



COMUNE DI COLMURANO

UBICAZIONE INTERVENTO: CONTRADA COSTE N° 10



Progettista:

Geom. Marco Testa



OGGETTO:

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA, IN
VARIANTE NON SOSTANZIALE AL P.R.G. (ai sensi
dell'art. 15, comma 5, della Legge Regionale 34/92)
DELL'AREA SITA IN CONTRADA COSTE N° 10

Proprietà:

Ferretti Adriana

ELABORATO
STATO DI PROGETTO:
RELAZIONE TECNICA

Data:

07/10/2020

Scala:

Sostituisce il:

Tav. n°:

12

Studio Tecnico:

Geom. Marco Testa

Via San Vito n° 11 - 62010 - Treia
Tel. 339/1098128
e.mail geommarcotesta@alice.it

AL COMUNE DI COLMURANO
Sportello Unico per l'Edilizia
Servizio Gestione del Territorio

OGGETTO: Piano di recupero di iniziativa privata in variante non sostanziale al P.R.G. (ai sensi dell'art. 15, comma 5, della Legge Regionale 34/92) dell'area sita in Contrada Coste n° 10.

PROPRIETA': Ferretti Adriana.

Il sottoscritto Geom. Marco Testa, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Macerata al n° 1230, residente in Comune di Treia, Via Anna Frank n° 28, e con studio tecnico in Comune di Treia, Via San Vito n° 11, ha avuto incarico dalla Signora Ferretti Adriana di redigere il presente piano di recupero di iniziativa privata, in variante non sostanziale al P.R.G. (ai sensi dell'art. 15, comma 5, della Legge Regionale 34/92), ai fini della ricostruzione post-sisma del fabbricato di proprietà della summenzionata, sito in Contrada Coste n° 10.

Illustra l'intervento nella seguente:

RELAZIONE TECNICA

1) PREMESSA

Il fabbricato oggetto del presente Piano di Recupero in variante non sostanziale al P.R.G., di proprietà della Signora Ferretti Adriana, nata in Comune di San Ginesio il 22 aprile 1955 – codice fiscale FRR DRN 55D62 H876Q, è ubicato nel Comune di Colmurano, in Contrada Coste n° 10, ed è catastalmente individuato al Foglio 11 con le particella 305, con le seguenti risultanze:

- sub. 3 – civile abitazione ai piani primo, secondo e seminterrato, categoria A/2, classe 1°, consistenza vani 7,5, rendita catastale € 639,12;

- sub. 4 – civile abitazione al piano terra, categoria A/2, classe 1°, consistenza vani 5,5, rendita catastale € 468,68;

Entrambe le unità immobiliari aventi diritti sul bene comune non censibile individuato con il sub. 1 (ingresso al piano terra, vano scale ai piani terra, primo e secondo, e corte esterna).

L'edificio “*de quo*”, attualmente inagibile a causa dei danni arrecati dal sisma 2016 e successivi, si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre ad un piano seminterrato, presenta una struttura portante in muratura di blocchi di tufo, solai di piano e copertura in latero – cemento. Urbanisticamente conforme a seguito del rilascio degli atti autorizzativi di seguito elencati:

- Concessione Edilizia n° 212/1980 del 14 aprile 1980, inerente la costruzione ex. nuovo dell'edificio;
- Concessione Edilizia n° 212/1990 del 22 febbraio 1990, inerente il completamento delle opere sul fabbricato in questione, nonché l'esecuzione di opere in variante rispetto al progetto precedentemente approvato;
- Concessione Edilizia n° 35/c/01 del 08 marzo 2002, per cambio di destinazione d'uso del piano terra da accessorio agricolo a civile abitazione;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria Prot. n° 4928/2018 del 17/09/2018, finalizzata alla sanatoria di alcune difformità riscontrate sull'immobile rispetto ai titoli autorizzativi precedentemente rilasciati.

La committenza, a seguito dell'attribuzione del livello operativo di danno dell'edificio “L4”, che consente la demolizione con ricostruzione dello stesso, ha palesato la volontà di sviluppare l'edificio su un unico livello oltre ad un piano seminterrato dedicato a locali pertinenziali alle abitazioni.

2) INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Colmurano è dotato di un Piano Regolatore Generale adeguato sia al P.T.C. che al P.P.A.R., il quale identifica la zona su cui insiste il fabbricato come zona omogenea “BR – Zona di Risanamento e Ristrutturazione”, disciplinata dall'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione, che testualmente recitano:

“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 riportate 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.




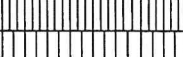
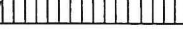
Qualora all'interno della zonizzazione di cui trattasi ricadano edifici classificati "A" di rilevante valore o "B" di valore ambientale, per gli stessi sono esclusivamente consentiti gli interventi di cui all'art. 37.

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

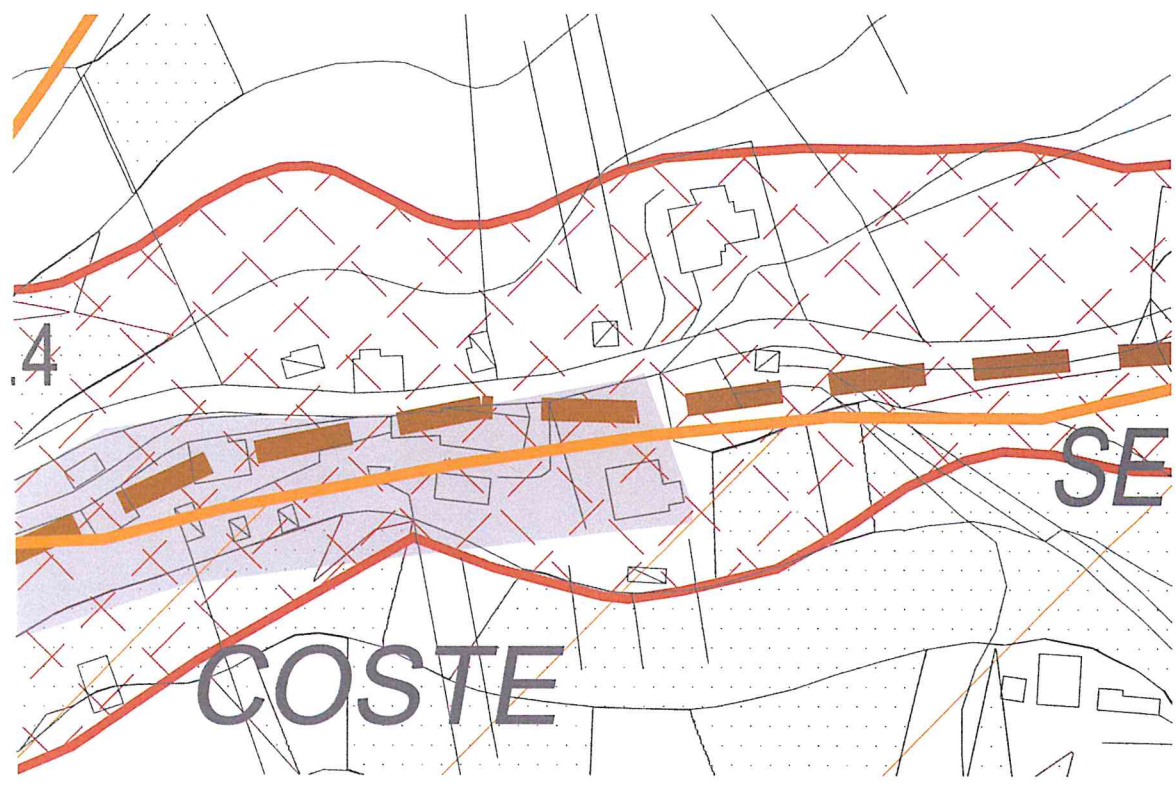
Per gli interventi edilizi previsti dal presente articolo, valgono le prescrizioni di cui all'art. 7 delle presenti NTA."



Stralcio attuale P.R.G.

<i>ZONE RESIDENZIALI</i>		A-B-C	
d'interesse storico – artistico	12	A	P.P.C.S.
di risanamento e ristrutturazione	14	BR	
di risanamento e ristrutturazione edilizia ed urbanistica	14bis	BR1	
di completamento	15	B	
di completamento	15	B1	
di espansione	16	C1-C2-C3 PL5-PL6-PL7	

Legenda attuale P.R.G.



Stralcio attuale P.R.G. adeguato al P.T.C.

LEGENDA	ART. NTA PPAR	SIMBOLOGIA
LIMITE AMMINISTRATIVO COMUNALE		
AREA URBANIZZATA		
FASCE MORFOLOGICHE: PA/SA - Limite fascia Pedepenninica/Subappenninica		
AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA		
CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA		
EMERGENZA IDROGEOLOGICA - FONTI E SORGENTI	28	
CORSI D'ACQUA	29	
CRINALI	30	
Crinale di classe 2		
Crinale di classe 3		
VERSANTI CON PENDENZA ASSOLUTA > 30%	31	
CATEGORIE DEL PATRIMONIO BOTANICO - VEGETAZIONALE		
BOSCHI	34	
ELEMENTI DIFFUSI DEL PAESAGGIO AGRARIO	37	
CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO - CULTURALE		
PAESAGGIO AGRARIO DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE	38	
Tutela orientata		
CENTRI E NUCLEI STORICI	39	
Centro storico - Capoluogo		
Tutela integrale		
EDIFICI E MANUFATTI STORICI EXTRAURBANI	40	
1) Convento		
2) Casa padronale		
3) Fornace		
Tutela integrale		
EDIFICI RURALI RESIDENZIALI	40	
di rilevante valore		
di valore ambientale		
Tutela orientata		
RETE VIARIA PANORAMICA O DI IMPORTANZA STORICA	43	
verso il centro storico		
verso il paesaggio agrario		
Tutela integrale		
Tutela orientata		
PUNTI E LUOGHI PANORAMICI	43	
verso il centro storico		
verso il paesaggio agrario		
Tutela integrale		
Tutela orientata		

Stralcio legenda attuale P.R.G. adeguato al P.T.C.



Stralcio attuale P.R.G. con individuazione fabbricato

<i>ZONE RESIDENZIALI</i>		A-B-C	
d'interesse storico - artistico	12	A	P.P.C.S.
di risanamento e ristrutturazione	14	BR	
di risanamento e ristrutturazione edilizia ed urbanistica	14bis	BR1	
di completamento	15	B	
di completamento	15	B1	
di espansione	16	C1-C2-C3 PL5-PL6-PL7	

Legenda attuale P.R.G. con individuazione zona omogenea



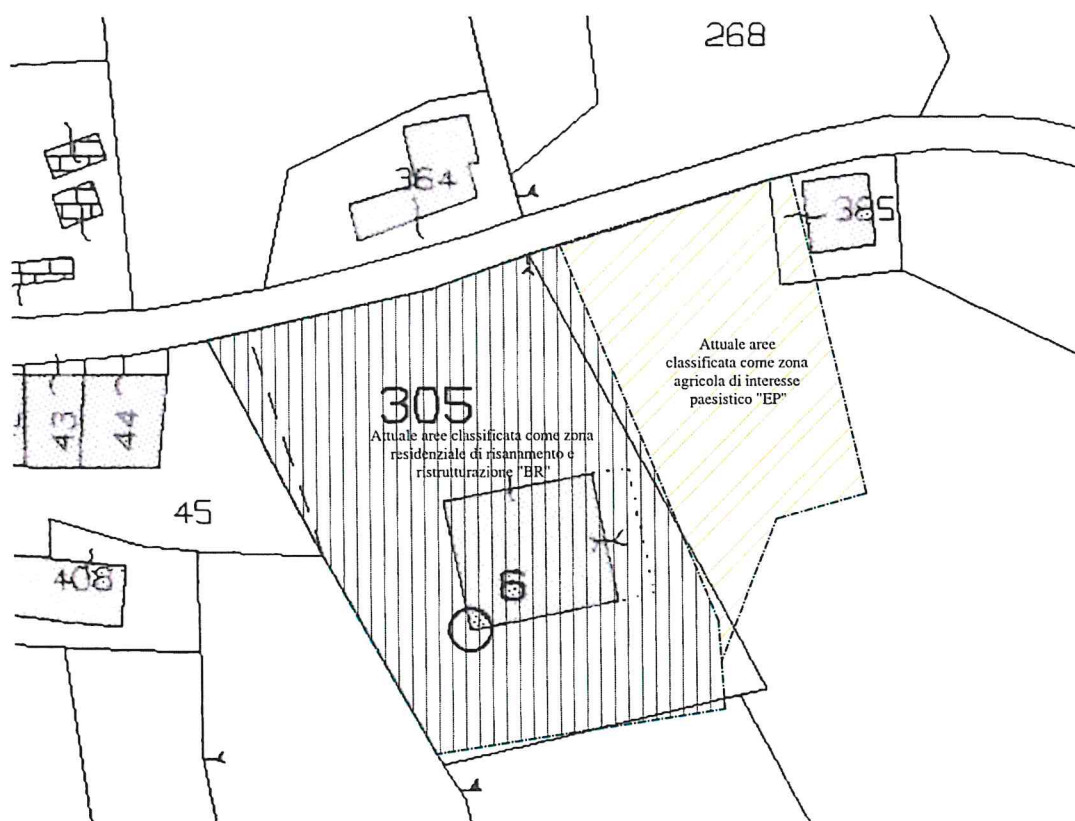
Stralcio attuale P.R.G. adeguato al P.T.C. con individuazione fabbricato

LEGENDA		ART. NTA PPAR	SIMBOLOGIA
LIMITE AMMINISTRATIVO COMUNALE			
AREA URBANIZZATA			
FASCE MORFOLOGICHE: PA/SA – Limite fascia Pedeappenninica/Subappenninica			
AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA			
CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA			
EMERGENZA IDROGEOLOGICA – FONTI E SORGENTI	28		
CORSI D'ACQUA	29		
CRINALI	30		
Crinale di classe 2			
Crinale di classe 3			
VERSANTI CON PENDENZA ASSOLUTA > 30%	31		
CATEGORIE DEL PATRIMONIO BOTANICO – VEGETAZIONALE			
BOSCHI	34		
ELEMENTI DIFFUSI DEL PAESAGGIO AGRARIO	37		
CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO – CULTURALE			
PAESAGGIO AGRARIO DI INTERESSE STORICO –AMBIENTALE	38		
Tutela orientata			
CENTRI E NUCLEI STORICI	39		
Centro storico – Capoluogo			
Tutela integrale			
EDIFICI E MANUFATTI STORICI EXTRAURBANI	40		
1) Convento			
2) Casa padronale			
3) Fornace			
Tutela integrale			
EDIFICI RURALI RESIDENZIALI	40		
di rilevante valore			
di valore ambientale			
Tutela orientata			
RETE VIARIA PANORAMICA O DI IMPORTANZA STORICA	43		
verso il centro storico			
verso il paesaggio agrario			
Tutela integrale			
Tutela orientata			
PUNTI E LUOGHI PANORAMICI	43		
verso il centro storico			
verso il paesaggio agrario			
Tutela integrale			
Tutela orientata			

Stralcio legenda attuale P.R.G. adeguato al P.T.C.

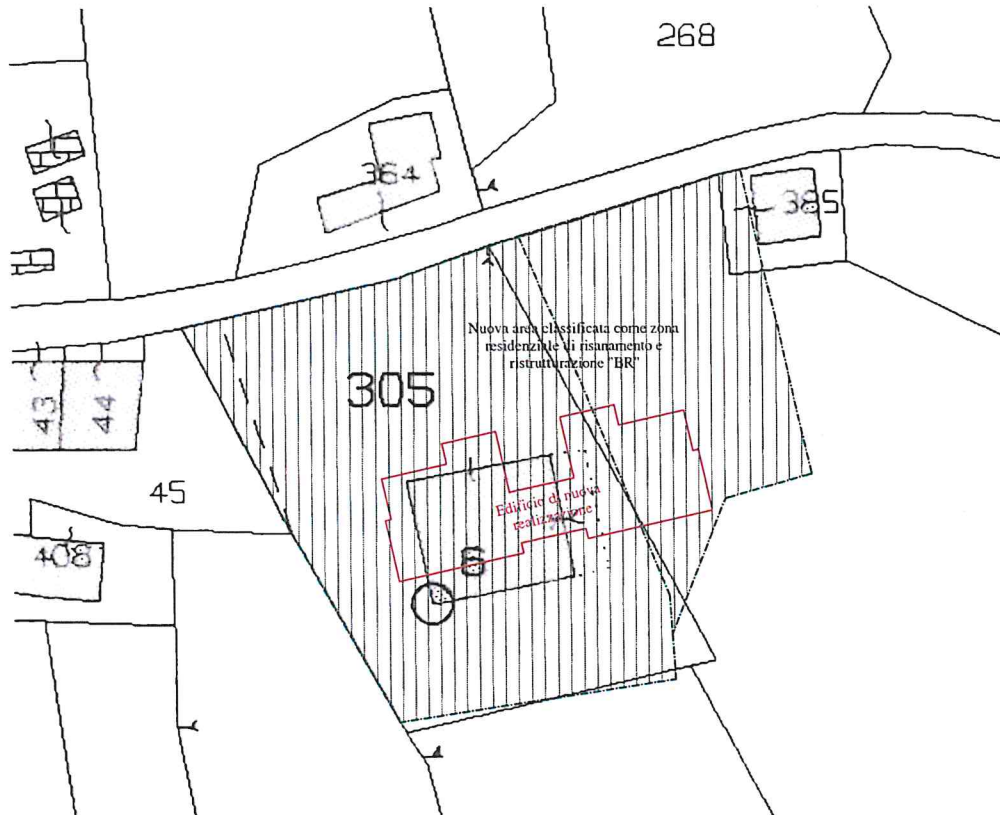
Il nuovo edificio occuperà una porzione d'area che attualmente risulta pertanto avere due diverse destinazioni urbanistiche, le quali, in forza della suddetta variante, sarà trasformata tutta in zona residenziale di risanamento e ristrutturazione. Attualmente la situazione risulta essere la seguente:

- particella 305 avente già destinazione di zona residenziale di risanamento e ristrutturazione – “BR”, normata dall’art. 14 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;
- particella 306 (sempre di proprietà della Signora Ferretti Adriana), la quale nel vigente Piano Regolatore Comunale risulta avere destinazione di zona agricola di interesse paesistico – “EP”, normata dall’art. 22 delle vigenti Norme di Attuazione; limitatamente ad una porzione della stessa, meglio individuata nella tavola di progetto allegata alla presente, si richiede il cambio di destinazione urbanistico dell’area, da zona agricola di interesse paesistico – “EP”, a zona residenziale di risanamento e ristrutturazione – “BR”, per le motivazioni di seguito esposte.

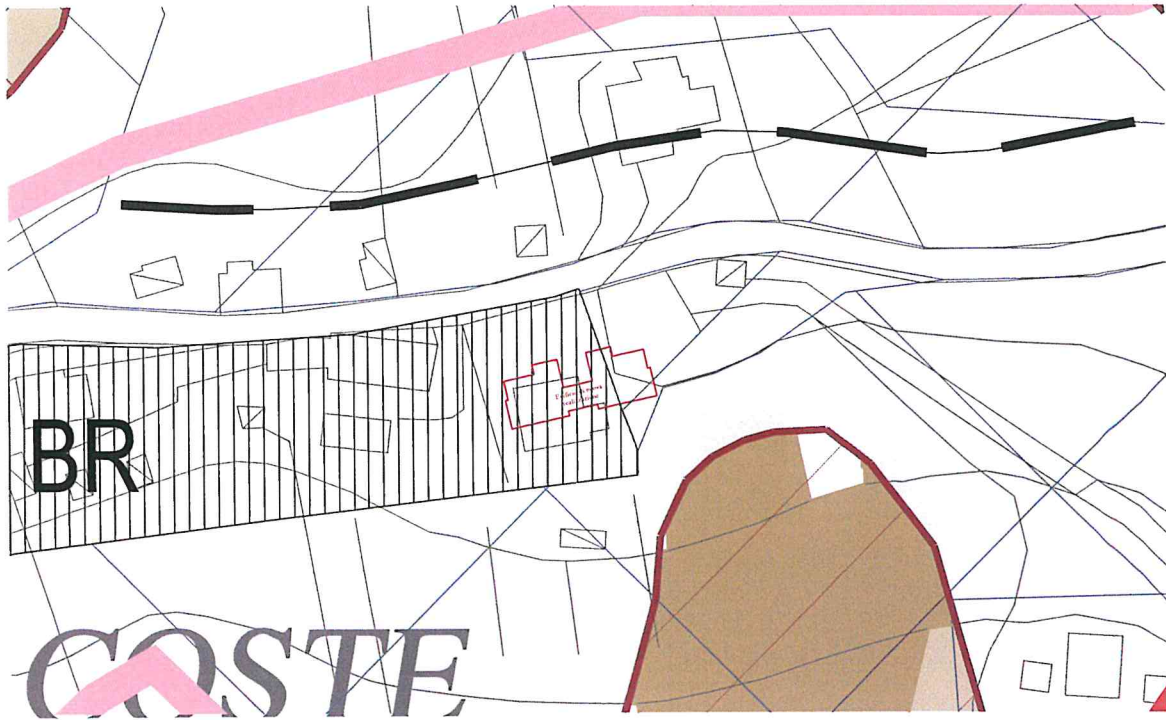


Situazione catastale attuale con individuazione zone omogenee

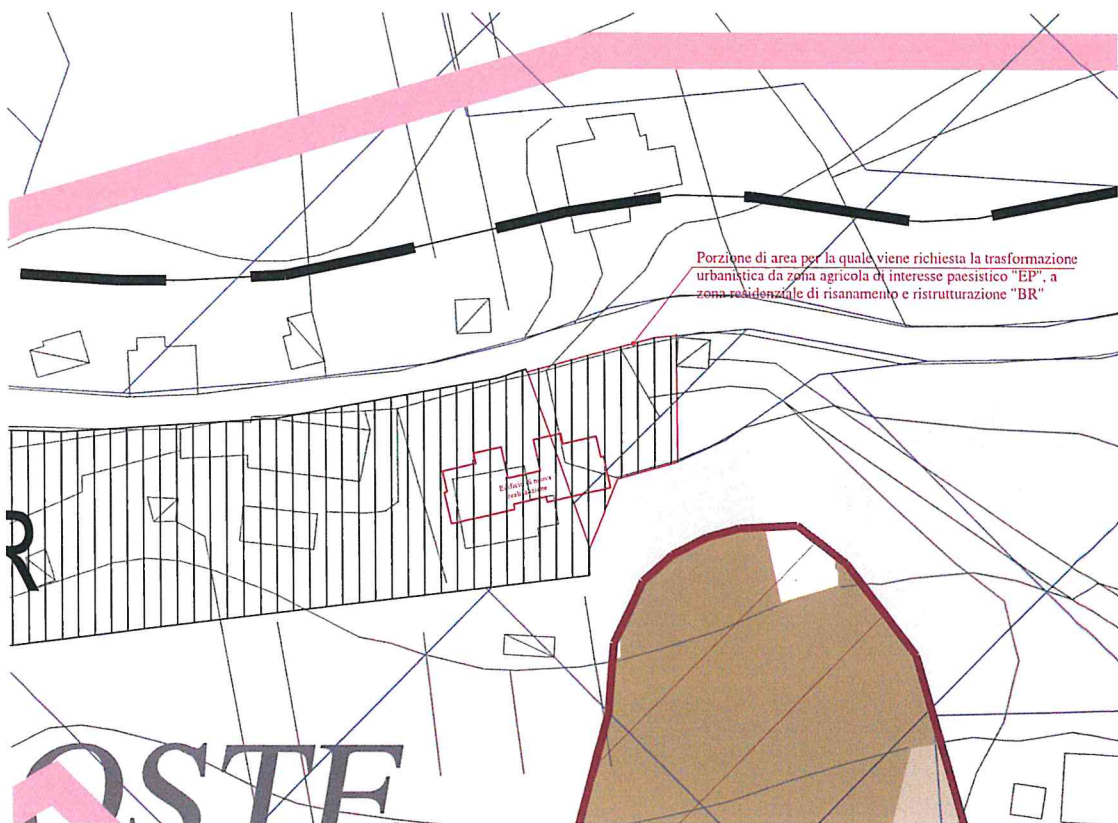
La soluzione progettuale palesata dalla committenza e raffigurata nella figura sottostante, necessita, oltre che dell'approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata, anche della variazione del P.R.G. consistente nell'estensione della zonizzazione "BR" alla porzione di area necessaria alla costruzione del nuovo manufatto.



Situazione catastale stato di progetto con individuazione zone omogenee



Attuale P.R.G. con posizionamento del nuovo fabbricato



Proposta di modifica P.R.G. con posizionamento del nuovo fabbricato

La variante urbanistica al Piano consiste nella trasformazione di un'area attualmente agricola, individuata nel P.R.G. come zona agricola di interesse paesistico "EP", a zona residenziale di risanamento e ristrutturazione "BR".

L'intera zona ricade nei seguenti ambiti di tutela individuati dal P.P.A.R.:

- CRINALE – il Crinale è di classe 3° – fascia pedappenninica – art. 30 NN.TT.AA;
- CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO – CULTURALE – paesaggio agrario di interesse storico – ambientale – tutela orientata – art. 38 NN.TT.AA.

La suddetta area allo stato attuale, allorché individuata come zona agricola, risulta in parte già edificata, come visibile nello stralcio della mappa catastale sopra riportato, e la presente proposta di estensione della zona residenziale di risanamento e ristrutturazione non comprometterà la situazione attuale imposta dall'abito di tutela del crinale

Inoltre è bene precisare che, nel rispetto di quanto previsto dall'attuale P.R.G. del Comune di Colmurano, nelle zone agricole di interesse paesistico "EP" risulta consentita comunque l'edificazione a condizione che il richiedente sia in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale (I.A.P.); requisito che risulta soddisfatto dalla Signora Ferretti Adriana, proprietaria dell'attuale fabbricato e dall'area oggetto di estensione, e proponente della seguente variante.

La scelta progettuale di sviluppare l'edificio che sarà ricostruito su di un unico livello, con conseguente ampliamento dell'impronta in pianta dello stesso rispetto alla situazione attuale, risulta dettata da una serie di circostanze di seguito elencate:

- la volontà della committenza;
- armonizzare la nuova costruzione nel contesto in cui risulta allocata, evitando la realizzazione di un manufatto che vada ad impattare notevolmente nel paesaggio circostante; quanto sopra anche nella considerazione che nelle vicinanze dell'edificio oggetto di ricostruzione la maggior parte dei fabbricati risultano sviluppati su di un solo livello fuori terra;

3) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO – DESTINAZIONI D'USO – INDICI – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Volumetria massima realizzabile: Recupero volume esistente;

Altezza massima degli edifici: 7,00 ml. (art. 22 delle vigenti norme tecniche di attuazione, con incremento massimo consentito di ml. 2,50 nelle parti a valle dei prospetti in cui il terreno presenti una pendenza

naturale maggiore del 15 % (art. 13, lett. n, del vigente Regolamento Edilizio Comunale)

Distanza fra fabbricati: ml. 10,00

Distanza dai confini: ml. 5,00

Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.M. 1444/68, con un minimo di ml. 5,00

E' consentita la realizzazione di piani seminterrati, e/o completamente interrati, destinati ad autorimesse, e deposito ed accessori di pertinenza delle abitazioni (cantine, lavanderie, centrali termiche).

La modifica dell'andamento del terreno è consentita fino ad un rinterro massimo di ml. 2,00 rispetto alla linea naturale del terreno.

L'attuazione del presente piano avverrà per intervento edilizio diretto una volta avvenuta la sua approvazione.

4) DESCRIZIONE DATI DI PROGETTO

La volumetria dello stato di progetto sarà pari a mc. 1.806,16, che risulta essere inferiore rispetto a quella attuale, pari a mc. 1.937,94. Sarà comunque consentito nel corso della realizzazione del nuovo edificio, procedere all'esecuzione di varianti che potranno portare sia ad una diminuzione, che ad un aumento della volumetria attualmente prevista in progetto; quanto appresso indicato sempre entro i limiti volumetrici dello stato attuale (massima volumetria realizzabile pari a mc. 1.937,94).

L'accesso al lotto avverrà tramite i due attuali accessi carrabili insistenti sulla strada provinciale denominata "Coste" che non saranno in alcun caso modificati. I parcheggi privati, pari ad almeno 1 mq. ogni 10 mc. di nuova costruzione, secondo quanto previsto dalla Legge 122/89, saranno dislocati in parte nelle autorimesse interrate, ed in parte sulla corte esterna dell'edificio.

5) ELEMENTI TIPOLOGICI DEL FABBRICATO

Per la costruzione dell'edificio dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- paramenti murari esterni:
 - a. interamente intonacati e tinteggiati con colori a calce e terre o simili, oppure con intonachino a base di calce;
 - b. interamente con mattoni a faccia vista;

- c. intonacati e tinteggiati con colori a calce e terre o simili, oppure con intonachino a base di calce, con possibilità di realizzazione di porzioni in mattoni a faccia vista e/o pietre naturali e/o ricomposte.
- cornicioni:
 - a. con mattoni a faccia vista;
 - b. con intonaco tinteggiato;
 - c. con zampini ed elementi in legno.
- coperture:
 - a. a falde inclinate (tetto a capanna o da una sola pendenza) con manto in laterizio e pendenze non inferiori al 27 %, e non superiori del 35 %;
 - b. gronde e pluviali in rame, o in alluminio preverniciato color rame;
- serramenti:
 - a. finestre e porte – finestre in PVC “finto legno”, aventi colorazioni naturali del legno;
 - b. finestre e porte – finestre in legno, aventi colorazioni naturali;
 - c. persiane e/o sportelloni in PVC “finto legno”, aventi colorazioni naturali del legno;
 - d. persiane e/o sportelloni in legno, aventi colorazioni naturali
 - e. porte garage basculanti in acciaio zincato, rivestite con pannelli in PVC “finto legno”, aventi colorazioni naturali del legno, delle dimensioni massime di ml. 4,00 x 4,00;
- pavimentazione esterna:
 - a. in cotto, klinkler o gres;
 - b. in blocchetti di cls autobloccanti tipo antichizzato;
 - c. in pietra naturale;
 - d. per le rampe di accesso al piano seminterrato, possibilità di lasciare massetto di calcestruzzo a vista.
- recinzioni:
 - a. muratura o calcestruzzo armato intonacato e tinteggiato con sovrastante ringhiera metallica zincata e verniciata, e/o rete metallica plastificata a maglie quadrate o romboidali;
 - b. solo rete metallica plastificata a maglie quadrate o romboidali, montata su paletti in ferro zincato e verniciato, o montata su paletti di legno;

6) IMPIANTI DI RETE

L'area in argomento è già servita di linee relative all'acquedotto pubblico, nonché agli impianti Telecom ed Enel, le quali subiranno delle parziali modifiche come sotto descritto.

RETE IDRICA

Il fabbricato di nuova realizzazione sarà allacciato alla linea principale dell'acquedotto pubblico, la quale risulta posizionata lungo la strada provinciale denominata "Coste", il tutto come meglio evidenziato nella tavola di progetto allegata.

RETE FOGNARIA

La zona non risulta fornita di fognatura pubblica, e pertanto per lo smaltimento delle acque reflue provenienti dal nuovo fabbricato residenziale si procederà all'istallazione di impianto di depuratore privato, il tutto come meglio evidenziato nella tavola di progetto allegata. Oltre ciò verrà realizzato anche un sistema di recupero delle acque piovane.

RETE TELEFONICA

Si procederà all'esecuzione di nuovo allaccio alla linea esistente mediante tubazione interrata, costituita da tubo corrugato (HDPE) del diametro di mm. 125, da posare in trincea sottostraccia alla profondità di circa ml. 100, il quale verrà rinfiancato con sabbia a granulometria fine o misto cementato. I pozzetti d'ispezione saranno in cemento delle dimensioni di cm. 90 x 70 con soletta porta – chiusino, foro cm. 60 x 60 e chiusino in ghisa, il tutto come previsto nell'allegata tavola di progetto.

RETE ELETTRICA

Verrà eseguita una linea interrata passante in tubo di PVC del diametro di mm. 125, posto ad almeno cm. 100 di profondità, il quale sarà rinfiancato con sabbia a granulometria fine e misto cementato. I pozzetti d'ispezione saranno in cemento, delle dimensioni interne di cm. 80 x 80 x H 150, con chiusino in ghisa, il tutto come meglio evidenziato nella tavola di progetto allegata.

7) CHIARIMENTI CIRCA L'ASSENZA DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE

Si precisa che al presente Piano di Recupero di iniziativa privata in variante non sostanziale al P.R.G. (ai sensi dell'art. 15, comma 5, della Legge Regionale 34/92), non viene allegato lo schema di convenzione, in quanto l'area in oggetto risulta già servita da tutti i servizi e/o sottoservizi, gli interventi previsti nell'allegato progetto non comporteranno la cessione di aree private a favore del Comune, ed infine si procederà esclusivamente al recupero di una volumetria esistente, quindi senza alterazione del carico urbanistico della zona di P.R.G.

Quanto sopra descritto è meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati alla presente.

Treia, li 07.10.2020.

Il Tecnico

- Geom. Marco Testa

