

# COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE

Intervento: Piano di recupero per ristrutturazione di edifici residenziali con demolizione, ricostruzione ed ampliamento ai sensi dell'art. 2 della L.R. 22/2009 e ss.mm.ii. (PIANO CASA) e soprelevazione ai sensi del P.P.C.S. (BORGO MARINARO)

Via Conchiglia 156, 158 - Via della Nave 161

Proprietà: Immobiliare Marisa S.r.l.

ALL.

Titolo: RELAZIONE ILLUSTRATIVA

C

Ottobre 2022



ING. CRISTINA FIORELLI

INGEGNERIA EDILE E ARCHITETTURA

Via Grazie, 86 - 62014 Corridonia (MC)  
tel/fax: 0733/281709 cell: 333/4688212  
crisabe@libero.it cristina.fiorelli@ingpec.eu

**PIANO DI RECUPERO PER LA RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI CON DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE ED AMPLIAMENTO AI SENSI DELL'ART.2 DELLA L.R. 22/2009 E SS.MM.II. (PIANO CASA) E SOPRAELEVAZIONE AI SENSI DEL P.P.C.S. (BORGO MARINARO)**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Il presente progetto riguarda un **Piano di Recupero ai sensi della L.R. 22/2009 e s.m.i. (Piano Casa)** degli immobili di proprietà della società "Immobiliare Marisa s.r.l.", siti nel Comune di Civitanova Marche in corrispondenza dell'isolato compreso tra via della Nave e via Conchiglia, distinti catastalmente al fg.17 part.44 sub 2-4 (edificio su via Conchiglia) e fg.17 part.43 sub 26 graffato con il sub 3 della particella 44 (edificio su via della Nave) entrambi a destinazione residenziale ed ha come scopo la ristrutturazione edilizia mediante demolizione, ricostruzione ed ampliamento ai sensi dell'art.2 della L.R. 22/2009 e ss.mm.ii. (piano casa) per quanto riguarda l'edificio su via Conchiglia mentre è prevista la ristrutturazione edilizia mediante demolizione, ricostruzione e sopraelevazione ai sensi del vigente P.P.C.S. (borgo marinaro) per quanto riguarda l'edificio su via della Nave.

**1. STATO DI FATTO**

Attualmente gli immobili in oggetto consistono in due edifici del tipo a schiera, a destinazione residenziale, che si sviluppa su tre piani fuori terra (edificio su via Conchiglia) e due piani fuori terra (edificio su via della Nave), i vari piani sono collegati internamente da una scala.

Nello specifico:

- Edificio su via Conchiglia piano terra a destinazione accessori al servizio dell'abitazione e piani superiori a destinazione abitativa;
- Edificio su via della Nave a destinazione completamente abitativa;

L'impianto è quello tipico della zona residenziale, ovvero edificio con due fronti liberi inserito nella stecca edilizia con soluzione di continuità. La proprietà ha accesso pedonale sia da via Conchiglia in corrispondenza del lato est che da via della Nave in corrispondenza del lato ovest.

A completare l'area di intervento del **piano di recupero** è una corte di pertinenza che si trova fra i due edifici.

Gli edifici sono di forma regolare, pressoché rettangolare, con copertura a doppia falda.

La costruzione degli edifici risale agli anni 40 relativamente agli atti autorizzativi, nell'archivio comunale non sono state trovate pratiche edilizie, l'unica pratica reperita negli archivi comunali è una manutenzione, sottoposta ad attività di edilizia libera pratica n.272/12 prot. n. 50810 del 29/09/2012, relativamente al piano terra dell'edificio su via Conchiglia.

Da una verifica delle foto aeree in particolare del volo del 1958, depositate presso il Comune di Civitanova Marche e dalla documentazione catastale reperita dall'ufficio provinciale di Macerata dell'Agenzia delle Entrate, emerge che le costruzioni sono precedenti alla data di presentazione del piano di recupero e precisamente:

- Edificio su Via Conchiglia anno di costruzione 1958 : per tale edificio in considerazione dell'epoca di costruzione, dopo il 1950, è previsto l'intervento mediante piano di recupero ai sensi dell'art. 2 della L.R. 21/12/10 n. 19 e s.m.i. nonché della delibera di C.C. n. 82 del 02.08.2013 di recepimento delle disposizioni di cui al citato art. 2;
- Edificio su via della Nave epoca di costruzione, prima dell'anno 1939, per tale edificio è previsto l'intervento di

cui alla scheda n. 145 del P.P.C.S. del “ Borgo Marinaro;

## **2. INQUADRAMENTO E CONFIGURAZIONE URBANISTICA DELL'INTERVENTO**

Gli immobili oggetto di intervento sono inseriti nel vigente P.R.G. del comune di Civitanova Marche, approvato con Delibera della giunta Provinciale di Macerata n. 280 del 05 luglio 2007, come A – R1 e più precisamente come P.N. 3.1. U.M.I. 3.1.1. soggetto a Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica con piano approvato con delibera del consiglio comunale n. 51/2003 del 24.07.2003 e nello specifico l'edificio su via Conchiglia è individuato con la scheda n.145/a e l'edificio su via della Nave con la scheda n.145.

## **3. CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO**

Il Piano di Recupero, esteso ad entrambi gli edifici , prevede la ristrutturazione edilizia dell'edificio che si affaccia su via Conchiglia mediante demolizione, ricostruzione ed ampliamento ai sensi dell'art.2 della L.R. 22/2009 e ss.mm.ii. (piano casa) e la ristrutturazione edilizia dell'edificio che si affaccia su via della Nave mediante demolizione, ricostruzione e sopraelevazione ai sensi del P.P.C.S. (borgo marinaro) senza alterarne le caratteristiche tipologiche e formali che caratterizzano l'esistente, prevedendo la riorganizzazione delle unità abitative esistenti.

Le unità immobiliari sono accessibili dalla scala esterna situata nella corte di pertinenza, raggiungibile dall'ingresso principale che si trova su via Conchiglia mediante un corridoio che attraversa l'intero edificio, fatto salvo per l'appartamento 1 che ha l'accesso pedonale direttamente da via della Nave.

Le bucatore vengono razionalizzate e massimizzate per l'apporto aeroilluminante necessario e sono dimensionate per garantire la necessaria superficie finestrata apribile nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti previsti in materia d'igiene e dal Regolamento Edilizio Comunale (vedi Allegato - verifica illuminotecnica) ed in particolare verranno eseguite nel rispetto della tipologia di facciata B3 prevista negli schemi tipologici allegati al P.P.C.S “Borgo Marinaro”.

In particolare si evidenzia che i Piani terra degli edifici in progetto manterranno le attuali destinazioni ( come riportate al precedente capo 1) mentre la quota di imposta , dello stesso piano terra, verrà innalzato di circa 1,00 mt. rispetto a quella attuale

### **3.1 Caratteri edilizi degli edifici**

Le scelte di progetto in ambito edilizio e impiantistico mirano al raggiungimento di ottime prestazioni funzionali ed energetiche degli edifici. A fronte di una struttura a telaio in c.a e solai con struttura in legno lamellare, i tamponamenti esterni saranno realizzati con laterizio pieno tipo poroton completo di isolante, successivamente intonacato, rasato e finito con rivestimento del tipo a tonachino con colorazione nel rispetto della tabella allegata alle NTA del Piano Particolareggiato.

Le tramezzature interne saranno realizzate mediante pareti in cartongesso con interposto isolante acustico.

La copertura, nel rispetto di quanto previsto dal P.P., sarà del tipo a doppia falda con struttura portante in legno lamellare completo di isolante e coppi con l'installazione di pannelli fotovoltaici del tipo integrato con il manto di copertura nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia.

Gli infissi saranno realizzati nel rispetto di quanto previsto dalle NTA del richiamato Piano particolareggiato.

Per quanto riguarda le utenze e i relativi allacci, non verranno alterati i punti di allaccio alla rete idrica comunale e alla rete fognaria esistente.

### **3.2 Impianti**

Gli edifici saranno caratterizzati da alta efficienza in termini energetici e quindi saranno dotati di impianti ad energia da fonti rinnovabili, sia per quanto riguarda il solare termico che il fotovoltaico. L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a pannelli radianti, completo di caldaia, mentre la climatizzazione estiva sarà garantita mediante pompe di calore.

Per tutto quanto non specificato si rimanda agli elaborati di progetto allegati alla presente.

Civitanova Marche, li 20 ottobre 2022

Il Tecnico