

# COMUNE di CALDAROLA

PROVINCIA DI MACERATA

Piano di recupero ai sensi art. 30 legge n. 457/78 per ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art. 2 L.R. n. 22/2009 e s.m.i, di due accessori adibiti a garage e dispensa in C.da San Pietro di Caldarola da demolire e ricostruire in un unico fabbricato mediante recupero ed aumento della volumetria.



--

Oggetto:	Relazione tecnica Atto di proprietà	Tav:	<b>A</b>
----------	--	------	----------

Committente Monterotti Paolo via Biagiotti Giuseppe 29 - 62100 - MACERATA
---

Progettista e direttore dei lavori Ing. Attilio Mogianesi via E. Mattei 127/H - 62014 - CORRIDONIA (MC) - Tel. 0733.288905
--

Aggiornamenti:	Data:  dicembre 2017
----------------	----------------------------

# Comune di Caldarola

Provincia di Macerata

Ditta: MONTEROTTI PAOLO

PIANO DI RECUPERO ai sensi art. 30 legge n. 457/78 per ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art. 2 L.R. n. 22/2009 e s.m.i, di due accessori adibiti a garage e dispensa in C.da San Pietro di Caldarola da demolire e ricostruire in un unico fabbricato mediante recupero ed aumento della volumetria.



## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

<b>Relazione Tecnico Illustrativa .....</b>	<b>2</b>
<b><i>Premessa .....</i></b>	<b>2</b>
<b><i>Relazione storica accessori esistenti .....</i></b>	<b>3</b>
<b><i>Verifica Volumi .....</i></b>	<b>4</b>

Corridonia li 05/12/2017

Il Tecnico  
Ing. Attilio Mogianesi

## Relazione Tecnico Illustrativa

### Premessa

Premesso:

- che sull'area di proprietà di Paolo Monterotti in C.da San Pietro n. 41 di Caldarola insiste un fabbricato di civile abitazione distinto catastalmente al foglio 2 part. 51 sub 3-4 che ha numero 3 pertinenze individuate rispettivamente:
  - al foglio 2 part. 51 sub 5 con destinazione garage al piano terra e magazzino al piano primo: superficie utile lorda mq 69.27
  - al foglio 2 part. 51 sub 6 costituita da due unità: una con destinazione dispensa/ripostiglio avente superficie utile lorda mq 43.00 ed una costituita da un fienile (non oggetto di questo Piano di Recupero).
- che detti fabbricati insistono su un'area a destinazione agricola individuata nel PRG vigente come zona agricola EA art. 22.2 delle N.T.A - Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale:

*Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centro storico, edifici e manufatti, aree archeologiche), di vincoli di carattere naturalistico, di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti ed aree con pendenza superiore al 30%), e di aree di particolare valore, il Piano pone delle limitazioni agli interventi edificatori ed a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali.*

*In tali Zone non è consentita alcuna nuova costruzione, ma, al fine di garantire le attività agricole in atto, è ammesso l'ampliamento delle costruzioni esistenti di cui al punto 1 del precedente articolo 21 nel rispetto di tutti gli indici e prescrizioni di cui a tale articolo nella misura massima del 20% della volumetria esistente e comunque non oltre i 1.000 mc.; per i fabbricati rurali di particolare valore censiti dal Piano prevalgono le norme di cui al successivo art. 30.*

*Così pure è ammesso l'ampliamento delle costruzioni accessorie esistenti di cui al p.to 2 del precedente art. 21.*

*Tutto quanto sopra sempre nel rispetto degli indici e delle prescrizioni stabilite per tali costruzioni all'art. 21...omissis*

- che l'edificio e le sue pertinenze non sono classificate nell'ambito del censimento dei fabbricati extraurbani;
- che ai sensi dell'art. 2 (interventi di demolizione e ricostruzione) della L.R. 22/2009 e s.m.i:  
*È consentita la demolizione anche integrale e la ricostruzione degli edifici residenziali, con esclusione di quelli ubicati in zona agricola e presenti nella cartografia IGM 1892/1895, che necessitano di essere rinnovati e adeguati sotto il profilo della qualità architettonica con eventuale ampliamento della volumetria esistente da demolire. E' ammessa la ricomposizione planivolumetrica anche con forme architettoniche diverse da quelle preesistenti o con eventuale modifica, nell'ambito del lotto originario, dell'area di sedime dell'edificio preesistente e della sagoma. Nelle zone agricole il nuovo edificio potrà essere realizzato entro un raggio di 150 ml dall'area di sedime di quello preesistente e la ricostruzione deve avvenire secondo il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche. In ogni caso, gli interventi debbono prevedere il mantenimento della destinazione in atto o la sua modifica conformemente agli strumenti urbanistici in vigore e migliorare l'efficienza energetico-ambientale degli edifici.*

In definitiva risulta possibile la demolizione totale e la ricostruzione della volumetria con ricomposizione plani-volumetrica e con sagoma diversa.

Con il presente Piano di Recupero, nel rispetto delle Norme elencate in premessa, si adotta una soluzione funzionale e migliorativa, in particolare:

- è previsto un incremento volumetrico fino al 30% del volume esistente demolito, definito con riferimento alla Legge regionale 22/2009, che andrà a compensare l'incremento di volumetria

derivante dalla differenza tra la volumetria del nuovo fabbricato e la volumetria esistente dei due accessori;

- la ricostruzione con ricomposizione plani-volumetrica consente di rispettare le distanze tra fabbricati previste per le zone agricole, e in particolare viene rispettata la distanza di 20 metri dalla strada provinciale;
- la realizzazione di un edificio con caratteristiche antisismiche.

### ***Relazione storica accessori esistenti***

Il progetto di ristrutturazione urbanistica riguarda due accessori annessi alla casa di proprietà Monterotti Paolo che sono stati danneggiati dal sisma dell'ottobre 2016.

In particolare:

- l'accessorio (foglio 2 part. 51 sub 5) adibito a garage al piano terra e a magazzino al piano primo è stato oggetto di scheda Fast con esito *non utilizzabile* in data 6/2/2017 e di scheda AeDES con esito di *edificio inagibile E* in data 1/3/2017.

L'edificio ha riportato dei crolli in corrispondenza delle scale di accesso al magazzino posto al piano primo come da documentazione fotografica allegata.

- l'accessorio (foglio 2 part. 51 sub 6) adibito a dispensa è stato oggetto di scheda Fast con esito *non utilizzabile* in data 6/2/2017 e di scheda AeDES con esito di edificio temporaneamente *inagibile B* in data 1/3/2017.

L'edificio ha avuto lesioni nelle murature di mattoni ad una testa e in corrispondenza degli appoggi sui muri delle travi in legno del tetto.

I due manufatti, realizzati prima del 1967, non presentano caratteri architettonici di particolare pregio:

- l'accessorio (foglio 2 part. 51 sub 5) adibito a garage al piano terra e a magazzino al piano primo ha struttura portante in muratura di pietra sbazzata intonacata sia all'esterno sia all'interno; sono presenti alcune zone realizzate in mattoni in corrispondenza delle porte di accesso; il solaio intermedio e la copertura sono in legno costituiti da travi e tavolato, il manto di copertura è in coppi.
- l'accessorio (foglio 2 part. 51 sub 6) adibito a dispensa ed è costituito da un unico locale che presenta un piccolo portico in corrispondenza dell'accesso dove è sistemato un forno esterno. La struttura portante è costituita da muratura di mattoni ad una testa a faccia vista; la copertura è in legno costituita da travi, travicelli, pianelle e manto di copertura in coppi.

L'intervento prevede la demolizione dei due accessori con redistribuzione delle volumetrie esistenti in un unico edificio con incremento della volumetria utilizzando la Legge Regionale 22/2009, con l'utilizzo di materiali tradizionali tipici delle zone rurali oppure con involucro in legno, senza alcuno elemento in c.a. a faccia vista, nel totale rispetto di tutti i dettami e gli indirizzi delle normative vigenti mantenendo integra l'identità del territorio.

## **Verifica Volumi**

### **Fabbricati esistenti**

Volume esistente **Edificio sub 5** :

*Garage*

Volume

$$4.75 \times 6.30 \times (2.45 + 0.10) = 76.30 \text{ mc}$$

S.U.L.

$$4.75 \times 6.30 = 29.92 \text{ mq}$$

*Ripostiglio*

Volume

$$2.45 \times 3.85 \times (2.45 + 0.10) = 24.05 \text{ mc}$$

S.U.L.

$$2.45 \times 3.85 = 9.43 \text{ mq}$$

*Magazzino*

$$\text{Volume } 4.75 \times 1.40 \times (1.95 + 1.50) / 2 = 11.47 \text{ mc}$$

S.U.L.

$$4.75 \times 6.30 = 29.92 \text{ mq}$$

$$\text{Totale Volume : } 76.30 + 24.05 + 11.47 = 111.82 \text{ mc}$$

Volume esistente **Edificio sub 6**

*Dispensa*

Volume

$$3.70 \times 5.40 \times (2.75 + 3.00 + 2.10) / 3 = 51.95 \text{ mc}$$

S.U.L.

$$3.70 \times 5.40 = 19.98 \text{ mq}$$

*Ripostiglio*

Volume

$$5.40 \times 1.70 \times (1.85 + 2.35) / 2 = 19.27 \text{ mc}$$

S.U.L.

$$5.40 \times 1.70 = 9.18 \text{ mq}$$

*Tettoia*

$$\text{Volume } 2.80 \times 5.00 \times (2.90 + 2.20) / 2 = 35.70 \text{ mc}$$

S.U.L.

$$2.80 \times 5.00 = 14.00 \text{ mq}$$

$$\text{Totale Volume } 51.95 + 19.27 + 35.70 = 106.92 \text{ mc}$$

### **TOTALE VOLUMI ESISTENTI**

$$\text{Sub5 } 111.82 + \text{ sub6 } 106.92 = \mathbf{218,74 \text{ mc}}$$

### **Nuovo fabbricato**

$$\text{Volume } 8.00 \times 10.00 \times (3.40 + 2.45) / 2 = \mathbf{234.00 \text{ mc}}$$

S.U.L.

$$8.00 \times 10.00 = 80.00 \text{ mq}$$

## Verifica VOLUMI

Volume demolito dei due accessori

$$106.92+111.82=218.74\text{mc}$$

Legge 22/09 aumento 30%

$$218.74+30\%=284.36\text{mc (valore massimo)}$$

Verifica Volume nuovo fabbricato

$$234.00<284.40$$

Incremento di Volume richiesto con Legge 22/09 :  $234,00-218.74=$  **15.26mc**

## ATTO DI PROPRIETA'

### DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

(Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il sottoscritto **Paolo Monterotti**, nato a Caldarola (MC) il 29/12/1949, residente a Macerata (MC) via Biagiotti Giuseppe n° 29 - 62100, in qualità di proprietario dell'immobile situato a **Caldarola (MC)** in **via C.da San Pietro n°2**, contraddistinto catastalmente al **foglio n.5, mappale n. 51**, oggetto di inizio dell'attività edilizia per *Intervento di piano di recupero*, consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000

#### D I C H I A R A

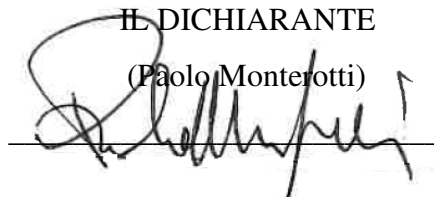
di essere proprietario dell'unità immobiliare oggetto di intervento e distinta al N.C.E.U. al foglio n. **5** - particella n.**51**

Dichiara inoltre di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 della legge 675/96 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Caldarola (MC), 05/12/2017

IL DICHIARANTE

(Paolo Monterotti)



*Ai sensi dell'art. 38, D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto oppure sottoscritta o inviata insieme alla fotocopia, non autenticata di un documento di identità del dichiarante, all'ufficio competente via fax, tramite un incaricato, oppure a mezzo posta.*



