

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 Calderola da demolire e
ricostruire in un unico fabbricato mediante
recupero ed aumento della volumetria.



Oggetto:

Relazione tecnica
Atto di proprietà

Tav:

A

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

Aggiormanenti:

Data:

dicembre 2017

Comune di Calderola

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 Calderola da demolire e ricostruire in un unico fabbricato mediante recupero ed aumento della volumetria.



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Relazione Tecnico Illustrativa	2
Premessa	2
Relazione storica accessori esistenti	3
Verifica Volumi	4

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 modifica 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 pluri-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 sbozzata 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 ridistribuzione 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

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

S.U.L.

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

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

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

S.U.L.

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

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

TOTALE VOLUMI ESISTENTI

Sub5 111.82+ sub6 106.92=**218,74mc**

Nuovo fabbricato

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%

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

Verifica Volume nuovo fabbricato

$$234.00 < 284.40$$

Incremento di Volume richiesto con Legge 22/09 : $234.00 - 218.74 = \mathbf{15.26\text{mc}}$

ATTO DI PROPRIETA'
DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'
(Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

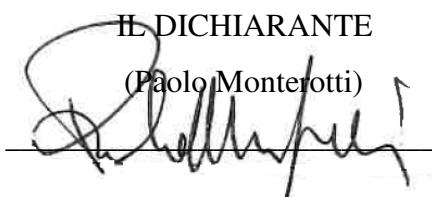
Il sottoscritto **Paolo Monterotti**, nato a Calderola (MC) il 29/12/1949, residente a Macerata (MC) via Biagiotti Giuseppe n° 29 - 62100, in qualità di proprietario dell'immobile situato a **Calderola (MC)** in **via C.da San Pietro n°2**, contraddistinto catastralmente al **foglio n.5, mappale n. 51**, oggetto di inizio dell'attività edilizia per *Intervento di piano di recupero*, consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritieri, 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.

Calderola (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.

