

COMUNE DI CAMERINO

PROVINCIA DI MACERATA



Elaborato:

01

REVISIONE N° 001

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

DATA:

aprile 2020

OGGETTO PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UN EDIFICIO AD USO ABITATIVO DANNEGGIATO DAL SISMA 2016, ai sensi della L. 475/1978 art.30, dell' ord. N.19 17/04/2017 E s.m.i. e del D.P.R. 380/01, art. 3 lettera d.

Edificio sito in Frazione Tuseggia di Camerino _62032 MC
FG. 20 - PART. 14

COMMITTENTE

MACCARI SIMONETTA

Via Tuseggia, 10 - 62032 Camerino (MC)

PROGETTISTI ognuno per le proprie competenze

Roberta Camillucci



Elaborato _ 01 RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Richiesta di P.D.R.

(ai sensi della l. 457/1978)

Istanza di:

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA, PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE. DI UN EDIFICIO AD USO ABITATIVO. SITO NEL COMUNE DI CAMERINO IN LOC. TUSEGGIA N.10, DANNEGGIATO DAL SISMA 2016, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI F. 20 PART. 14, AI SENSI DELL'ORD. N.19 17 04 2017 E s.m.i

Edificio sito in:

Località Tuseggia di Camerino n. 10
62032, Camerino

Committente/Proprietario:

Simonetta Maccari

Oggetto:

Richiesta PDR

Progettista:

Arch. Roberta Camilluci

Sommario

Premessa	4
1_ Riferimenti normativi	4
2_ Descrizione del Contesto Edilizio, localizzazione ed individuazione urbanistica.....	8
3_ Descrizione generale della struttura esistente	10
4_ Descrizione danno causato dal sisma.....	11
5_ Descrizione progetto di ristrutturazione.....	11
5.1_ Raffronto dimensionale esistente/costruito volumi	11
5.2_ Raffronto dimensionale esistente/costruito volumi	13
6_ Verifica illuminotecnica progetto.....	14
5.2_ Aspetti strutturali.....	15

RICHIESTA PDR

FRAZIONE TUSEGGIA N.10, CAMERINO

Relazione illustrativa

Premessa

La sottoscritta, Arch. Roberta Camillucci con studio tecnico in Castelraimondo in Via Monte Lago n.5, cap. 62022 -(MC) C.F. CMLRRT83L71I156W/ P.I. 001933700435, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Macerata al N. 728, su incarico e per conto del committente Sig.ra Simonetta Maccari, redige la presente relazione allegata all'istanza di Piano di Recupero di iniziativa privata per la ristrutturazione con demolizione totale e ricostruzione di un edificio danneggiato dal sisma del 2016 sito nel Comune di Camerino in Frazione Tuseggia n. 10.

1_ Riferimenti normativi

N.T.A. P.R.G. COMUNE CAMERINO

Art. 22 – ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE NELLE FRAZIONI (AR)

Tali zone interessano gran parte dei nuclei frazionali che presentano particolari caratteristiche ambientali e paesaggistiche che il PIANO individua come Zone di Recupero ai sensi e per gli effetti della L. 457/78. L'attuazione del piano per intervento edilizio diretto, al di fuori delle zone di espansione già previste, e ove si siano verificate le condizioni di presenza di urbanizzazioni primarie anche ai sensi dell'art. 56 del vigente regolamento edilizio comunale, consente la realizzazione di nuove costruzioni con gli oneri previsti all'art. 56 del suddetto regolamento edilizio e secondo gli indici di cui alla sottozona B1 dell'art. 23 delle N.T.A. Il concessionario, a richiesta del comune, deve cedere gratuitamente le opere di urbanizzazione primaria.

1) INTERVENTO DIRETTO

L'attuazione del Piano per intervento edilizio diretto consente, per tutti gli immobili individuati all'interno delle Zone di Recupero, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo senza aumento delle volumetrie (lettere a, b, c, art. 31 L. 457/78 e Legge 179/92). E' ammessa anche la ristrutturazione edilizia con modifiche dei fronti esterni (spostamento o riordino di finestre, formazione di apertura per garage e simili) ed eventuale cambiamento della destinazione d'uso, purché non si tratti di immobili di particolare interesse architettonico (vedi ville o palazzi gentilizi, chiese ed altri manufatti di pregio), anche se non indicati come tali nelle planimetrie di piano. Le richieste di autorizzazione o di concessione debbono essere sempre accompagnate da una esauriente documentazione fotografica, oltre che del manufatto anche dell'ambiente circostante per un intorno significativo.

2) INTERVENTO PREVENTIVO

L'intervento preventivo tramite PIANO DI RECUPERO (d'iniziativa pubblica o privata) è richiesto in tutti gli altri casi e precisamente:

- a – sopraelevazioni
 - b – demolizione e ricostruzione
 - c – costruzione di nuovi corpi di fabbrica
 - d – ristrutturazione urbanistica.
-

Il Piano di Recupero si configura, sotto l'aspetto degli elaborati, in un progetto di massima delle opere di trasformazione e viene approvato ai sensi dell'art. 30 della L. 05/08/1978 n. 457. Esso dovrà interessare almeno un'intera particella catastale e dovrà essere firmato per accettazione da tutti i proprietari delle particelle interessate e, quando esistano problemi di servitù, dovrà essere allegato anche l'assenso scritto dei terzi. Il progetto dovrà sempre illustrare, con documentazione fotografica e grafici assonometrici, la situazione di fatto estesa a tutti gli immobili contermini al fine di mettere in grado l'autorità Comunale di giudicare la compatibilità della trasformazione con il contesto del nucleo.

Il Piano di Recupero, una volta approvato il progetto di massima di cui sopra, si attua mediante rilascio di concessioni anche su singoli progetti esecutivi.

Gli interventi di cui sopra sono soggetti alle seguenti limitazioni:

SOPRAELEVAZIONI

Sono ammesse nei fabbricati già destinati alla data di adozione del P.R.G., alla residenza (sia pure parziale) quando l'altezza media dei locali sia inferiore a m. 2,50 o quella minima a m. 2,00. Tali sopraelevazioni non potranno in ogni caso superare i m. 0,50 per i fabbricati a un piano e m. 1,00 per quelli a due piani.

Le sopraelevazioni non sono ammesse negli immobili destinati ad accessori agricoli quali capanne, fienili e simili anche se utilizzati a fini residenziali.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

La demolizione e ricostruzione di singoli immobili è consentita solo in caso di comprovata impossibilità tecnica di operare un restauro conservativo od una ristrutturazione; la ricostruzione potrà essere attuata nei profili preesistenti, salvo un aumento in altezza per le ragioni e con i limiti di cui al punto precedente.

COSTRUZIONE DI NUOVI CORPI DI FABBRICA

La costruzione di nuovi corpi di fabbrica, in aderenza a preesistenti immobili o isolate, possono essere consentite nel rispetto delle seguenti norme:

- altezza non superiore a quella dell'edificio aderente o a quello degli edifici circostanti, con esclusione di quelli la cui altezza costituisca episodio eccezionale nell'ambito della zona;
- distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 5,00;
- distanza dalle strade secondo gli allineamenti degli edifici contermini;
- distanza da pareti finestrate di altre proprietà non inferiore a m. 10,00;
- distanza da pareti cieche di altre proprietà non inferiore a m. 5,00.

Nuovi corpi di fabbrica non possono essere consentiti in aree destinate dal Piano a verde privato. Non sono ammessi corpi di fabbrica in aderenza ad edifici di particolare pregio architettonico.

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

La ristrutturazione urbanistica di un comparto edilizio, con opere di demolizione e ricostruzione con diversi profili volumetrici possono essere consentite soltanto in contesti particolarmente fatiscenti e sempre che il Piano di Recupero interessi l'intera area contrassegnata come ZONE DI RECUPERO.

In tal caso è possibile prescindere dalle norme sulle distanze di cui al punto precedente, purché non vengano superate l'altezza massima e la densità territoriale preesistenti.

CRITERI PROGETTUALI DI INTERVENTO

Tutti gli interventi di cui ai precedenti punti 1 e 2 vanno attuati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e urbanistiche dei nuclei esistenti.

Per i lavori di manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione valgono criteri analoghi a quelli per gli interventi sui centri storici.

CRITERI PROGETTUALI D'INTERVENTO PER FRONTI E COPERTURE

(di cui al Piano Quadro del Centro Storico).

Per le nuove costruzioni in aree libere vanno rispettati i CRITERI PROGETTUALI D'INTERVENTO PER ZONE RURALI allegate in calce alle presenti Norme di Attuazione e facenti parte integrante delle stesse. Eventuali edifici indicati dal PIANO come di interesse storico-artistico sono ammesse soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo senza aumento di volumetrie (Allegato 1).

LEGGE 5 agosto 1978, n. 457

Norme per l'edilizia residenziale. (GU n.231 del 19-8-1978)

Art. 27. (Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente)

I comuni individuano, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente i mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature. Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale ovvero, per i comuni che, alla data di entrata in vigore della presente legge, ne sono dotati, con deliberazione del consiglio comunale sottoposta al controllo di cui all'articolo 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62. Nell'ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo articolo 28. (Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali. Ove gli strumenti urbanistici generali subordinino il rilascio della concessione alla formazione degli strumenti attuativi, ovvero nell'ambito delle zone destinate a servizi i cui vincoli risultano scaduti, sono sempre consentiti, in attesa di tali strumenti urbanistici attuativi, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 31 che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni)). Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegni a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

DM 1444/68

art. 9. Limiti di distanza tra i fabbricati

(ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettera b-bis), della legge n. 55 del 2019, le disposizioni di cui all'articolo 9, commi secondo e terzo, del presente decreto, si interpretano nel senso che i limiti di distanza tra i fabbricati ivi previsti si considerano riferiti esclusivamente alla zona di cui al primo comma, numero 3), dello stesso articolo 9)

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

- 1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- 2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- 3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Art. 5.

Norme in materia di rigenerazione urbana 1. Al fine di concorrere a indurre una drastica riduzione del consumo di suolo e a favorire la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, a incentivare la razionalizzazione di detto patrimonio edilizio, nonché a promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione, ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili e di assicurare il miglioramento e l'adeguamento sismico del patrimonio edilizio esistente, anche con interventi di demolizione e ricostruzione:

- a) (soppressa);
- b) all'articolo 2 -bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 , dopo il comma 1 sono aggiunti i seguenti: «1 -bis . Le disposizioni del comma 1 sono finalizzate a orientare i comuni nella definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati del proprio territorio.

1 -ter . In ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo.»;

b -bis) le disposizioni di cui all'articolo 9, commi secondo e terzo, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, si interpretano nel senso che i limiti di distanza tra i fabbricati ivi previsti si considerano riferiti esclusivamente alle zone di cui al primo comma, numero 3), dello stesso articolo 9.

1 -bis . Nell'ambito delle iniziative volte alla rigenerazione delle aree urbane, l'autorizzazione di spesa di cui alla legge 14 marzo 2001, n. 80, è rifinanziata per l'importo di euro 500.000 per ciascuno degli anni dal 2019 al 2025. All'onere derivante dal presente comma si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di conto capitale iscritto, ai fini del bilancio triennale 2019-2021, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2019, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al medesimo Ministero.

1 -ter . Le risorse disponibili relative al finanziamento per la riqualificazione urbanistica del comune di Cosenza nonché dei comuni di Zimella (VR) e di Montecchia di Crosara (VR) rispettivamente pari a 200.000 euro e a 150.000 euro ciascuno, autorizzate per l'anno 2018 ai sensi della legge 27 dicembre 2017, n. 205, e iscritte nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti nella missione «Casa e assetto urbanistico», programma «Politiche abitative, urbane e territoriali», sono conservate nel conto dei residui passivi per essere iscritte nei pertinenti capitoli di bilancio dello stato di previsione del Ministero dell'interno. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio, anche in conto residui.

2_ Descrizione del Contesto Edilizio, localizzazione ed individuazione urbanistica

Il piano di recupero oggetto della presente richiesta riguarda la particella 14 al f. 20 del NCEU in cui sono ricomprese una unità immobiliare un edificio isolato, ubicato al civico n° 10 in Frazione Tuseggia di Camerino, un annesso esterno e la pertinenza. L'abitazione è oggetto di richiesta di contributo, mentre l'annesso e le pertinenze sono esclusi dalla richiesta, ma comunque inseriti nella redazione di questo piano.

In termini di zonizzazione l'area è classificata come AR area di ristrutturazione nelle frazioni, e risponde all'articolo 22 delle norme tecniche del comune di Camerino, l'edificio è di proprietà della Sig.ra Simonetta Maccari. Si allegano stralcio catastale e visura catastale, (fig. 1, 2).

Estratto di mappa catastale



Visura catastale

Dati della richiesta	Comune di CAMERINO (Codice: B474) Provincia di MACERATA
Catasto Fabbricati	Foglio: 20 Particella: 14

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	20	14		2	Zona	A/6	2	4,5 vani	Totale: 72 m² Totale escluse aree scoperte*: 72 m²	Euro 69,72	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo FRAZIONE TUSEGGIA n. 11 piano: T-1-S1;

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MACCARI Simonetta nata a CAMERINO il 17/11/1966	MCCSNT66S57B474H*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/12/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/12/2014 Repertorio n.: 33864 Rogante: PIERDOMINICI CESARE Sede: CAMERINO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 10404.1/2014)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune B474 - Sezione - Foglio 20 - Particella 14

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

3_ Descrizione generale della struttura esistente

L'edificio principale è sito su territorio comunale della città di Camerino, nella Frazione di Tuseggia al civico n. 10, alla quota di 522 m sul livello del mare. Si presenta come unico corpo di fabbrica su tre livelli: il piano terra, un piano seminterrato e un piano sottotetto (soffitta non abitabile), comprende una sola unità immobiliare distribuita su due livelli. L'annesso esterno invece allo stato attuale risulta demolito e rimosso in seguito al sisma.

Il manufatto residenziale risalente probabilmente agli inizi del '900 subì un ampliamento nella parte ovest in epoca non definibile.

I titoli abilitativi e la documentazione riscontrati dopo aver effettuato l'accesso agli atti, sono risalenti agli anni che vanno dal 1998 al 2000, e consistono in un Piano di Recupero presentato nel 2000, approvato ma mai realizzato, pertanto decaduto: "Piano di recupero di iniziativa privata" con Prot. n. 13077 del 26-01-2000 corredato da:

- - n. 2 tavole che illustrano il progetto allo stato attuale e modificato,
- - la documentazione comprendente la relazione tecnica,
- - la dichiarazione di conformità tecnica,
- - consistenza volumetrica dell'annesso,
- - certificato catastale,
- - stralcio di mappa catastale e PRG,
- - corografia della zona,
- - rilievo fotografico.

Possiamo considerare, come ultimo stato assentito lo stato di fatto antecedente il piano di recupero presentato il 26/01/2000 e mai realizzato, riferimento per consistenza edilizia e volumetria.

Lo sviluppo dimensionale dell'edificio esistente, oggetto di ristrutturazione con demolizione totale, risulta conforme, in pianta ed in elevazione, a quanto dichiarato negli strumenti urbanistici precedentemente citati.

Il fabbricato ha una struttura portante verticale costituita da una muratura in pietra di scarsa qualità e pezzatura disomogenea, con paramenti a sacco, intonacati all'esterno. Le strutture di fondazione risultano costituite dagli stessi muri inseriti nel terreno. I solai di piano sono in legno, costituiti da travi, travicelli e pannelle, fatta eccezione per un solo ambiente a al piano seminterrato che è soffittato in laterocemento. La copertura a due falde è in legno costituita da travi principali, travi secondarie, travicelli, pannelle senza cordolo di collegamento perimetrali o soletta d'irrigidimento sul piano della falda.

L'annesso esterno avrà un impianto rettangolare con copertura a capanna, la sua posizione è stata modificata rispetto alla resede originale sempre nell'osservanza delle norme di distanza dai confini. La nuova posizione consente di non schermare il prospetto sud dell'abitazione.

4_ Descrizione danno causato dal sisma

La crisi sismica verificatasi a partire dal 24 agosto 2016 ha causato un quadro fessurativo diffuso nell'edificio principale, con lesioni passanti di ampiezza compresa tra 5 e 20 mm, il distacco dell'intonaco e di parte dei paramenti verticali.

Riscontrati altresì la disconnessione degli orizzontamenti dalla muratura in corrispondenza dei piani sismici e il danneggiamento degli orizzontamenti e crollo parziale del tetto. Presenza evidente di fuori piombo delle murature portanti esterne fino ad oltre 65 mm per metro (fuori piombo > 6,5%).

In relazione al quadro d'insieme indicato, verificabile negli elaborati grafici, dalla relazione fotografica e dalla definizione del livello operativo (Richiesta di valutazione preventiva del livello operativo ai sensi dell'art.6-bis dell'Ord. n.19 del 07.04.2017 e s.m.i. L4 approvato con parere USR allegato alla presente documentazione), l'intervento di recupero consisterà in una demolizione totale e ricostruzione.

5_ Descrizione progetto di ristrutturazione

L'intervento di ristrutturazione con demolizione totale, verrà effettuato sullo stesso sedime dell'edificio principale esistente mantenendone nel complesso la sagoma, l'altezza e il sedime.

L'annesso come detto sopra, sarà ricostruito in posizione distaccata dall'edificio principale, nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati e proprietà adiacenti.

5.1_ Raffronto dei volumi esistenti e di progetto

La proprietà della sig.ra Maccari è documentata agli atti con una consistenza edilizia pari a:

- 280 mc relativi all'abitazione
- 151,11 mc relativi all'annesso esterno

Il volume dell'annesso esterno, demolito senza autorizzazione in seguito al crollo dovuto alla crisi sismica, e sanato con provvedimento finale **Prot. N.6642 del 11-03-2020**, risultava essere pari a 151,11 mc, come mostra il documento in figura da accesso agli atti.

CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

VOLUME ESISTENTE

$$\begin{aligned} m (7.00 \times 4.50) \times (3.10 + 3.106 + 2.90 + 3.10 / 4) &= mc. 96.07 \\ m (7.30 \times 2.60) \times hm 2.90 &= mc. 55.04 \end{aligned}$$

Totale Volume Esistente **mc.151.11**



Per quanto esposto sopra il volume assentito totale risulta essere pari alla somma dell'edificio principale più l'annesso:

ABITAZIONE ESISTENTE 280 mc + ANNESSO ESISTENTE 151,11 mc = TOTALE CONSISTENZA 431,11 mc

volume edificio esistente				
livelli		superfici mq	altezze m	volumi mc
piano seminterrato / 2	4,28 * 14,50	62	2,75	85,25
piano terra	4,28 * 14,50	62	2,72	168,64
piano sottotetto	4,28 * 3,58	15,3224	1,7	26,04808
totale				280

Il progetto di ristrutturazione prevede che l'edificio principale ovvero l'abitazione rispetti il sedime della preesistenza, la sua sagoma e profilo. Il volume di progetto sarà 311,3 mc, superiore a quello dell'edificio principale esistente per l'aggiunta di un locale tecnico propedeutico all'alloggiamento di macchine e impianti necessari al raggiungimento della classe A.

**VOLUME PROGETTO (ed principale) 311,3 mc – VOLUME (edificio principale) ESISTENTE 280 mc =
AUMENTO 31,3 mc**

L'aumento descritto sopra non causerà un incremento di carico urbanistico in quanto in compensazione sarà ridotto il volume dell'annesso esterno, realizzato con un volume minore rispetto alla preesistenza.

volume edificio progetto				
livelli	area	superfici mq	altezze m	volumi mc
piano seminterrato	4,28 * 14,50	62	3	93
locale tecnico (seminterrato)	3,20 * 4,28	13,69	2,5	17,1
piano terra	4,28 * 14,50	62	2,85	176,7
piano sottotetto	4,28 * 3,28	14	1,75	24,5
totale				311,3

L'annesso da progetto invece sarà di 103,3 mc inferiore rispetto alla volumetria esistente.

volume annesso progetto				
livelli		superfici mq	altezze m	volumi mc
piano terra	4,40*8,10	35,64	(2,50mt + 3,30 mt) / 2 = 2,90	103,3
totale				103,3

**VOLUME ANNESSO DI PROGETTO 103,3 mc – VOLUME ANNESSO ESISTENTE 151.11 mc =
DIMINUZIONE 47,8 mc**

Quindi 47,81 mc in meno rispetto a quello esistente, di cui 31,3 mc utilizzati per l'edificio principale, con una diminuzione del volume complessivo di 16,5 mc.

5.2_ Raffronto superfici esistenti e di progetto

La superficie abitabile complessiva del fabbricato esistente è pari a 87.5 mq su tre livelli, come mostrato in tabella:

superficie edificio esistente		
LIVELLO	DESTINAZIONE	MQ STANZA
SOTTOTETTO (considerata area con h > 1.80)	soffitta	4,92
PIANO TERRA	ingresso	2,9
	cucina	12,94
	camera 1	13,22
	camera 2	14,53
	bagno	1,34
PIANO SEMINTERRATO	cucina	12,55
	bagno	2,35
	magazzino 1	5,1
	cantina	10,65
	magazzino 2	7
totale superficie		87,5

L'edificio di progetto ha invece una superficie abitabile di 114,76 mq, aumentata rispetto a quella esistente a causa della diminuzione dello spessore murario dovuto al cambio di struttura, e all'aggiunta del locale tecnico pari a 10,27 mq.

superficie progetto		
livello	DESTINAZIONE	MQ STANZA
SOTTOTETTO (considerata area con h > 1.80)	soffitta non ab.	4,82
PIANO TERRA	soggiorno cucina	19,27
	camera 1	16
	camera 2	9,17
	bagno	5,43
PIANO SEMINTERRATO	soggiorno cucina	18,7
	bagno	4,13
	camera 3	9
	camera 4	16
	disimpegno	1,97
	locale tecnico	10,27
totale superficie		114,76

L'altezza massima del fabbricato non cambia rispetto ai parametri dello stato attuale, il fabbricato principale ovvero l'abitazione, resta nei profili esistenti e nella resede del vecchio impianto.

L'annesso invece verrà riedificato staccato dall'abitazione e spostato ad est per liberare la visuale verso sud, sempre nel rispetto delle distanze dai confini.

6_ Verifica illuminotecnica progetto

Si riporta di seguito la verifica illuminotecnica nella quale viene controllato che le superfici finestate non siano inferiori a 1/8 dell'area della stanza. Si specifica che eventuali bagni ciechi o con illuminazione insufficiente verranno dotati di adeguati impianti di illuminazione e aspirazione forzata con presa esterna e relativa espulsione.

Rispetto all'esistente, saranno adeguate le bucatore in modo da rispettare i requisiti illuminotecnici e l'allineamento ordinato in facciata.

Gli aspetti tipologici e formali dell'organismo edilizio resteranno inalterati per quanto riguarda sagoma e sedime. Le bucatore sono invariate per distribuzione rispetto a quelle originali, sono state adeguate per rispettare la verifica illuminotecnica e allineate tra loro.

Il nuovo progetto è stato pensato per restituire il più possibile l'immagine e l'integrità storica del fabbricato, con economia di risorse e mezzi. Tutti gli interventi mirano a mantenere l'immagine attuale dell'abitazione e rispetteranno le caratteristiche tipologiche e urbanistiche del nucleo rurale nel quale è inserita. Il progetto non costituisce progetto norma ma indica solo altezze e volumetrie.

verifica rapporti aeroilluminanti								
LIVELLO	DESTINAZIONE	mq stanza	DIMENSION I FINESTRE		TOT AREA FIN	TOT AREA FIN	RAPPORTO	> di 1/8
TERRA	sogg. Cucina	19,27	0,9	1,3	1,17	2,25	0,356761806	OK
			1,2	0,9	1,08			
			sopraluce portoncino		0,24	0,24		
	bagno	5,44	0,9	1,3	1,17	1,17	0,238970588	OK
	camera 1	16	0,9	1,3	1,17	3,24	0,2025	OK
			0,9	2,3	2,07			
	camera 2	9,17	0,9	1,3	1,17	1,17	0,127589967	OK
SEMIN	camera 3	9	0,9	2,3	2,07		0,23	OK
	bagno	4,13	0,45	1,4	0,63	0,63	0,152542373	OK
	disimpegno	1,97	0	0	0	0	0	/
	camera 4	16	0,9	2,3	2,07	2,7	0,129375	OK
			0,45	1,4	0,63			
	soggi-cucina	18,7	0,9	2,3	3,2	6,4	0,171122995	OK
			0,9	2,3	3,2			

	locale tecnico	10,27	0	0			0	/
--	----------------	-------	---	---	--	--	---	---

5.2_ Aspetti strutturali

L'edificio ristrutturato previa demolizione sarà realizzato con struttura scatolare in cemento armato, una struttura a pareti portanti rese stabili dal raccordo con l'orditura delle travi a spessore. Le fondazioni saranno superficiali regolari, i solai interpiano e quello di copertura saranno realizzati in laterocemento. L'esterno sarà intonacato e tinteggiato secondo le prescrizioni e nel rispetto della zona Ar e delle sue caratteristiche di borgo rurale.

Matelica lì 03 - 04 - 2020

Il progettista

Arch. Roberta Camillucci