



COMUNE DI TOLENTINO

PROGETTO: PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DI EDIFICI
COMPRESI TRA VIA GRAMSCI E TRAVERSA DELLA CROCE

COMMITTENTI:

FEFÈ CINZIA C.DA DIVINA PASTORA, 27 62029 TOLENTINO (MC) C.F. FFE CNZ 69H63 B474Y	CAPENTI RENZO C.DA DIVINA PASTORA, 27 62029 TOLENTINO (MC) C.F. CPN RNZ 65M10 L191G
FERRANTI NELLA VIA GRAMSCI, 45 62029 TOLENTINO (MC) C.F. FRR NLL 41M61 L191Q	MEO PATRIZIA VIA GRAMSCI, 45 62029 TOLENTINO (MC) C.F. MEO PRZ 71E70 E783W

il progettista:
Sandro Marinelli architetto

oggetto: RELAZIONE TECNICA E ILLUSTRATIVA			
data: GIUGNO 2018	rapp.:	agg.: SETTEMBRE 2018	agg.:

tav. n. R

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA EDILIZIA - URBANISTICA Dr. Arch. SANDRO MARINELLI - Via Laura Zampeschi, 83 - TOLENTINO (MC) P.I.: 00646130435 - C.F.: MRN SDR 50P11 L191E - tel./fax: 0733 - 96 87 28 e_mail: studio@marinel.li - Pec: sandro.marinelli@archiworldpec.it
--

archivio: 406 - 18

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. OGGETTO DELL'INTERVENTO – LOCALIZZAZIONE – PROPRIETA'.

L'allegato progetto di Piano di Recupero di iniziativa privata riguarda un complesso di edifici contigui a destinazione commerciale, residenziale ed accessori alla residenza, sito nel Centro Storico del Comune di Tolentino, posto all'intersezione di via Gramsci con Traversa della Croce.

In particolare, gli immobili interessati dall'intervento, sono stati, nel presente P. di R., identificati come segue:

- **edificio n. 1:** sito in Traversa della Croce n. 1 catastalmente distinto al foglio n. 53 particella n. 77 di proprietà dei signori:
 - Fefé Cinzia, nata a Camerino il 23/06/1969 – CF: FFE CNZ 69H63 B474Y;
 - Capenti Renzo, nato a Tolentino il 10/08/1965 – CF: CPN RNZ 65M10 L191G;entrambi residenti a Tolentino in c.da Divina Pastora, 27;

- **edificio n. 2:** sito in Traversa della Croce n. 7 catastalmente distinto al foglio n. 53 particella n. 78, sub 9, sub 6/porz., sub 7/porz. di proprietà della sig.ra Ferranti Nella, nata Tolentino il 21/08/1941, ivi residente in via Gramsci, 45 – CF: FRR NLL 41M61 L191Q;

- **edificio n. 3:** sito in Traversa della Croce n. 9, catastalmente distinto al:
 - Fg. 53, part. 78, sub 14 e 15 – piano terra – di proprietà della sig.ra Meo Patrizia, nata a Macerata il 30/05/1971, residente a Tolentino in via Gramsci, 45 – CF: MEO PRZ 71E70 E783W;
 - Fg. 53, part. 78, sub 6/porz. – piano 1° – di proprietà della sig.ra Ferranti Nella, come sopra identificata.

Il presente P. di R. è stato formalizzato ai sensi dell'art. 5 delle vigenti NTA del PPAS – Piano Particolareggiato delle Aree Storiche., approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 22/12/2011, che letteralmente recita:

Art. 5 PIANI DI RECUPERO DI DETTAGLIO

Previa redazione di un piano di recupero è possibile modificare le norme che regolamentano gli interventi sui singoli immobili.

Gli edifici, compresi nel presente P. di R., sono stati danneggiati dai violenti eventi sismici che hanno colpito il territorio comunale a partire dal 24 agosto 2016 e la formalizzazione dello stesso, risulta indispensabile per l'esecuzione degli interventi che si intendono effettuare di riparazione/ricostruzione dei danni al fine di ottimizzare il recupero del patrimonio danneggiato, sia tramite una ricomposizione volumetrica differente da quella attuale, sia con limitati aumenti volumetrici finalizzati principalmente a garantire adeguate prestazioni igienico – sanitarie, nei limiti comunque di quanto consentito dal PPAS medesimo.

In buona sostanza, quindi, il Piano di recupero, proposto all'approvazione Comunale ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale n. 34/1992 e s.m.i riguarda un complesso di edifici contigui attualmente prevalentemente inagibili a causa degli eventi sismici ed è finalizzato all'integrale recupero dei medesimi.

2. CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI DI INTERVENTO.

Il citato complesso immobiliare è costituito da una serie di edifici contermini aventi caratteristiche formali in parte diverse fra loro.

Coesistono nel comparto individuato un edificio a 3 piani (oltre a sottotetto) (edificio n. 1) la cui originaria epoca di costruzione non è certa, ma che può forse risalire all'inizio del '900 con successivo rimaneggiamento/ristrutturazione intorno al 1950, un edificio a 4 piani (*edificio n. 2*), che è stato oggetto di interventi di ristrutturazione negli anni '80, e un edificio a due livelli che è stato ristrutturato a fine anni '70 e successivamente negli anni '80, in occasione degli interventi di recupero del teatro N. Vaccaj.

La tecnica costruttiva degli immobili è varia e diversificata per ognuno dei corpi di fabbrica, anche a seguito degli interventi edilizi eseguiti negli anni:

l'edificio n. 1 presenta strutture portanti verticali in muratura, solai interpiano in laterocemento e di copertura in legno; l'edificio n. 2 è costituito da strutture

portanti verticali in muratura e solai interpiano e di copertura in latero cemento, così come l'edificio n. 3.

Tutti gli immobili non possiedono caratteristiche architettoniche e ambientali da impedirne la riorganizzazione formale e volumetrica proposta del presente P. di R.

La consistenza quali-quantitativa e le caratteristiche di ogni singolo edificio costituente il complesso sono specificati negli allegati elaborati grafici.

Il complesso risulta nell'insieme danneggiato, anche severamente in alcune porzioni, dai gravi eventi sismici che hanno interessato il centro Italia a far data dall'agosto 2016, sono quindi necessari interventi di riparazione dei danni e ricostruzione che consentano il ripristino delle condizioni di agibilità.

Tali interventi prevedono la ricomposizione volumetrica degli edifici esistenti, anche con incrementi volumetrici, finalizzata all'ottimizzazione del recupero dell'edificato stesso sia sotto il profilo strutturale che sotto quello della maggiore fruibilità e funzionalità anche attraverso l'adeguamento igienico sanitario e l'adeguamento delle altezze di piano, ove inferiori a quelle di cui alle vigenti norme in materia.

Da qui la necessità di prevedere un quadro complessivo regolante la disciplina di intervento su ogni singolo edificio.

3. CONSISTENZA DELLE OPERE DA ESEGUIRE - PROPOSTA DEL P.di R.

Preventivamente alla descrizione delle previsioni del presente Piano di recupero di iniziativa privata, si rende necessario inquadrare lo stesso all'interno della vigente disciplina urbanistica.

Il complesso in questione ricade all'interno del vigente PPAS – Piano Particolareggiato delle Aree Storiche, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 22.12.2011 e gli edifici risultano classificati nel seguente modo:

edificio n. 1: “Edifici già interessati da interventi edilizi noti - C3-C4” – Art. 5.5.6 delle NTA;

edificio n. 2: “Edifici già interessati da interventi edilizi noti - C3-C4” – Art. 5.5.6 delle NTA;

edificio n. 3: “Edifici in contrasto con le tipologie storiche – C1-C2” – Art. 5.5.5 delle NTA – Edificio con prescrizioni per gli interventi edilizi di cui all’elaborato SC-v – Schede interventi edilizi per edificio.

Inoltre l’art. 5 delle vigenti NTA, allegate al medesimo PPAS, rubricato come “PIANI DI RECUPERO DI DETTAGLIO” prevede che, previa redazione di un Piano di Recupero, è possibile modificare le norme che regolamentano gli interventi sui singoli immobili.

Gli interventi previsti dal P. di R. sono stati dettagliati (cfr. tavv. n. 6b - 7b) per ogni singolo edificio costituente il comparto interessato dal Piano e gli stessi sono stati individuati come segue:

- **EDIFICIO n° 1 – FEFÈ CINZIA, CAPENTI RENZO**

Intervento di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, con incremento della linea di gronda max ml 0,60 e volumetrico non superiore a mc 20,00 e comunque il tutto all'interno della sagoma altimetrica indicata dal P. di R., ferma restando la ricostruzione del balcone esistente con le medesime caratteristiche dimensionali.

- **EDIFICIO n° 2 - FERRANTI NELLA**

Intervento di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle sagome piano – altimetriche indicate dal P. di R. e della volumetria esistente, con ricomposizione volumetrica e diminuzione dell'altezza e di un livello di piano dell'edificio.

- **EDIFICIO n° 3 - MEO PATRIZIA, FERRANTI NELLA**

Intervento di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, con innalzamento della linea di gronda di max ml. 5,80 e volumetrico non superiore a mc 180, e comunque il tutto all'interno della sagoma altimetrica indicata dal P. di R.

In sintesi, gli obiettivi che si propone il Piano di Recupero di cui alla presente relazione consistono:

- nella riparazione e, laddove possibile, demolizione/ricostruzione degli immobili gravemente danneggiati dal sisma, ottimizzandone la funzionalità e la fruibilità anche attraverso modesti incrementi volumetrici;
- nella previsione di una diminuzione del numero dei piani per l'edificio n. 2 al fine di raggiungere maggiori condizioni di sicurezza;
- nella reinterpretazione architettonica degli involucri edilizi attraverso un insieme sistematico di interventi.

A livello quantitativo, gli incrementi proposti sono definiti nei grafici di progetto.

4. VALIDITA' DEL PIANO DI RECUPERO.

Il periodo di validità del Piano di Recupero è stabilito per la durata di dieci anni, decorrenti dalla data dell'esecutività della delibera di approvazione definitiva del medesimo ai sensi della L.R. 34/92

5. PREVISIONE FINANZIARIA.

Gli oneri derivanti dalla attuazione del Piano di Recupero consistono nel pagamento, al Comune di Tolentino, degli oneri di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001 nella misura in cui sono dovuti e pertanto negli importi e con le modalità che saranno stabilite dal Comune, in conformità alle leggi e regolamenti vigenti in materia al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

6. DATI QUANTITATIVI.

I dati quantitativi degli edifici, sia dello stato attuale che gli incrementi derivanti dalle modifiche proposte, sono quelli di cui alle tavole di progetto.