



# COMUNE DI TOLENTINO

## INTEGRAZIONE

**PROGETTO:** PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DI EDIFICI COMPRESI TRA VIA GRAMSCI E TRAVERSA DELLA CROCE

**COMMITTENTI:**

<b>FEFÈ CINZIA</b> C.DA DIVINA PASTORA, 27 62029 TOLENTINO (MC) C.F. FFE CNZ 69H63 B474Y	<b>CAPENTI RENZO</b> C.DA DIVINA PASTORA, 27 62029 TOLENTINO (MC) C.F. CPN RNZ 65M10 L191G
<b>FERRANTI NELLA</b> VIA GRAMSCI, 45 62029 TOLENTINO (MC) C.F. FRR NLL 41M61 L191Q	<b>MEO PATRIZIA</b> VIA GRAMSCI, 45 62029 TOLENTINO (MC) C.F. MEO PRZ 71E70 E783W

il progettista:  
Sandro Marinelli architetto

oggetto:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data:

GIUGNO 2018

rapp.:

agg.:

AGOSTO 2018

agg.:

SETTEMBRE 2018

tav. n.

**NTA**

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA EDILIZIA - URBANISTICA  
**Dr. Arch. SANDRO MARINELLI** - Via Laura Zampeschi, 83 - TOLENTINO (MC)  
P.I.: 00646130435 - C.F.: MRN SDR 50P11 L191E - tel./fax: 0733 - 96 87 28  
e\_mail: studio@marinel.li - Pec: sandro.marinelli@archiworldpec.it

archivio:

406 - 18

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DI EDIFICI COMPRESI TRA VIA GRAMSCI E TRAVERSA DELLA CROCE**

ART. 1

### **EDIFICIO N. 1 – CAPENTI FEFE’ EDIFICIO N. 2 – FERRANTI NELLA**

*Gli interventi ammessi comprendono anche interventi di demolizione con ricostruzione finalizzati alla sostituzione di quella parte del patrimonio edilizio esistente o che non appartiene alla compagine storica, o le cui condizioni di degrado non consentono il recupero attraverso le modalità di intervento di cui ai casi precedenti o anche per motivi di ristrutturazione urbanistica.*

*In particolare sono ammesse le seguenti operazioni edilizie:*

#### **STRUTTURE VERTICALI INTERNE**

- 1A) *Mantenimento integrale con esclusive opere di consolidamento.*
- 2A) *Opere di consolidamento con possibilità di aperture nei limiti della normativa sismica.*
- 3A) *Demolizione e ricostruzione con possibilità di ottimizzazione delle dimensioni strutturali (anche con setti di c.a.) e di aperture nei limiti della normativa sismica.*
- 4A) *Demolizione e ricostruzione con struttura puntiforme (ferro o c.a.) con possibilità di aperture nei limiti della normativa sismica.*

*La realizzazione di strutture puntiforme è consigliata solo sugli edifici isolati o appartenenti a gruppi di edifici contigui già realizzati con strutture puntiformi in calcestruzzo armato.*

**5A) Demolizione e ricostruzione con struttura puntiforme (ferro o c.a.) con disposizione planimetrica libera. La realizzazione di strutture puntiforme è consigliata solo sugli edifici isolati o appartenenti a gruppi di edifici contigui già realizzati con strutture puntiformi in calcestruzzo armato.**

#### **STRUTTURE ORIZZONTALI CON TESSITURA DI SOLAI**

- 1B) *Consolidamento e parziale sostituzione con materiali analoghi e ripristino assetto originario.*
- 2B) *Consolidamento e parziale sostituzione con materiali analoghi con possibilità di aperture parziali interpiano (vuoti) con superficie max del 30% della superficie di piano.*
- 3B) *Sostituzione di materiale in legno con travi in ferro ed interposto laterizio, con il possibile inserimento di cordoli in c.a.. Possibilità di traslazione nel rispetto dei vincoli interni e dei fronti (davanzali finestre, linee marcapiani).*
- 4B) *Sostituzione di materiale (ferro, c.a., legno lamellare) con variazione di livello nel rispetto dei vincoli interni e dei fronti (davanzali, finestre, linee marcapiani).*
- 6B) *Inserimento di ulteriori livelli con struttura leggera e leggibile come intervento aggiunto secondo le previsioni dimensionali del vigente REC.*
- 7B) *Inserimento per l'intera superficie di ulteriori livelli con nuovo interpiano min. di m 2,70.*

#### **STRUTTURE ORIZZONTALI DI COPERTURA**

- 1C) *Mantenimento e consolidamento dell'andamento delle coperture esistenti (compresi eventuali lucernari, abbaini e terrazzi interni).*

2C) *Trasformazione di coperture piane a terrazza in coperture con tipologie a falda consone anche se l'intervento comporta aumento di volumetria. In ogni caso le quote di imposta, di colmo e la pendenza delle nuove falde non potranno essere diverse da quelle delle porzioni preesistenti.*

*Nel caso di ripristino totale delle coperture, o di realizzazione ex-novo di coperture a falde le quote di imposta, di colmo e la pendenza delle nuove falde non potranno essere superiori di quelle degli edifici immediatamente adiacenti e comunque non potranno comportare la realizzazione di un nuovo piano abitabile.*

3C) *Sostituzione della struttura, mantenendo l'andamento delle falde di copertura, con nuova struttura in legno o travi in ferro ed interposto laterizio. Possibilità di inserimento di cordoli in c.a..*

4C) *Variazioni della pendenza delle falde di copertura (max 35%) mantenendo la stessa tipologia.*

5C) *Variazioni della pendenza delle falde di copertura (max 35%) con cambiamento della tipologia.*

6C) *Formazione di prese di luce in aderenza all'andamento della falda di copertura (lucernari).*

7C) *Formazione di abbaino con copertura a doppia falda (luce max L m 1,50 x H m 1,20) con arretramento di m 1,50 rispetto alla linea di gronda.*

8C) *Formazione di terrazze sulla falda di copertura con superficie max del 30% dell'intera superficie del tetto, con distanza minima di m 1,50 dal filo della linea di gronda sulla via.*

9C) *Nei casi in cui la linea di gronda del fronte interno risulti più bassa di quella del fronte sulla via, è consentito il suo livellamento con la linea di gronda esistente sulla via, per gli adeguamenti igienico-funzionali del sottotetto.*

#### **NODI DI COLLEGAMENTO VERTICALE**

1D) *Mantenimento e consolidamento della struttura e della tipologia esistente.*

2D) *Nuova struttura con mantenimento della tipologia.*

3D) *Nuova struttura e nuova tipologia nello stesso vano murario.*

4D) *Nuova struttura e nuova tipologia con ubicazione planimetrica libera.*

5D) *Inserimento di collegamento verticale meccanico con extra corsa interno all'involucro di copertura.*

6D) *Inserimento di collegamento verticale meccanico con possibilità di extracorsa anche al di fuori dell'involucro di copertura.*

#### **PARETI PERIMETRALI - FRONTI**

1E) *Mantenimento e consolidamento dello stato di fatto delle facciate interne ed esterne.*

2E) *Recupero tipologico di aperture improprie di facciata.*

3E) *Realizzazione di nuove aperture o adeguamenti delle esistenti, purché conformi alle dimensioni e alle partiture tipiche dell'intorno ambientale per integrazioni funzionali degli ambienti interni.*

4E) *Realizzazione di nuove aperture al piano terra per l'accesso a garages o negozi di luce massima pari a m 3,00 con l'obbligo del mantenimento dei due maschi murari laterali di non meno di m 0,70.*

5E) *Demolizione di facciata o parti fatiscenti o non appartenenti alla compagine storica, e relativa ricostruzione con mantenimento della tipologia dei materiali e delle partiture tradizionali.*

6E) Demolizione e ricostruzione totale di facciata con partiture svincolate dalla situazione preesistente, ma in grado di interpretare e rivisitare situazioni tradizionali.

7E) Demolizione e ricostruzione totale di facciata, con partiture svincolate dalla situazione preesistente, con l'impiego di materiali alternativi (ferro, c.a.).

8E) Nelle facciate interne ai cortili, che non sono percepibili anche a distanza, le aperture potranno avere dimensioni e forme svincolate dalle precedenti, ma capaci di rispondere meglio alle esigenze igienico-funzionali dell'organismo edilizio.

E' consentita la realizzazione di balconi sui fronti totalmente interni a condizione che si eviti la realizzazione di strutture in calcestruzzo a vista.

9E) Non è consentita la realizzazione di nuovi balconi sui fronti esterni prospicienti la viabilità.

10E) E' consentito il mantenimento dei balconi esistenti senza modifiche dimensionali.

#### **AUMENTI VOLUMETRICI**

1F) Adeguamento dell'imposta strutturale delle falde di copertura in relazione al minor spessore dell'eventuale nuovo tetto.

2F) Riduzione della sagoma planimetrica per adeguamenti degli spazi liberi dei fronti interni, con recupero in senso verticale del volume attraverso l'innalzamento della falda interna.

3F) Realizzazione di un piano interrato all'interno della sagoma d'ingombro dell'unità edilizia.

4F) Realizzazione di un piano interrato al di fuori della sagoma d'ingombro dell'unità edilizia.

5F) Aumento volumetrico attraverso ampliamenti sia planimetrici che altimetrici, secondo i profili massimi precisati in grafico.

#### **VOLUMI IMPROPRI O NON INTEGRATI (SUPERFETAZIONI)**

1G) Demolizioni senza ricostruzione (canne fumarie, wc sospesi, tamponature, aggetti, ecc.).

2G) Demolizioni di piccoli volumi aggiunti, ma catastalmente riconosciuti, con il recupero della volumetria in senso verticale attraverso l'innalzamento della falda interna.

3G) Demolizione di piccoli volumi staccati, catastalmente riconosciuti, con il recupero della volumetria tramite l'ampliamento della sagoma planimetrica o altimetrica, relativo al fronte interno, del corpo principale.

#### **ART. 2**

#### **EDIFICIO N. 3 – MEO PATRIZIA - FERRANTI NELLA**

*Edifici non recenti estranei alla compagine storica.*

*Gli interventi ammessi sono finalizzati alla trasformazione dell'organismo edilizio con un insieme sistematico di opere che, seppur senza arrivare alla demolizione completa con ricostruzione, possono portare ad un organismo diverso a quello esistente sotto tutti gli aspetti.*

*In particolare sono ammesse le seguenti operazioni edilizie:*

#### **STRUTTURE VERTICALI INTERNE**

1A) Mantenimento integrale con esclusive opere di consolidamento.

2A) Opere di consolidamento con possibilità di aperture nei limiti della normativa sismica.

3A) Demolizione e ricostruzione con possibilità di ottimizzazione delle dimensioni strutturali (anche con setti di c.a.) e di aperture nei limiti della normativa sismica.

4A) Demolizione e ricostruzione con struttura puntiforme (ferro o c.a.) con possibilità di aperture nei limiti della normativa sismica. La realizzazione di strutture puntiforme è

consigliata solo sugli edifici isolati o appartenenti a gruppi di edifici contigui già realizzati con strutture puntiformi in calcestruzzo armato.

5A) Demolizione e ricostruzione con struttura puntiforme (ferro o c.a.) con disposizione planimetrica libera. La realizzazione di strutture puntiformi è consigliata solo sugli edifici isolati o appartenenti a gruppi di edifici contigui già realizzati con strutture puntiformi in calcestruzzo armato.

#### **STRUTTURE ORIZZONTALI CON TESSITURA DI SOLAI**

1B) Consolidamento e parziale sostituzione con materiali analoghi e ripristino assetto originario.

2B) Consolidamento e parziale sostituzione con materiali analoghi con possibilità di aperture parziali interpiano (vuoti) con superficie max del 30% della superficie di piano.

3B) Sostituzione di materiale in legno con travi in ferro ed interposto laterizio, con il possibile inserimento di cordoli in c.a.. Possibilità di traslazione nel rispetto dei vincoli interni e dei fronti (davanzali finestre, linee marcapiani).

4B) Sostituzione di materiale (ferro, c.a., legno lamellare) con variazione di livello nel rispetto dei vincoli interni e dei fronti (davanzali, finestre, linee marcapiani).

6B) Inserimento di ulteriori livelli con struttura leggera e leggibile come intervento aggiunto secondo le previsioni dimensionali del vigente REC.

7B) Inserimento per l'intera superficie di ulteriori livelli con nuovo interpiano min. di m 2,70.

#### **STRUTTURE ORIZZONTALI DI COPERTURA**

1C) Mantenimento e consolidamento dell'andamento delle coperture esistenti (compresi eventuali lucernari, abbaini e terrazzi interni).

2C) Trasformazione di coperture piane a terrazza in coperture con tipologie a falda consone anche se l'intervento comporta aumento di volumetria.

In ogni caso le quote di imposta, di colmo e la pendenza delle nuove falde non potranno essere diverse da quelle delle porzioni preesistenti. Nel caso di ripristino totale delle coperture, o di realizzazione ex-novo di coperture a falde le quote di imposta, di colmo e la pendenza delle nuove falde non potranno essere superiori di quelle degli edifici immediatamente adiacenti e comunque non potranno comportare la realizzazione di un nuovo piano abitabile.

3C) Sostituzione della struttura, mantenendo l'andamento delle falde di copertura, con nuova struttura in legno o travi in ferro ed interposto laterizio. Possibilità di inserimento di cordoli in c.a..

4C) Variazioni della pendenza delle falde di copertura (max 35%) mantenendo la stessa tipologia.

5C) Variazioni della pendenza delle falde di copertura (max 35%) con cambiamento della tipologia.

6C) Formazione di prese di luce in aderenza all'andamento della falda di copertura (lucernari).

7C) Formazione di abbaino con copertura a doppia falda (luce max L m 1,50 x H m 1,20) con arretramento di m 1,50 rispetto alla linea di gronda.

8C) Formazione di terrazze sulla falda di copertura con superficie max del 30% dell'intera superficie del tetto.

9C) Nei casi in cui la linea di gronda del fronte interno risulti più bassa di quella del fronte sulla via, è consentito il suo livellamento con la linea di gronda esistente sulla via, per gli adeguamenti igienico-funzionali del sottotetto.

#### **NODI DI COLLEGAMENTO VERTICALE**

- 1D) Mantenimento e consolidamento della struttura e della tipologia esistente.*
- 2D) Nuova struttura con mantenimento della tipologia.*
- 3D) Nuova struttura e nuova tipologia nello stesso vano murario.*
- 4D) Nuova struttura e nuova tipologia con ubicazione planimetrica libera.*
- 5D) Inserimento di collegamento verticale meccanico con extra corsa interno all'involucro di copertura.*
- 6D) Inserimento di collegamento verticale meccanico con possibilità di extracorsa anche al di fuori dell'involucro di copertura.*

#### **PARETI PERIMETRALI - FRONTI**

- 1E) Mantenimento e consolidamento dello stato di fatto delle facciate interne ed esterne.*
- 2E) Recupero tipologico di aperture improprie di facciata.*
- 3E) Realizzazione di nuove aperture o adeguamenti delle esistenti, purché conformi alle dimensioni e alle partiture tipiche dell'intorno ambientale per integrazioni funzionali degli ambienti interni.*
- 4E) Realizzazione di nuove aperture al piano terra per l'accesso a garages o negozi di luce massima pari a m 3,00 con l'obbligo del mantenimento dei due maschi murari laterali di non meno di m 0,70.*
- 5E) Demolizione di facciata o parti fatiscenti o non appartenenti alla compagine storica, e relativa ricostruzione con mantenimento della tipologia dei materiali e delle partiture tradizionali.*
- 6E) Demolizione e ricostruzione totale di facciata con partiture svincolate dalla situazione preesistente, ma in grado di interpretare e rivisitare situazioni tradizionali.*
- 7E) Demolizione e ricostruzione totale di facciata con partiture svincolate dalla situazione preesistente, con l'impiego di materiali alternativi (ferro, c.a.)*
- 8E) Nelle facciate interne ai cortili, che non sono percepibili anche a distanza, le aperture potranno avere dimensioni e forme svincolate dalle precedenti, ma capaci di rispondere meglio alle esigenze igienico-funzionali dell'organismo edilizio. E' consentita la realizzazione di balconi sui fronti totalmente interni a condizione che si eviti la realizzazione di strutture in calcestruzzo a vista.*

#### **AUMENTI VOLUMETRICI**

- 1F) Adeguamento dell'imposta strutturale delle falde di copertura secondo le previsioni delle schede interventi edilizi per edificio Scv., come modificate dal presente Piano.*
- 2F) Riduzione della sagoma planimetrica per adeguamenti degli spazi liberi dei fronti interni, con recupero in senso verticale del volume attraverso l'innalzamento della falda interna.*
- 3F) Realizzazione di un piano interrato all'interno della sagoma d'ingombro dell'unità edilizia.*
- 4F) Realizzazione di un piano interrato al di fuori della sagoma d'ingombro dell'unità edilizia.*

#### *VOLUMI IMPROPRI O NON INTEGRATI (SUPERFETAZIONI)*

*1G) Demolizioni senza ricostruzione (canne fumarie, wc sospesi, tamponature, aggetti, ecc.).*

*2G) Demolizioni di piccoli volumi aggiunti, ma catastalmente riconosciuti, con il recupero della volumetria in senso verticale attraverso l'innalzamento della falda interna.*

*3G) Demolizione di piccoli volumi staccati, catastalmente riconosciuti, con il recupero della volumetria tramite l'ampliamento della sagoma planimetrica o altimetrica, relativo al fronte interno, del corpo principale.*

### ART. 3

#### *Norme generali per l'attuazione del Piano di Recupero.*

Il Piano definisce il sistema di utilizzazione delle aree e degli edifici in esso compresi nei modi di cui alle presenti norme ed agli elaborati grafici allegati, con la precisazione dei tipi di intervento per ogni singola unità.

Nel rispetto delle suddette prescrizioni, l'attuazione del Piano avverrà previa presentazione dei progetti esecutivi e relativo rilascio di regolari Permessi di Costruire ed assolvimento degli obblighi di legge, riguardo la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione qualora dovuti.

I progetti edilizi dovranno essere redatti nei modi e nelle forme di cui al vigente regolamento edilizio comunale e dovranno contenere tutti gli elementi necessari atti a chiarirne la precisa impostazione progettuale in conformità alle previsioni del Piano, sia a livello formale che tipologico.

### Art. 4

#### *Contenuto del Piano – Classificazione degli interventi.*

L'intervento sugli immobili compresi nel Piano di Recupero sono distinti come segue:

#### **EDIFICIO n° 1 – FEFÈ CINZIA, CAPENTI RENZO**

Intervento di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, con incremento della linea di gronda max ml 0,60 e volumetrico non superiore a mc 20,00 e comunque il tutto all'interno della sagoma altimetrica indicata dal P. di R., ferma restando la ricostruzione del balcone esistente nel rispetto delle attuali caratteristiche dimensionali la cui quota di imposta potrà essere la stessa di quella del 2° piano, ove traslato a maggiore altezza rispetto a quella attuale.

#### **EDIFICIO n° 2 – FERRANTI NELLA**

Intervento di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle sagome plano – altimetriche indicate dal P. di R. e della volumetria esistente, con ricomposizione volumetrica e diminuzione dell'altezza e di un livello di piano dell'edificio.

### **EDIFICIO n° 3 – MEO PATRIZIA, FERRANTI NELLA**

Intervento di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, con innalzamento della linea di gronda di max 5,80 m con incremento volumetrico non superiore a mc 180.

In particolare, per tutte e tre le categorie di intervento previste sono ammesse le seguenti operazioni edilizie:

- a) Demolizione e ricostruzione con possibilità di ottimizzazione dei materiali e dimensioni strutturali (anche in c.a.) e di aperture nei limiti della normativa antisismica nonché sostituzione con struttura portante puntiforme (c.a. o ferro): il tutto con disposizione planimetrica libera anche riguardo alle caratteristiche e localizzazione della scala;
- b) Sostituzione dei solai, anche con struttura diversa dall'attuale, con l'utilizzo di materiali quali legno (anche lamellare), ferro o laterocemento con possibilità di riordino delle quote di imposta ove compatibile con le max altezze attribuite ai singoli corpi di fabbrica;
- c) Sostituzione delle strutture di copertura anche con modifica dell'andamento delle falde nei limiti delle sagome altimetriche indicate sul P. di R. con possibilità di:
  - utilizzo di materiali, a livello strutturale, quali legno (anche lamellare), ferro o laterocemento;
  - formazione di prese di luce in aderenza all' andamento della falda di copertura (lucernari);
  - formazione di abbaino con copertura a doppia falda (luce max L m 1,50 x H m 1,20) con arretramento di m 1,50 rispetto alla linea di gronda.
  - formazione di terrazze sulla falda di copertura con superficie max non superiore al 30% dell'intera superficie del tetto;
- d) Inserimento di collegamento verticale meccanico con possibilità di extracorsa anche al di fuori dell'involucro di copertura;
- e) Riordino delle aperture sulle facciate degli edifici in funzione degli eventuali adeguamenti alle norme igienico sanitarie e della eventuale traslazione dei solai di piano;
- f) Realizzazione di nuove aperture al piano terra per l'accesso a garages o negozi di larghezza massima non superiore a m 3,00. Nelle facciate interne al cortile, le aperture potranno avere dimensioni e forme svincolate dalle precedenti, ma capaci di rispondere meglio alle esigenze igienico funzionali dell'organismo edilizio. Nel cortile, compreso tra gli edifici 2 e 3, potrà inoltre essere realizzata una scala di accesso al piano primo dell'edificio 3.

#### **Art. 5 - Norme attuative.**

L'edificazione da realizzare in attuazione dell'allegato Piano di Recupero dovrà essere conforme ai disposti di cui alle presenti norme, alle previsioni del Piano di Recupero, sia generali che di dettaglio, alle norme di cui al vigente Regolamento Edilizio Comunale nonché alle disposizioni di cui alle "Norme Tecniche per le Costruzioni in zona sismica", ed in genere alle norme statali, regionali e comunali vigenti in materia.

Relativamente alle destinazioni d'uso si fa presente che sono ammesse destinazioni di tipo residenziale, commerciale o ad esse assimilabili quali studi professionali, artigianato di servizio, ecc.



Sono considerate componenti vincolanti del Piano:

- la massima volumetria realizzabile pari a quella esistente, quantificata dal P. di R., oltre a quella indicata nello stesso come potenziale incremento;
- la massima altezza prevista.

Sono sempre consentiti interventi in riduzione rispetto ai parametri numerici sopra indicati per i singoli edifici.

La modifica anche parziale di una componente vincolante comporta l'approvazione di una variante al P. di R.; le modifiche relative a modesti scostamenti plano-altimetrici imputabili a fattori che possano riscontrarsi in sede esecutiva e le modifiche delle componenti diverse da quelle sopra elencate potranno essere attuate tramite il titolo edilizio abilitativo all'esecuzione delle opere.