre a vista tipiche del territorio, o comunque intonate con quella dei fabbricati limitrofi o in mattoni in laterizio (esclusivamente per il tipo antichizzato).

3.8 - Tinteggiatura e verniciatura:

Sia per le facciate monocrome che per le combinazioni policrome, le nuove colorazioni dovranno essere scelte in conformità alle tinteggiature esistenti di tipo tradizionale, sulla base delle tracce conservate. Nel caso in cui non siano rinvenibili tracce sicure della tinteggiatura originale o di quelle successive, si potrà scegliere una tinta che sia presente in maniera ricorrente nel tratto di strada in cui è situato l'edificio. Comunque, per le pareti di fondo, le tinte dovranno essere scelte nella gamma dei colori dell'edilizia tradizionale, eventualmente mescolati fra loro e corretti con piccole percentuali.

3.9 - Opere da fabbro:

E' prevista la conservazione degli elementi in ferro lavorato, di finitura degli edifici, salvo in casi di particolare stato di degrado, è consentita la sostituzione con nuovi elementi. La colorazione degli elementi in ferro dovrà essere in grigio ferro, nero o verde, con verniciatura opaca di protezione.

3.10 – Tettoie

Le tettoie dovranno essere costruite con struttura portante leggera di legno o altro materiale di minimo peso, formata da elementi verticali e da sovrastanti elementi orizzontali, facilmente rimovibile, che funge da sostegno per piante rampicanti, teli e simili, o coperta superiormente con manti di copertura che

*FABBIONI E PARTNER
ARCH. DANILLO SPINOZZI*

Comune di Camerino
Piano di recupero di iniziativa privata per l'ampliamento di un edificio unifamiliare sito in Località Campolarzo n.5.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

dovranno essere obbligatoriamente realizzati con tegole laterizie tipo coppi, attraverso le quali realizzare riparo e/o ombreggiatura di superfici di modeste dimensioni.

La tettoia costituisce una struttura aperta nei lati esterni e serve a creare ombra e riparo.

3.11 - Sistemazioni esterne:

Le pavimentazioni esterne potranno essere in pietra locale, in autobloccanti o qualsiasi altro materiale che sia in armonia con l'ambiente circostante e dovranno avere colorazioni della tradizione locale. Eventuali recinzioni esterne dovranno essere in ferro o di altra tipologia costruttiva che rispetti la tradizione locale ed il contesto storico in cui è situato l'edificio.

ART.4 – DOCUMENTI DEL PIANO DI RECUPERO

Gli elaborati ed i documenti per l'approvazione del piano di recupero sono previsti dal vigente piano regolatore all'Art.52 bis.

Art. 52 bis

La domanda di approvazione del piano di recupero è diretta al sindaco e deve essere corredata dei documenti e dei disegni sotto elencati:

- a) Stralcio del piano regolatore;
- b) Rilievo dettagliato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici interessati;
- c) Planimetria catastale con adeguati riferimenti per ubicare l'intervento sul territorio;
- d) Idonea documentazione fotografica;
- e) Planimetria catastale di tutti i piani con ubicazione delle relative proprietà
- f) Planimetria del piano di recupero proposto riferita a tutti i piani in scala non inferiore a 1:200 con indicazione degli interventi, degli allineamenti, delle principali quote di progetto con allegata una tabella riepilogativa di tutti i dati, con le dimostrazioni ed indicazioni di tutti i rapporti richiesti delle norme;
- g) Nella stessa scala individuazione degli eventuali interventi su tutte le facciate e sezioni;
- h) Planivolumetrico esteso anche agli edifici adiacenti;
- i) Relazione geologica
- j) Relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del piano regolatore generale
- k) Norme tecniche di attuazione del piano
- l)

ART.5 – PARERI RILASCIATI IN SEDE DI PROCEDURA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS.

Si richiamano qui di seguito i pareri rilasciati da parte degli enti preposti:

- **AATO 3 Marche Centro Prot. 959/2020 del 05/08/2020:**

L'area oggetto di intervento non è ricompresa nella perimetrazione dell'agglomerato con almeno 2.000 abitanti equivalenti di Camerino (cod. 3008}, come individuato dalla R. Marche con DGR

*FABBIONI E PARTNER
ARCH. DANILLO SPINOZZI*

Comune di Camerino

Piano di recupero di iniziativa privata per l'ampliamento di un edificio unifamiliare sito in Località Campolarzo n.5.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

566/2008. Dalle informazioni in nostro possesso l'area risulta servita dall'acquedotto e da una rete fognaria non collegata ad un impianto di depurazione finale. Per l'edificio in questione dovrà quindi prevedersi, a monte del recapito dei reflui nella pubblica fognatura, un trattamento depurativo conforme alle disposizioni di cui all'art. 27 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque, come previsto anche ai sensi dell'art. 55 del Regolamento del s.i.i. dell'ATO 3.

Premesso quanto sopra, ai fini della procedura di VAS, non si rilevano impatti significativi sul servizio idrico integrato, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- ai sensi del Regolamento del s.i.i., preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo dovrà essere presentata richiesta di allaccio al pubblico acquedotto al gestore ASSM Spa di Tolentino, che a seguito di eventuali approfondimenti e sopralluoghi tecnici, fornirà le necessarie prescrizioni circa le modalità di realizzazione dell'allaccio stesso, le predisposizioni necessarie e la corretta ubicazione dei contatori, nel rispetto del Regolamento del s.i.i.;
 - sempre preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo dovrà essere richiesto al gestore, ai sensi dell'art. 63 del Regolamento del s.i.i., il "Parere preventivo sullo schema fognario", con il quale saranno fornite le prescrizioni per l'allaccio fognario, compresa la realizzazione di un trattamento depurativo dello scarico di acque reflue domestiche provenienti dall'edificio conforme ai requisiti previsti dal comma 8 dell'art. 27 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque, prima dell'immissione in pubblica fognatura;
 - per la gestione delle acque meteoriche si rimanda agli artt. 7bis (Indirizzi per il risparmio idrico) e 7 ter (Acque meteoriche) ed alle relative disposizioni, per quanto applicabili al caso in questione, richiamando altresì la disciplina di cui all'art. 42 e all'art. 68 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque regionale;
 - dovranno essere verificate eventuali interferenze con i sottoservizi (reti e impianti idrici) riconducibili alla gestione del s.i.i., rispettate tutte le disposizioni di cui al vigente Regolamento del s.i.i. e seguite le indicazioni operative e prescrizioni tecniche impartite dal gestore.
- **ASSM s.p.a. Prot. N° 03-04/3982/ST/CM/mam-pn del 29/07/2020:**

Con riferimento alla richiesta in oggetto, di cui al Vs prot. 14473 del 13/07/2020, si esprime parere di massima favorevole, condizionato alle seguenti prescrizioni:

relativamente al servizio acquedotto, la ditta dovrà richiedere un sopralluogo dei tecnici Assm Spa, per la segnalazione dei sottoservizi, al fine di verificare le eventuali interferenze con gli acquedotti esistenti e per stabilire l'ubicazione dell'alloggio contatori della fornitura idrica che, in base al regolamento edilizio e delle modalità di esecuzione degli allacci all'acquedotto del Comune di Camerino, anche per la struttura in via di recupero, dovrà essere dotato di idoneo serbatoio di accumulo ed autoclave.

Per quanto riguarda il servizio fognatura e depurazione, dovrà essere presentato, antecedentemente all'allaccio in pubblica fognatura, il "Parere preventivo sullo schema fognario". Essendo la zona servita solo dal servizio di fognatura, è necessario che lo scarico sia sottoposto al trattamento depurativo previsto al comma 8 dell'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano

*FABBIONI E PARTNER
ARCH. DANILLO SPINOZZI*

Comune di Camerino

Piano di recupero di iniziativa privata per l'ampliamento di un edificio unifamiliare sito in Località Campolarzo n.5.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tutela delle Acque della Regione Marche, così come indicato nell'art. 55 comma 1 bis del Regolamento del Servizio Idrico Integrato AATO 3 Marche Centro – Macerata.

*FABBIONI E PARTNER
ARCH. DANILLO SPINOZZI*