

COMUNE DI COLMURANO

PIANO DI RECUPERO

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE
SITO A COLMURANO IN VIA E. DE AMICIS N. 12**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**Committente:
MANUEL FORMICA**

**Progettista:
FABIO GRISOGANI**



Macerata GIUGNO 2014

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. PREMESSA

Il signor Manuel Formica è proprietario dell' edificio sito a Colmurano in via De Amicis n. 12 ed è volontà dello stesso ristrutturarlo per renderlo abitabile.

A seguito degli eventi sismici del settembre 1997, l'immobile è stato danneggiato e reso inagibile, successivamente nell' ottobre del 1998 è stato eseguito un progetto di restauro e risanamento conservativo su progetto dell'ing. Mariotti.

L'intervento ha riguardato solamente la struttura dell'edificio senza occuparsi né delle partizioni e finiture interne né degli impianti; per questo l'edificio da allora risulta disabitato.

2. NORMATIVA URBANISTICA E INDAGINE CATASTALE

Il Piano Regolatore Generale vigente destina la zona in cui ricade l'edificio in oggetto a zona di risanamento e ristrutturazione BR ai sensi dell'art. 14 delle Norma Tecniche di Attuazione.

L'attuazione del Piano per intervento urbanistico preventivo (Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata) consente il recupero ed il riutilizzo funzionale dell'esistente anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria esistente.

L'edificio, sito in via Edmondo De Amicis n° 12, è individuato al N.C.E.U. al foglio 8 con la part.lla 164, sono di proprietà del signor Formica anche le particelle 297 (garage) e 166.

3. LO STATO DI FATTO

L'immobile che risulta disabitato da parecchi anni si sviluppa su 2 piani fuori terra, un piano sottotetto non abitabile ed un piano seminterrato.

La distribuzione dell'immobile è la seguente:

piano seminterrato : esistente su porzione dell'immobile, destinato a cantina si sviluppa su circa 44mq comprese le scale di accesso, da qui si accede alla corte retrostante;

piano terra : qui si trova l'ingresso principale dalla via De Amicis e la scala di collegamento per gli altri piani, si sviluppa su circa 78 mq utili ed è destinato alla zona

giorno con cucina e soggiorni, dalla cucina attraverso una scalinata esterna si accede alla corte retrostante;

piano primo : si sviluppa su circa 78 mq utili ed è destinato alla zona notte con quattro camere;

piano sottotetto : si sviluppa su circa 78 mq utili ed è destinato a soffitta.

L'edificio è costituito in muratura portante in mattoni legati con malta bastarda di mediocre qualità.

I muri perimetrali sono a tre teste per il piano terra e a due teste per i piani superiori.

I muri interni, tutti portanti, sono ad eccezione di uno realizzato a due teste, tutti ad una testa.

I solai di piano sono in struttura lignea con travi, morali e pianellato superiore.

Il solaio di copertura ristrutturato a seguito del terremoto è in struttura lignea, il manto di copertura è in coppi.

Le finiture interne sono definibili solo nella zona est del piano terra, per la restante parte di immobile, dato il non uso da diversi anni, la presenza di finiture è quasi inesistente e ove presenti di scadente qualità.

Gli impianti tecnologici sono inadeguati alla normativa attuale e pressochè inesistenti.

4. IL PIANO DI RECUPERO

Il limite del piano di recupero è quello indicato in rosso nella Tav. 1 di progetto e corrisponde all'intera proprietà del sig. Formica.

Lo scopo dell'intervento è quello di ristrutturare l'edificio e di renderlo abitabile attraverso una serie di interventi strutturali ed impiantistici.

Gli interventi di ristrutturazione riguardano:

- la creazione di n. 2 unità immobiliari per il recupero funzionale dell'edificio
- la modifica di alcune aperture nei prospetti: nel prospetto principale verrà ripristinata la finestra del piano terra in luogo della porta, nel prospetto nord verrà aperta una finestra nella cucina per rendere la facciata simmetrica mentre nel prospetto est verrà aperta una piccola finestra per il nuovo bagno dell'alloggio n. 1
- la creazione di una loggia aperta nel piano sottotetto
- per quanto riguarda la sistemazione esterna verrà posizionato un cancello nella recinzione a sud della proprietà per consentire l'accesso carrabile e una parte dell'area verrà lastricata per il parcheggio e l'accesso pedonale, verrà realizzata una

nuova scala esterna per consentire anche all'alloggio n.1 di accedere dalla cucina al giardino.

Per quanto riguarda gli interventi specifici sull'edificio si rimanda allo specifico progetto di ristrutturazione.

5. REQUISITI DI CARATTERE ILLUMINOTECNICI

Ogni vano destinato alla residenza, ad eccezione del soggiorno dell'alloggio n. 1, rispetta il minimo di un ottavo di superficie aerata come dimostrato nei conteggi allegati alla tavola di progetto. Per non modificare il prospetto principale dell'edificio si chiede la possibilità di conservare tale apertura e la deroga al rapporto illuminotecnico di questa stanza così come concesso dall'art. 79 comma 6 del RET : *"la conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorchè sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto"*.

I bagni privi di finestre verranno dotati di impianto di ventilazione forzata.

Macerata 24/06/2014

Arch. Fabio Grisogani



COMUNE DI COLMURANO

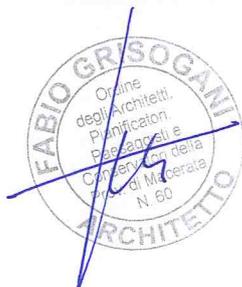
**OGGETTO: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA EDIFICIO RESIDENZIALE
SITO A COLMURANO IN VIA DE AMICIS N. 12**

PROPRIETA': Manuel Formica

**RELAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI ELABORATI PROGETTUALI ALLE
DISPOSIZIONI DELLA LEGGE 9.1.1989 N.13**

Il progettista e direttore dei lavori

Arch. FABIO GRISOGANI



Macerata Giugno 2014

RELAZIONE DI CONFORMITA'

1) Riferimenti giuridici:

- Legge 9.1.1989 n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".
- D.M. 14.6.1989 n. 236 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento dell'eliminazione delle barriere architettoniche".
- Circ. Min. LL.PP. 22.6.1989, n. 1669/U.L.
- Legge 5 febbraio 1992, n. 104

2) Intervento previsto:

L'intervento consiste nella ristrutturazione di un edificio di civile abitazione costituito da un piano seminterrato, due piani fuori terra e un sottotetto.

CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE (stralcio allegato "A" del D.M. 236/89)

ACCESSIBILE	VISITABILE	ADATTABILE	TIPOLOGIE DI INTERVENTO	
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Unità immobiliari	Plurifamiliari con non più di tre livelli fuori terra
<input type="radio"/>		<input type="radio"/>	Parti comuni	

ACCESSIBILITA'

- o deroga all'installazione dell'ascensore; restano valide tutte le altre prescrizioni previste per l'accessibilità.

ADATTABILITA'

- o possibilità di installazione nel tempo di meccanismi di sollevamento (ascensore o servoscala)

Per rispondere alle richieste di cui alla L. 13/1989 e del regolamento di attuazione di cui al D.M. n. 236 del 14/6/1989 per l'edificio in oggetto, con non più di tre livelli fuori terra, si richiede la condizione di accessibilità e adattabilità delle parti comuni con delle deroghe e la visibilità ed adattabilità per i singoli appartamenti.

L'unica parte comune dell'edificio è l'ingresso dove sono presenti 2 gradini di piccola altezza, in caso di necessità verrà installato un servo-scala.

La visitabilità dei singoli alloggi è stata soddisfatta in quanto il soggiorno, il servizio igienico e i relativi percorsi di collegamento interni alle unità immobiliari sono accessibili. Il servizio igienico si intende accessibile se è consentito almeno il raggiungimento della tazza wc e del lavabo, da parte di persona su sedia a ruote. Per raggiungimento dell'apparecchio sanitario si intende la possibilità di arrivare sino alla diretta prossimità di esso, anche senza l'accostamento laterale per la tazza wc e frontale per il lavabo.

Le luci nette delle porte d'ingresso sono superiori agli 80 cm., mentre tutte le porte interne hanno una luce netta superiore o uguale ai 75 cm. con gli spazi antistanti sufficienti alla manovra di una sedia a ruote.

Il requisito dell'adattabilità è soddisfatto in quanto tutti gli spazi interni di distribuzione sono facilmente trasformabili e adattabili alla legge 13/89 con costi contenuti.

I bagni in caso di adattabilità saranno resi accessibili mediante una redistribuzione dei sanitari o l'eliminazione del bidet, in particolare la doccia verrà sostituita con piano in lastra di piombo e piletta di scarico a pavimento, sedile a ribalta e doccia a telefono; la tazza del water avrà il proprio asse distante più di m.0,40 dalle pareti laterali ed avrà uno spazio libero di accostamento alla carrozzina, superiore a mt. 1.00.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI ELABORATI PROGETTUALI ALLE
DISPOSIZIONI ADOTTATE AI SENSI DELLA LEGGE 9.1.1989 N.13 E LEGGE 5.2.1992
N. 104

Il sottoscritto arch. Fabio Grisogani, residente a Macerata, via Ancona 50, quale
progettista delle opere di ristrutturazione dell' edificio residenziale sito in via De Amicis n.
12 a Colmurano, di proprietà del sig. Manuel Formica

DICHIARA

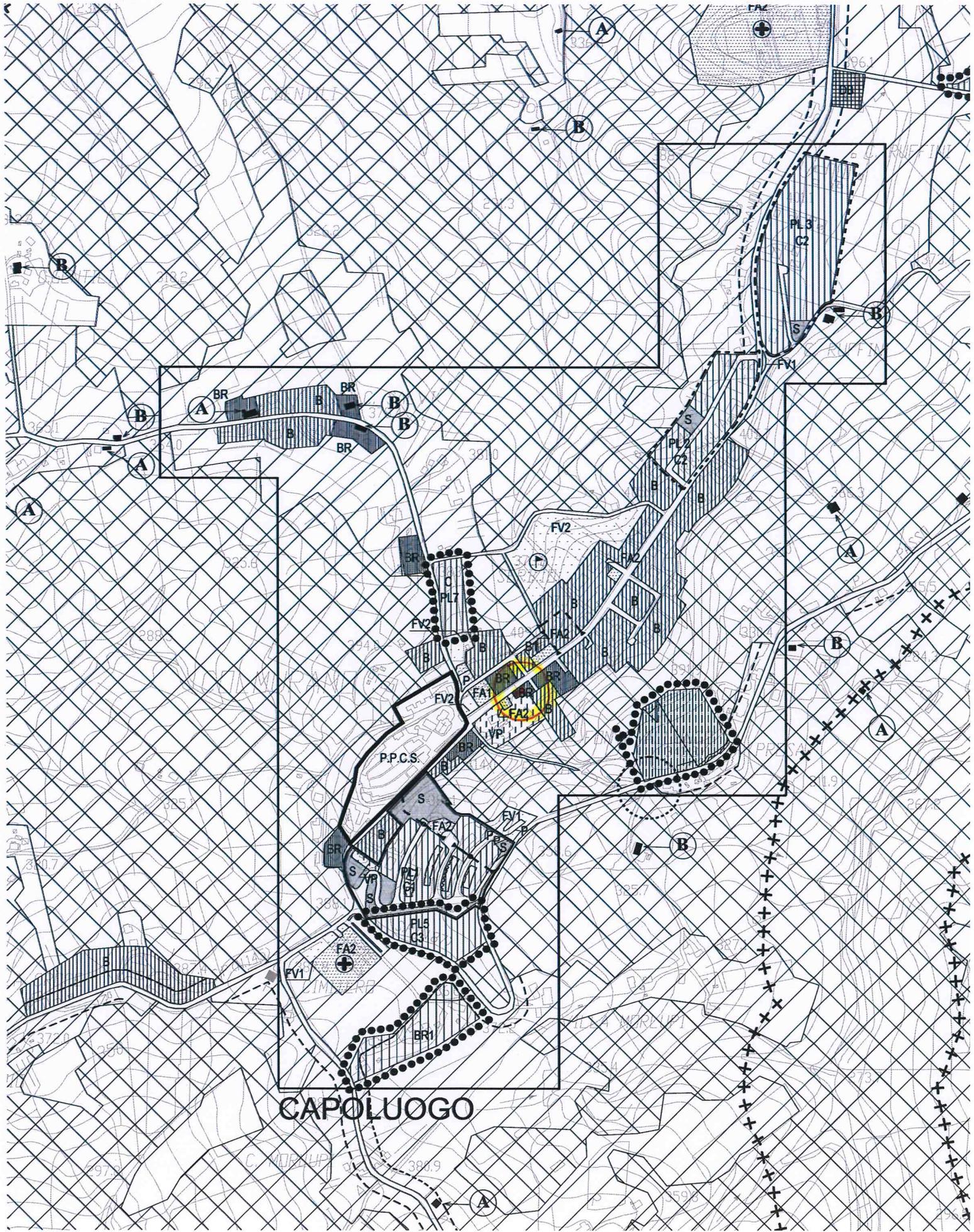
che gli elaborati grafici di progetto sono stati redatti in conformità alle disposizioni di cui
alla Legge 9.1.1989 n.13 e Legge 5.2.1992 n. 104.

Macerata li 24/06/2014

IL PROGETTISTA E
DIRETTORE DEI LAVORI
Arch. Fabio Grisogani



STRALCIO P.R.G. E N.T.A



CAPOLUOGO

Qualora le zone A rientrino nelle delimitazioni delle Zone di Recupero di cui alla Legge 457/78 è consentito, ai sensi della Legge citata, procedere alla formazione di singoli Piani di Recupero di iniziativa Pubblica e Privata limitati anche ad una sola parte della zona A, purché gli stessi risultino coordinati all'interno di un Piano Quadro dell'intera zona e da adottare come strumento integrativo del Piano.

Il Piano Quadro dovrà stabilire:

- a) Le aree soggette ai Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica di cui all'art. 28 della citata Legge 457 ed i relativi criteri di formazione;
- b) I criteri per la redazione dei Piani di Recupero di Iniziativa Privata di cui all'art. 30 Legge 457/78;
- c) La regolamentazione dettagliata degli interventi ammessi nelle aree e negli immobili non assoggettati ai Piani di Recupero;
- d) L'indicazione delle aree e degli edifici per il soddisfacimento degli standard;
- e) Le tinteggiature, i parametri esterni e le finiture da adottare in armonia con la tradizione storica.

In tali zone, fino all'approvazione dei piani attuativi suddetti, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo con le limitazioni di cui all'art. 27 della legge citata.

ART. 13 - DEFINIZIONE DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO - B -

Sono le Zone Territoriali Omogenee -B- di cui all'art. 2 del D.M. 1444 del 02/04/68.

Il Piano al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alla specifiche realtà urbane, individua le seguenti zone:

- **BR - Zone di risanamento e di ristrutturazione**
- **B - Zone di completamento**

ART. 14 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE - BR -

Tale zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio.

Il Piano individua tali zone come Zone di Recupero anche se non riportato nelle tavole di Piano, ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/1978.

L'attuazione del Piano per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

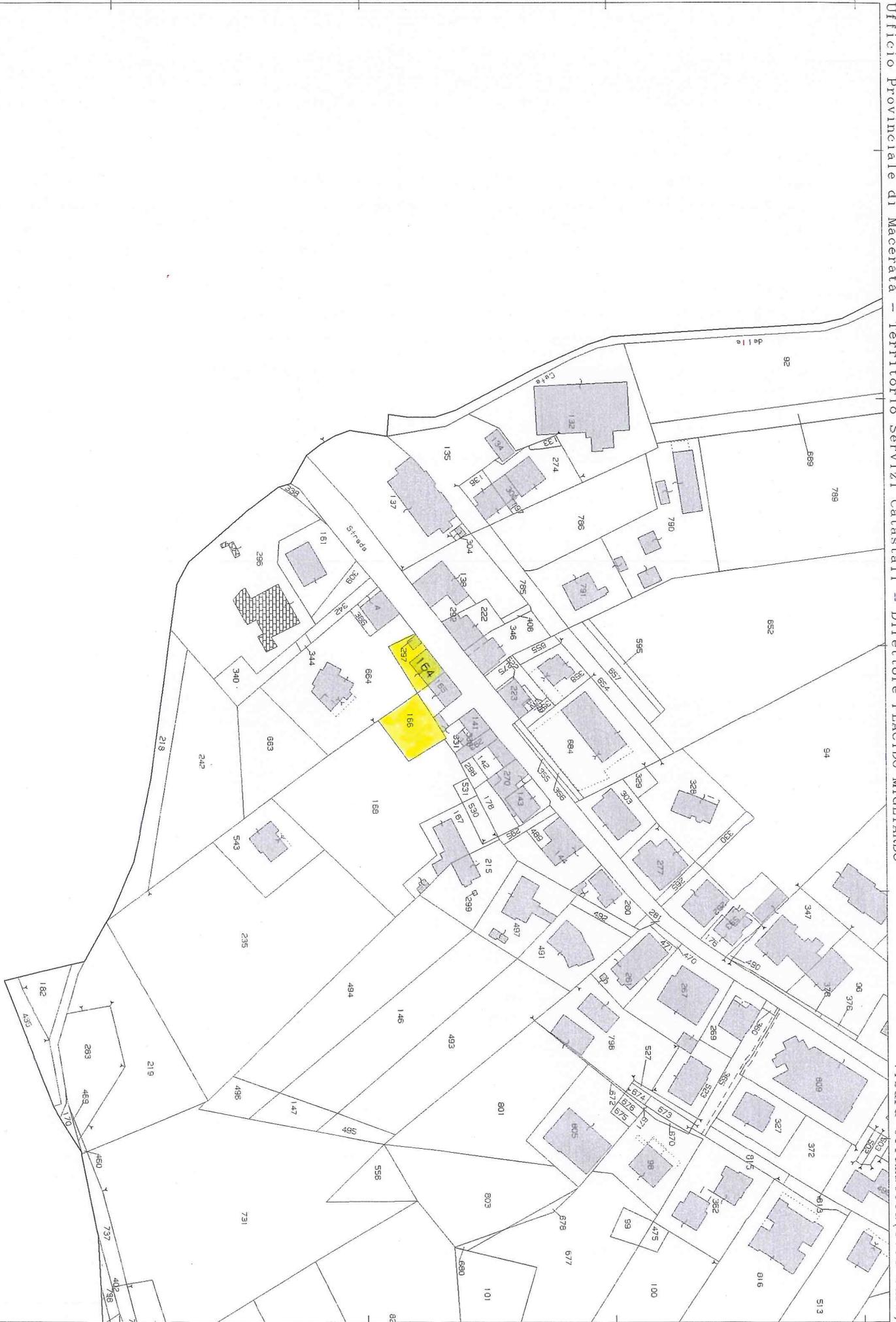
L'attuazione del Piano per intervento urbanistico preventivo (Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata) consente il recupero ed il riutilizzo funzionale dell'esistente anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria esistente.

Qualora all'interno della zonizzazione di cui trattasi ricadano edifici classificati "A" di rilevante valore o "B" di valore ambientale, per gli stessi sono esclusivamente consentiti gli interventi di cui all'art. 37.

Per le aree regolamentate da Piani di Recupero vigenti valgono le disposizioni dell'art. 60 Titolo IV capo I delle presenti norme.

Per gli interventi edilizi previsti dal presente articolo, valgono le prescrizioni di cui all'art. 7 delle presenti NTA.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2014

Dati della richiesta	FORMICA MANUEL Terreni e Fabbricati siti nel comune di COLMURANO (Codice: C886) Provincia di MACERATA
Soggetto individuato	FORMICA MANUEL nato a MACERATA il 09/05/1973 C.F.: FRMMNL73E09E783V

1. Unità Immobiliari site nel Comune di COLMURANO(Codice C886) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		8	164	1			C/1	2	16 m ²	Euro 204,10	VIALE E. DE AMICIS n. 23 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2011 n. 53105 .1/2011 in atti dal 14/03/2011 (protocollo n. MC0081784) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	
2		8	164	2			A/2	1	9 vani	Euro 766,94	VIALE E. DE AMICIS n. 25 piano: S1 -T -1 -2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2011 n. 53107 .1/2011 in atti dal 14/03/2011 (protocollo n. MC0081786) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	
3		8	297				C/6	5	13 m ²	Euro 20,14	VIALE E. DE AMICIS piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2011 n. 53229 .1/2011 in atti dal 14/03/2011 (protocollo n. MC0081909) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	

Totale: vani 9 m² 29 Rendita: Euro 991,18



Data: 12/06/2014 - Ora: 15.56.53

Segue

Visura n.: T234160 Pag: 2

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2014

Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio
Servizi Catastali

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FORMICA Manuel nato a MACERATA il 09/05/1973 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/07/2010 n. 8937 -1/2010 in atti dal 09/12/2010 (protocollo n. MC0171786) Registrazione: UU Sede: MACERATA DATI DERIVANTI DA Volume: 9990 n: 1294 del 11/11/2010 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE	FRMMNL73E09E783V*	(1) Proprieta' per 1/1

2. Immobili siti nel Comune di COLMURANO(Codice C886) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	8	166	-	SEMINAT IVO	1	04 10 ha arc ca		Dominicale Euro 1,69 L. 3.280	Agrario Euro 2,65 L. 5.125	Impianto meccanografico del 20/11/1975

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FORMICA Manuel nato a MACERATA il 09/05/1973 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/07/2010 n. 8937 -3/2010 in atti dal 09/12/2010 (protocollo n. MC0171786) Registrazione: UU Sede: MACERATA DATI DERIVANTI DA Volume: 9990 n: 1294 del 11/11/2010 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE	FRMMNL73E09E783V*	(1) Proprieta' per 1/1

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2014

Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio
Servizi Catastali

3. Immobili siti nel Comune di COLMURANO(Codice C886) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	11	182		-	SEMINAT IVO	01 70		Dominicale Euro 0,57 L. 1.105	Agrario Euro 0,88 L. 1.700	Impianto meccanografico del 20/11/1975

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CALVIGIONI Maria Grazia nata a MACERATA il 03/04/1943	CLVMGR43D43E783G*	(1) Proprieta' per 1/12
2	FORMICA Manuel nato a MACERATA il 09/05/1973	FRMMNL73E09E783V*	(1) Proprieta' per 1/12
3	GRAZIOSI Agostino Fu Pietro		(1) Proprieta' per 8/12 COMPROPRIETARIO
4	GRAZIOSI Domenico Fu Pietro		(1) Proprieta' per 8/12 COMPROPRIETARIO
5	GRAZIOSI Gabriele Fu Enrico		(1) Proprieta' per 1/12 COMPROPRIETARIO
6	GRAZIOSI Ignazio Fu Pietro		(1) Proprieta' per 8/12 COMPROPRIETARIO
7	GRAZIOSI Pasqualina Fu Pietro		(1) Proprieta' per 8/12 COMPROPRIETARIO
8	SERI Adele Fu Vincenzo		(1) Proprieta' per 2/12
9	SERI Adele Fu Vincenzo		(8) Usufrutto per 1/1 USUF. PARZIALE
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/07/2010 n. 8937 .5/2010 in atti dal 09/12/2010 (protocollo n. MC0171786) Registrazione: UU Sede: MACERATA Volume: 9990 n: 1294 del 11/11/2010 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			

Totale Generale: vani 9 m² 29 Rendita: Euro 991,18

Totale Generale: Superficie 05.80 Redditi: Dominicale Euro 2,26 Agrario Euro 3,53

Unità immobiliari n. 5

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica