

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

OGGETTO: “PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA AI SENSI DELL’ART.1-SEXIES DEL D.L. 29/05/2018 N.55 PER MODIFICA DI TRAMEZZATURA INTERNA E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI AL PIANO SEMINTERRATO”

Tecnico

Ing. Santino CUCCHIELLA, nato a L'Aquila il 14/09/1975, C.F.: CCCSTN75P14A345M e residente a San Marco di Preturo in via della Croce n.° 20 e avente studio tecnico in via Solaria n.° 35 (Pettino) -67100- (AQ), iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila al n.° 1980, e-mail: *santinocucchiella@virgilio.it*, e-mail pec: *santino.cucchiella@ingpec.eu*, fax: 0862/351158 n.° Tel. 0862/351158 n.° cell. 3402528795.

Committente

Giuseppina CIACCI nata a Roma (RM) il 01/04/1940 C.F. CCCGPP43DH501B, usufruttuaria dell'immobile in via Nicola da Borbona n.° 4, Borbona (RI) e DURANTE Valentina nata a ROMA il 29/09/1969 DRNVNT69P69H501W quale proprietaria.

Ubicazione intervento

Borbona, via Nicola da Borbona n.° 4 (RI), catastalmente censito al Foglio n.° 9 particella n.° 572 sub. 1 particella 47 sub. 2, coordinate 42° 30' 44.29" N, 13° 07' 56.95" E.

Collocazione urbanistica

L'immobile ricade in “Zona B” del Piano di Fabbricazione di Borbona.

Precedenti titoli edilizi

- Concessione Edilizia n.° 10 del 02/08/1999
- Variante Prot. 1683 del 5 Mag 2000
- Variante Prot. 1812 del 15 Mag 2001

Descrizione del fabbricato

L' edificio in oggetto è localizzato lungo via Nicola da Borbona e si sviluppa su tre livelli: un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo mansardato. Il fabbricato ha un'altezza massima sottogronda di 8,28 m ed un'altezza massima dalla quota strada di 5,75m. L'immobile oggetto di sanatoria ricade su due particelle del foglio 9 del catasto del Comune di Borbona, nello specifico la i

tre piani abitativi della proprietà ricadono sulla particella 572, sub 1, e una sola porzione del locale seminterrato ricade sulla particella 47, sub 2.

La parte di fabbricato ricadente sulla particella n.° 572 ha struttura portante intelaiata in C.A. con scale a soletta rampante e copertura a falde anch' esse in C.A., essendo il risultato di un intervento di demolizione e ricostruzione avvenuto in epoca recente, si presenta quindi come un edificio moderno in ottimo stato conservativo, e di manutenzione. Esternamente è intonacato, con infissi in legno dotati di sistema di oscuramento a sportelloni anch' essi in legno, e manto di copertura in coppi.

Nel piano sotto strada (seminterrato) sono presenti: un ambiente soggiorno e una zona cucina, di altezza 2,70 m, due vani disimpegno di altezza 2,50 m, un locale bagno con soffitto voltato, di altezza minima 2,46 m e massima 2,50 m ed una camera da letto con soffitto voltato di altezza di altezza minima 2,75 m e massima 2,81 m.

Dal piano seminterrato si accede, tramite una scala interna a rampa unica, al piano superiore. I locali presenti al piano terra, di altezza 2,70 m, sono: un vano bagno, un disimpegno, una camera e una zona giorno. In quest'ultimo vano è presente la porta d'ingresso, che permette l'accesso diretto dall'esterno tramite una passerella, e la scala di collegamento al piano primo.

Nell'ultimo piano, con soffitto mansardato, sono presenti due camere da letto, un vano disimpegno e un locale bagno.

Descrizione degli interventi

Dal confronto dello stato di fatto con gli elaborati dei titoli edilizi autorizzati sono state riscontrate delle difformità conseguenti alla realizzazione di tramezzature al piano terra ed al cambio di destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato. Nello specifico dalla Concessione edilizia n. 10 del 1999, così come dalla rappresentazione grafica della sezione a-a dell'elaborato architettonico, gli ambienti situati sulla particella 572 erano nello stato di progetto di altezza 2.70, e con le successive varianti del 2000 e del 2001 sono state legittimate le tramezzature dell'intero piano seminterrato, ma l'attuale destinazione d'uso risulta di tipo residenziale e difforme dalla destinazione a cantina dello stato autorizzato. Inoltre, al piano terra è stata realizzata una suddivisione della zona giorno che non risulta autorizzata dai precedenti titoli edilizi.

Si allegano alla presente relazione gli elaborati allegati ai precedenti titoli edilizi e le tavole grafiche dello stato di fatto.

Tabella del calcolo dei volumi

Dalla concessione edilizia n. 10 del 02/08/1999 si evince il calcolo del volume lordo utile autorizzato, suddiviso per piani. L'edificio in oggetto, in relazione alla tabella di calcolo riportata di seguito, è identificato con la lettera B per ciò il volume utile lordo autorizzato è di 298,25 mc (158,203 mc del piano terra + 140,09 mc del piano primo):

VOLUME ATTUALE

VOLUME PROGETTO

(Si omette dal calcolo dei volumi i locali al piano seminterrato con destinazioni accessorie)

PIANO TERRA

$$\text{AREA (A)} \times H =$$

$$43.112 \times (2.70 + 0.20) = \text{mc. } 125.025$$

$$\text{AREA (B)} \times H =$$

$$51.870 \times (2.45 + 0.30) = \text{mc. } 142.642$$

$$\text{AREA (A)} \times H =$$

$$43.112 \times (2.70 + 0.20) = \text{mc. } 125.025$$

$$\text{AREA (B)} \times H =$$

$$51.870 \times (2.70 + 0.35) = \text{mc. } 158.203$$

PIANO PRIMO

$$\text{AREA (A)} \times H =$$

$$43.112 \times (2.70 + 0.20) = \text{mc. } 125.025$$

$$\text{AREA (B)} \times H. \text{ media} =$$

$$51.870 \times (2.30 + 3.55/2) = \text{mc. } 151.720$$

$$\text{AREA (A)} \times H =$$

$$43.112 \times (2.70 + 0.20) = \text{mc. } 125.025$$

$$\text{AREA (B)} \times H. \text{ media} =$$

$$51.870 \times 2.70 = \text{mc. } 140.049$$

PIANO SECONDO

$$\text{AREA (A)} \times H =$$

$$43.112 \times 2.75 = \text{mc. } 118.558$$

$$\text{AREA (A)} \times H =$$

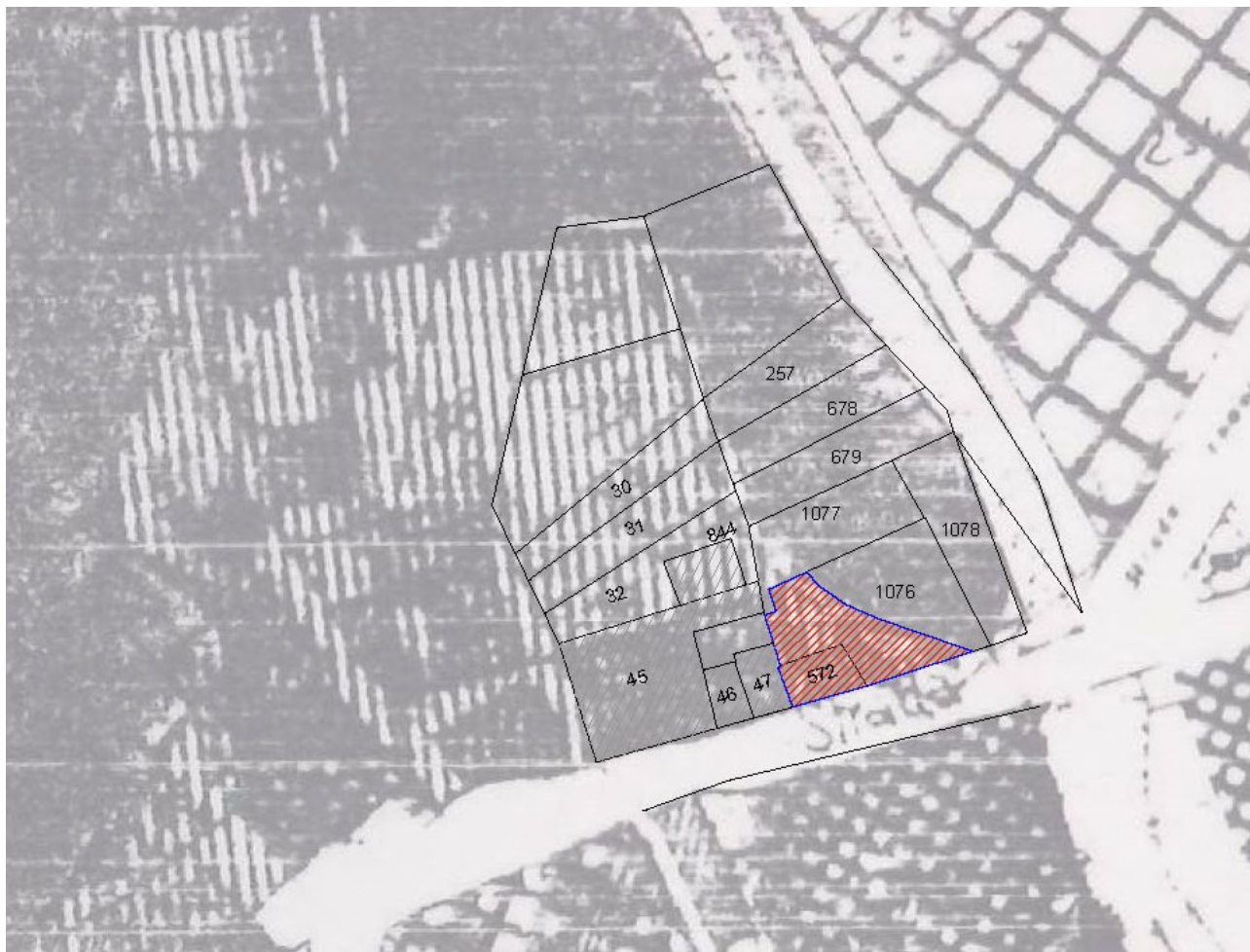
$$43.112 \times 2.75 = \text{mc. } 118.558$$

TOTALI

VOLUME ATTUALE
mc. 662.970VOLUME PROGETTO
mc. 666.860

Il fabbricato in oggetto ricade in un lotto di terreno identificato catastalmente al foglio n.9 particella n. 1076 e n. 572, con una superficie totale di 414 mq, di cui 241,00 mq ricadenti in zona B del Piano di Fabbricazione del Comune di Borbona.

 Superficie fondiaria Sf = 241,00 mq



Per legittimare la nuova destinazione d'uso (residenziale) dei locali accessori del piano seminterrato, ai sensi dell'art. 1-sexies, comma 1 del D.L. n.55 del 29/05/2018, verrà sfruttata la volumetria residua che il lotto esprime.

Premesso che l'indice di fabbricabilità è di 1,60 mc/mq sul terreno mai vincolato, ovvero la particella n. 1076 (241 mq – 47,46 mq = 193,54 mq), il volume edificabile risulta essere 309,66 mc. Di seguito si riportano le tabelle utilizzate per il calcolo delle volumetrie:

Tab.1 – Indici urbanistici

Superficie fondiaria (Sf)	193,54 mq
Indice di fabbricabilità (If)	1,60 mc/mq
Volume fabbricabile (Vf=If+Sf)	$193,54 * 1,60 = \mathbf{309,66 \text{ mc}}$

Tab. 2 – Volumi

Sedime part.lla 572 mq	47,46 mq
Sedime part.lla 47 mq	42,74 mq
Volume part.lla 572	$47,46 * 3,05 = 144,75 \text{ mc}$
Volume part.lla 47 mq	$42,74 * 3,05 = 130,35 \text{ mc}$
Volume totale realizzato	$144,75 + 130,35 = \mathbf{275,10 \text{ mc}}$

$V \text{ totale realizzato} = 275,10 \text{ mc} < \text{di } Vf = 309,66 \text{ mc}$

Tab. 4 – Tabella riassuntiva

P.d.C n. 10 del 02/05/2018	Parametri urbanistici	
Volume autorizzato	Volume fabbricabile	Totale volume realizzato
298,25 mc	309,66 mc	275,10 mc

L'incremento della volumetria risulta conforme alla normativa, ovvero al Piano di Fabbricazione del Comune di Borbona, sia all'epoca della realizzazione, sia allo stato attuale.

L'Aquila lì 15/03/2021

Il Tecnico

Ing. Santino CUCCHIELLA