

STUDIO INGEGNERIA ARCHITETTURA

ARCH. GIAMPIERO CARDINALI

ING. MAURO CARDINALI

ING. RENZO CARDINALI

VIA ERBARELLA N.11/A JESI (AN)
C.F.00708500426 TEL.(0731)208553



COMUNE DI

JESI

COMMITTENTE

CONDOMINIO PERGOLESI p.i. 92051790423

PROGETTO

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA - VARIANTE

**AL PIANO DI RECUPERO approvato
con Delibera di Giunta nr 24 del 09/02/2021**

Complesso SAN NICOLO'- sottozona TE1.2

TAV. NR.

2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA : dott. Arch. Giampiero CARDINALI

SCALA

DATA:



Art. 1: Generalità

Il complesso immobiliare di San Nicolò ricade nella zonizzazione TE1.2 del nuovo P.r.g., come modificato dalla variante al PRG Comune di Jesi (Delibera di Giunta nr 344 del 20/12/2019 Variante parziale al P.R.G. per la revisione della disciplina del PP di recupero della città storica sottozona A2.1 e A2.2).

Il presente Piano di Recupero è adottato ai sensi dell'art. 28 della Legge 5 agosto 1978 n° 457, dell'art. 30 della Legge Regione Marche 5 agosto 1992 n°34 e successivi integrazioni ed adeguamenti legislativi.

La sistemazione del complesso immobiliare di San Nicolò dovrà conseguire il recupero del fabbricato con destinazione d'uso residenziale (Art. 25 delle N.t.a. del piano particolareggiato di recupero della città storica).

Gli interventi consentiti sono da comprendersi tra quelli definiti dall'art. 31 nell'ambito delle "norme generali del recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente" di cui al Titolo III della Legge 457 del 5 agosto 1978.

Tutti gli interventi previsti dal presente Piano devono essere conformi alle seguenti norme e, per quanto non espressamente indicato, alle norme della Variante Generale, del Regolamento Edilizio, del Piano di Recupero Generale vigenti.

Art. 2: Indici e parametri edilizi ed urbanistici

- Superficie del Piano di Recupero: mq 1412.68 (S.u.l.)
- Volume (V) : mc 4935
- Destinazioni d'uso consentite: residenze, servizi collettivi e attrezzature di interesse locale e generale, terziario diffuso limitato al solo piano terra.

Art. 3: Elaborati del Piano di Recupero

1. Relazione tecnica
2. N.T.A.
3. Piano interrato e piano terra – Stato attuale
4. Piano primo e secondo – Stato attuale
5. Piano terzo, quarto e copertura – Stato attuale
6. Sezioni – Stato attuale
7. Prospetti – Stato attuale
8. Piano interrato e piano terra – Stato futuro
9. Piano primo e secondo – Stato futuro

10. Piano terzo, quarto e copertura – Stato futuro
 11. Sezioni – Stato futuro
 12. Prospetti – Stato futuro
 13. Rete fognante – Stato futuro
 14. Schema di frazionamento
- Opere di urbanizzazione
- Conteggio oneri

Hanno valore prescrittivo le presenti norme tecniche di attuazione.

Art. 4: Base cartografica

Gli elaborati grafici sono disegnati su base ricavata dal rilievo.

In caso di contrasto fra misure reali e misure dedotte dalla mappa catastale fanno fede le misure effettivamente rilevate.

Art. 5: Modalità di attuazione

L'esecuzione del Piano oggetto delle presenti NTA avviene attraverso intervento privato con Piano Particolareggiato Attuativo di Recupero.

Il presente piano contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive e pertanto il progetto di recupero in esso contenuto può essere attuato mediante presentazione di SCIA ai sensi dell'art. 23 del DPR 380/2001

Il presente Piano di Recupero ha validità di 5 anni dall'approvazione del Piano medesimo.

Art. 6: Categorie di intervento

Sull'area su cui insiste il fabbricato sono consentiti interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. La ristrutturazione edilizia "vincolata" limitata ai soli spazi interni è ammessa, anche ai fini del miglioramento antisismico del complesso, nel caso di documentata inesistenza di elementi architettonici meritevoli di conservazione.

Art. 7: Regole del costruire

Non sono oggetto di variante al piano di recupero di dettaglio le seguenti opere:

- la modifica del numero di unità immobiliari mediante divisione o accorpamento
- la modifica delle distribuzioni interne alle unità immobiliari
- la modifica del dimensionamento e della distribuzione delle aperture dei prospetti interni alla corte, in base alle esigenze distributive degli alloggi ed in base alla

verifica statica delle murature

- la lieve modifica, con traslazione verticale, delle aperture dei prospetti esterni che dovranno armonizzarsi con il resto della facciata con soluzioni tipiche del contesto
- la modifica del posizionamento e del numero delle canne fumarie, degli esalatori, dei cavedi e di quant'altro necessario all'installazione di impianti tecnologici.
- la modifiche di altezze di interpiano rese necessarie per esigenze di spessore dei solai (isolamento acustico, termico, adeguamento sismico, ecc)

Art. 8

Si riporta l'Art 25 delle N.T.A. – Delibera di Giunta nr 344 del 20/12/2019 Variante parziale al P.R.G. per la revisione della disciplina del PP di recupero della città storica sottozona A2.1 e A2.2.

Complesso di S. Nicolò

Complesso di proprietà privata.

Tipi d'intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. La ristrutturazione edilizia "vincolata" limitata ai soli spazi interni è ammessa, anche ai fini del miglioramento antisismico del complesso, nel caso di documentata inesistenza di elementi architettonici meritevoli di conservazione.

Per quanto riguarda i prospetti esterni, di norma devono essere conservate le aperture esistenti e può essere consentita la riapertura di quelle tamponate. Qualora l'intervento comporti anche la necessità di apportare lievi modifiche alle aperture esistenti, le stesse dovranno armonizzarsi con il resto della facciata con soluzioni tipiche del contesto.

E' ammessa inoltre, nel rispetto del contesto, dei consolidati allineamenti dei prospetti esterni e degli elementi tipologici caratteristici dell'edificio originario, la ricomposizione volumetrica derivante da:

- la ristrutturazione edilizia di eventuali corpi aggiunti secondari incongrui rispetto all'organismo edilizio originario;
- il recupero del volume eventualmente destinato a passaggio pubblico o di uso pubblico per l'accesso alla corte interna.

Destinazioni d'uso, residenze, servizi collettivi e attrezzature di interesse locale e generale, terziario diffuso limitato al solo piano terra.

Strumenti d'intervento: Piano di Recupero in caso di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e/o nel caso in cui l'intervento di manutenzione straordinaria interessi l'intero complesso o un intero edificio facente parte del complesso. Intervento edilizio diretto in tutti gli altri casi.

“Nel caso di Piano di Recupero, il progetto deve prevedere la riqualificazione della corte interna ad uso pubblico nonché l’individuazione ed il recupero degli spazi interni per servizi collettivi e attrezzature di interesse locale e generale, con cessione gratuita al Comune. La cessione e riqualificazione delle aree e degli spazi interni di cui al periodo precedente, da meglio definirsi in sede di convenzione di Piano, saranno prese in considerazione ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Con la medesima cessione si intendono assolti gli obblighi relativi al reperimento degli spazi pubblici dovuti in relazione al tipo di intervento.”

Art. 9: Impianti tecnologici

L’intervento prevede l’inserimento degli impianti richiesti dalle esigenze d’uso quali condizionatori, canne fumarie ed ascensori secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale.

Saranno installate nuove canne fumarie per soddisfare i requisiti relativi agli impianti tecnologici da realizzare con mattoni di recupero o nuovi ed intonacati e pitturati dello stesso colore della facciata. Il posizionamento verrà eseguito tenendo conto di quanto consigliato all’art. 33 delle NTA del Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica.

Gli ascensori da installare dovranno rispettare la normativa relativa all’abbattimento delle barriere architettoniche legge 13/89 e successive integrazioni ed adeguamenti legislativi.

Art. 10: Norme prestazionali

Gli interventi sono conformi alle norme prestazionali relative al recupero del patrimonio edilizio esistente.

RISPETTO DELLE NORME PRESTAZIONALI PROSPETTO RIEPILOGATIVO

COPERTURE	Articolo di riferimento	Descrizione intervento
Manto di copertura	<i>(art. 32 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
Canne fumarie, torrini esalatori, comignoli	<i>(art. 33 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
Abbaini, lucernai	<i>(art. 34 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
Cornicioni, gronde	<i>(art. 35 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali

Canali di gronda, discendenti pluviali	<i>(art. 36 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
FACCIAE	Descrizione intervento	Descrizione intervento
Superfici intonacate	<i>(art. 37 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
Superfici in mattoni a vista	<i>(art. 38 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
Rivestimenti	<i>(art. 39 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
Particolari architettonici	<i>(art. 40 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
Tinteggiature	<i>(art. 41 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
Decorazioni pittoriche	<i>(art. 42 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
Infissi	<i>(art. 43 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
Elementi di finitura	<i>(art. 44 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
Vani porta e vani finestra esterni	<i>(art. 45 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
INTERNI Proprietà Private Proprietà Comuni	Descrizione intervento	Descrizione intervento
Intonaci	<i>(art. 46 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
Rivestimenti	<i>(art. 47 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
Particolari architettonici	<i>(art. 48 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
Tinteggiature	<i>(art. 49 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
Infissi	<i>(art. 50 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
Elementi di finitura	<i>(art. 51 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
Pavimenti	<i>(art. 52 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
Tramezzature	<i>(art. 53 - NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
APPARATO STRUTTURALE	Descrizione intervento	Come da norme prestazionali

Strutture verticali	<i>(art. 54 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
Archi e Volte	<i>(art. 55 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
Solai e strutture del tetto	<i>(art. 56 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
Solai	<i>(art. 56 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
Corpi scala	<i>(art. 57 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
IMPIANTI Adeguamento Normativa Tecnica	Descrizione intervento	Descrizione intervento
Servizi igienico/sanitari, servizi tecnologici	<i>(art. 58 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
Impermeabilizzazioni Isolamenti termo/acustici	<i>(art. 59 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
Pozzi e cisterne	<i>(art. 60 NTA PPRCS del 226 del 19/12/2008)</i>	Come da norme prestazionali
ESTERNI	Descrizione intervento	Descrizione intervento
Sistemazioni esterne	<i>(art. 61 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali
Pavimentazioni esterne	<i>(art. 62 NTA PPRCS del. 226 del 19/12/2008 e successivo aggiornamento delibera G. C. n. 344 del 20/12/2019)</i>	Come da norme prestazionali

OGGETTO DI VARIANTE

Trattasi di variante al Piano di Recupero adottato ai sensi dell'art. 30 della L.R. Marche nr 34/1992 con Deliberazione di Giunta Comunale nr 86 del 30/04/2020, e successivamente approvato con Deliberazione di Giunta nr 24 del 09/02/2021.

La galleria di larghezza ml 1.50 che da vicolo San Nicolò accede alla corte interna non verrà più realizzata. Diversamente verrà realizzato un distacco a tutta altezza di larghezza di ml 1.50 parallelo alla Chiesa di San Nicolò con taglio obliquo verso la corte a piano terra.

Ciò comporta una riduzione del volume del piano primo e del piano terra.

Al piano primo verrà predisposto sempre un distacco ma di forma diversa rispetto al piano sottostante, tanto da creare una parziale copertura del piano terra.

L'accesso sempre alla corte interna da Piazza Pergolesi non sarà più come previsto nel Piano vigente, ma verrà realizzato dall'ex Cappella aprendo un finestrone di larghezza ml 0.95 sempre su Piazza Pergolesi dove attualmente è presente una finestra, e una nuova apertura verso la corte interna.

Quello che sul Piano era definito "Androne pubblico" diventerà un ingresso comune condominiale.

Rimodulazione delle quote interne della corte con consistente eliminazione della rampa di accesso ai locali "servizi collettivi".

Realizzazione di rampa e gradonata di accesso ai locali di "attrezzature di interesse generale"

Riduzione della superficie destinata a "servizi collettivi" (locale bagno).

Il vano ascensore esterno (nella corte) sarà realizzato in muratura con conseguente modifica delle dimensioni per il superamento delle barriere architettoniche ai sensi del DPR 236-89, articoli 6.2 e 7.5.

Il parcheggio per biciclette (ad uso condominiale), all'interno della corte, verrà eliminato e l'area farà parte della piazza.

Modifiche distributive interne.

Lo scalone interno esistente verrà demolito e ricostruito.

Lievi modifiche alla rete fognaria.



Dipartimento di Prevenzione - Jesi
Servizio Igiene e Sanità Pubblica
U.O.C Igiene e Sicurezza Ambienti di Vita
Direttore f.f. Dott. Farroni Lamberto

Al Sindaco del Comune di Jesi

OGGETTO : Variante parziale al P.R.G. per la revisione della disciplina del piano particolareggiato di recupero della città storica: AREE TE1.2 (sottozone A2.1 e A2.2) – Richiesta conferma di parere.

In riferimento alla vostra richiesta di parere di cui all'oggetto, pervenuta ai nostri uffici in data 12/2/2020 n.s. prot 27307, si sottopongono alla vostra attenzione alcune considerazioni:

Condotta di acqua ad uso civile:

- a) le condotte riportino una etichettatura o stampigliatura o marcatura od in caso di impossibilità siano accompagnate da idonea dichiarazione attestante la conformità alle norme indicate nel D.M. 174/04;
- b) tutto l'impianto venga realizzato in conformità all'allegato "3" della D.C.I. 04.02.1977, avente per oggetto "Norme tecniche generali per la regolamentazione della installazione e dell'esercizio degli impianti di acquedotto";
- c) le opere da realizzare garantiscano un' erogazione di acqua idonea al consumo umano, nel rispetto degli indici previsti dal D.P.R. n. 236/88;
- d) si deve tener conto delle indicazioni e prescrizioni di cui al Decreto 26.03.91, All. II - par. 3 Lett. "A" - "C", avente per oggetto "Controllo degli impianti di raccolta, trasporto e distribuzione delle acque destinate al consumo umano";

Rete Fognaria:

- a) gli scarichi della rete fognaria di lottizzazione, realizzata in doppia linea separata per acque meteoriche e bionde, siano immessi in fognatura nel rispetto del locale Regolamento di gestione delle fognature; nella fase di realizzazione della rete fognaria dovranno essere garantire tutte le prescrizioni contenute nell'allegato "4" della D.C.I. 04.02.1977, recante norme tecniche generali per la regolamentazione della installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione; nei punti di interferenza tra la rete fognaria e quella dell'acquedotto la quota della generatrice inferiore dell'acquedotto dovrà essere sempre superiore alla generatrice superiore della fognatura;
- b) nei punti di incrocio tra la fognatura e l'acquedotto entrambi dovranno essere contenuti in distinti lmanufatti a tenuta e ispezionabili.

Si rammenta che a norma della D.C.I. 04.02.1977, l'Ente gestore deve disporre di una planimetria quotata che permetta la chiara individuazione della rete fognante, nella stessa dovrà essere riportato lo schema di individuazione della rete di distribuzione dell'acqua potabile.

Inoltre per ottenere un miglioramento della qualità urbana si evidenzia quanto segue:

1. Promuovere l'utilizzo di materiali fonoisolanti per aumentare l'isolamento acustico delle facciate degli edifici di nuova realizzazione;
2. Individuare gli standards costruttivi che consentano il riscaldamento ed il raffrescamento naturale degli edifici ed il raggiungimento di livelli di illuminamento negli e tra gli edifici adeguati agli usi privati;

Dipartimento di Prevenzione - Jesi
Servizio Igiene e Sanità Pubblica
U.O.C Igiene e Sicurezza Ambienti di Vita
Direttore f.f. Dott. Farroni Lamberto

3. Assicurare la fruizione facile e sicura da parte dei cittadini di spazi verdi e di aree ricreative di tipologia adeguata alle esigenze delle diverse fasce di popolazione;
4. Garantire condizioni che favoriscano o non ostacolino l'adozione di stile di vita sani in riferimento al movimento (es. sistema di percorsi pedonali o ciclabili, sistema verde, condizioni strutturali ed organizzative, ecc.) ed alla socialità (luoghi ove le persone possono incontrarsi informalmente, piazze, giardini, ecc.) ;
5. Promuovere la buona qualità dell'aria nei centri abitati;
6. Minimizzare l'esposizione a campi elettrici e magnetici indotti da infrastrutture per le telecomunicazioni;
7. Evitare condizioni di disagio olfattivo e visivo (es. isole ecologiche a scomparsa, ecc.).

Inoltre nella fase di cantiere dovrà essere attuato quanto segue:

1. dovranno essere adottate tutte le misure idonee a minimizzare il sollevamento di polveri durante le fasi di realizzazione delle opere, provvedendo tra l'altro a irrorare le aree interessate da lavorazioni che generano polveri, i cumuli di materiale e le strade di cantiere, ed intensificando tali interventi nei periodi di massima attività anemologica o di siccità con sistemi di annaffiatura. Dovrà essere altresì adottata una procedura per la pulizia delle ruote e della scocca dei mezzi all'uscita delle aree di cantiere;
2. durante la movimentazione dei mezzi in uscita dal cantiere, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti per prevenire l'incidentalità stradale;
3. dovranno essere bonificati eventuali siti inquinati rinvenuti nel corso delle lavorazioni, nel rispetto delle vigenti norme di settore;
4. dovrà essere adottato ogni accorgimento al fine di contenere il disagio derivante dalla rumorosità del cantiere nei confronti delle abitazioni limitrofe.

Infine, a ogni buon conto, l'autorità procedente potrà valutare, in sede di realizzazione, la possibilità di creare negli spazi verdi aree adibite ad attività motoria a servizio dei residenti, aree adibite a gioco per bambini ed essenze arboree con funzioni di filtro sia per il traffico presente nelle vie limitrofe, sia per il contenimento del rumore.

Distinti saluti

Il Direttore S.I.S.P.
U.O.C. Igiene e Sicurezza
negli Ambienti di Vita
Dott. Lamberto Farroni

