



# COMUNE DI TOLENTINO

## INTEGRAZIONE

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

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

il progettista:  
Sandro Marinelli architetto

oggetto:  RELAZIONE INTEGRATIVA			
data: GIUGNO 2018	rapp.:	agg.: AGOSTO 2018	agg.: SETTEMBRE 2018

tav. n.  <b>Ri</b>
--------------------------

STUDIO DI PROGETTAZIONE E CONSULENZA TECNICA EDILIZIA - URBANISTICA <b>Dr. Arch. SANDRO MARINELLI</b> - 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 INTEGRATIVA

La presente relazione rappresenta un'ulteriore integrazione di quanto già prodotto il 08/08/2018 e consegue ai contatti verbali intercorsi in merito al P. di R. di che trattasi e ad ulteriore verifica/approfondimento degli aspetti del Piano medesimo.

In via preliminare, si ricorda e si riafferma che il Piano di recupero in oggetto è stato redatto avvalendosi della previsione dell' art. 5 delle vigenti NTA allegate al P.P.A.S. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 64/2011 che testualmente recita:

*“Previa redazione di un piano di recupero è possibile modificare le norme che regolamentano gli interventi sui singoli immobili (articolo inserito con Delibera CC 64/2011 in accoglimento dell'osservazione 2.1)”.*

Per cui, tramite tale strumento, è possibile intervenire sugli edifici di che trattasi in modo specifico e puntuale con previsioni **AUTONOME** che non sono strettamente riconducibili al PPAS, pur utilizzandone, come riferimento, la filosofia e le norme.

**L'obiettivo del P. di R. di che trattasi è, come ampiamente descritto negli elaborati originali, quello di coordinare gli interventi di riparazione dei danni causati dagli eventi sismici 2016.**

Nella fattispecie dei contenuti della Vs. citata lettera con richiesta di integrazioni, si comunica quanto di cui in appresso.

- a) *Verifica della fattibilità dell'intervento.* Il prospettato recupero, propone un intervento coordinato tra tre edifici contigui:
- **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 vigente PPAS consente attualmente, per l'edificio indicato con il nr. 3 l'innalzamento della quota di gronda su Traversa della Croce dagli attuali ml 2.90 a ml 6,00, come risulta dalla specifica scheda SCv che si allega di seguito.

Tale potenzialità, attuabile con intervento diretto, comporta un incremento volumetrico dell'edificio pari a circa mc 200 e si ritiene che sia stata prevista ed ammessa in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, assolutamente privo di elementi di pregio, sia architettonico che ambientale (*così come pure gli altri edifici di cui al P. di R.*) al fine di ricomporre il prospetto sulla Traversa della Croce in modo più ordinato e razionale.

Riepilogando:

***L'aumento volumetrico consentito dal PPAS sull'edificio n. 3 di circa mc 200 è pari a quanto proposto dal presente P. di R., pari a mc 180 per l'edificio n. 3 e mc 20 per l'edificio n. 1.***

È ovviamente scontato che tutti gli incrementi volumetrici indicati dal PPAS (nella sua interezza) siano stati valutati e verificati, sia al tempo della originaria redazione che nella vigente formulazione, ai fini del rispetto del DM 1444/1968, per l'ammissibilità degli incrementi volumetrici del P. di R. è contenuta nel PPAS stesso.

Si ribadisce inoltre che il modestissimo aumento di volume dell'edificio n. 1 è ESCLUSIVAMENTE dovuto alla necessità di adeguare l'immobile ai vigenti requisiti igienico – sanitari, come peraltro anche richiamato dal parere ASUR del 13/07/2018, Prot. n.75286113/07/20181ASURAV31CADPPREIP che tra l'altro testualmente prescrive:

*Nelle more dell'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio Tipo, come dettato dalla L.R. Marche 8/2018, e dei requisiti igienico sanitari previsti dal DL 222/2016, dovranno essere ancora rispettati i requisiti impartiti dal DM del 5 luglio 1975 sia per quanto attiene le altezze interne (min. m. 2,70) che le dimensioni delle stanze (min. m.14 per le camere a due letti e m. 9 per le camere ad 1 letto), i rapporti aero-illuminanti e quant'altro previsto dal citato DM oltre al superamento delle barriere architettoniche come previsto sia per gli edifici privati che pubblici o aperti al pubblico, salvo diverse disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente.*

**In conclusione, l'incremento volumetrico complessivo del P. di R. è pari ed uguale a quello ammesso dal PPAS sul solo edificio n. 3**

### Scheda SCv su Traversa della Croce

114



Relativamente alle altre verifiche richieste, ALTEZZE E DISTANZE, si ribadisce quanto segue, confermando la precedente relazione integrativa:

*Altezze:* la questione non rileva ai fini urbanistici, in quanto in modesto incremento di altezza dell'edificio n. 1 (Fefé – Capenti) viene previsto ai soli fini igienico sanitari (cfr. parere ASUR di cui sopra), l'altezza dell'edificio n. 2 viene ridotta rispetto allo stato attuale e l'altezza dell'edificio n. 3 viene incrementata in quantità inferiore rispetto ai ml 6,00 consentiti dal vigente PPAS. Si precisa inoltre che tutte le altezze previste dal P. di R. rientrano nelle prescrizioni dell'art. 8 del DM 1444/1968 che per le zone A prevede:

1) Zone A):

- per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;
- per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

*Distanze:* valgono le stesse considerazioni sopra esposte, e comunque le previsioni del P. di R. sono conformi alle prescrizioni dell'art. 9, primo comma del DM 1444/1968, che recita:

*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.*

Inoltre la riorganizzazione piano volumetrica dell'edificio n. 2, con avanzamento della nuova edificazione verso l'edificio n. 3, è compatibile con l'ultimo comma del medesimo articolo, formulato come segue:

*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 piano volumetriche.*

b) *Dimostrazione del rispetto della legge 122/89 e quantificazione standards urbanistici.* La richiesta della verifica ai sensi della legge 122/89 (cosiddetta legge Tognoli) risulta quanto meno "creativa", in quanto il comma 2 dell'art. 2 della medesima:

2. L'articolo [41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150](#), è sostituito dal seguente: «Art. 41-sexies. - *Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione*».

Tale dispositivo, si riferisce, come evidente, alle nuove costruzioni. E non agli interventi di recupero. Principio peraltro recepito e confermato dall'art. 65 del vigente REC di Tolentino che testualmente recita:

*1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione. Deve essere garantito, in ogni caso, un posto macchina per ogni alloggio.*

Si fa comunque presente che la superficie destinata a parcheggio (garage) viene comunque incrementata nello stato di progetto, in quanto tutto il piano terra dell'edificio 2, destinato a garage, è di dimensioni planimetriche superiori rispetto allo stato attuale.

Riguardo agli standards urbanistici, trattandosi di un complessivo aumento volumetrico di mc 200, che corrisponde ad n. 2 abitante teorico, si avrà un aumento di standards pari a mq 42,00.

c) *Completezza della documentazione tecnico progettuale ai sensi dell'art. 55 del REC vigente:* In riferimento alla documentazione indicata all'art. 55 del REC si rappresenta:

a) estratto dello strumento urbanistico generale della zona oggetto del piano attuativo;	PRESENTE
b) estratto originale di mappa catastale delle particelle interessate dal piano attuativo, con certificato catastale	PRESENTE + INTEGRAZIONE
c) relazione progettuale che: <ul style="list-style-type: none"> <li>• individui l'area in relazione alle previsioni di P.R.G.;</li> <li>• fornisca informazioni in merito alla proprietà e ne quantifichi la superficie;</li> <li>• descriva lo stato dei luoghi ante opera;</li> <li>• esamini la situazione vincolistica e la presenza di ambiti di tutela specifici derivanti dalla pianificazione territoriale sovraordinata, da norme specifiche e dalla presenza di infrastrutture;</li> <li>• verifichi la coerenza con gli altri strumenti di pianificazione comunale (piano del verde, zonizzazione acustica, ecc.);</li> <li>• quantifichi le potenzialità edificatorie dell'area suddividendole per destinazioni d'uso;</li> <li>• dimostri il rispetto della normativa vigente in materia di dotazione di standards urbanistici;</li> <li>• fornisca informazioni in merito alle tipologie edilizie previste;</li> <li>• fornisca informazioni in merito alle scelte progettuali relative all'organizzazione degli spazi pubblici e alla relativa attrezzatura anche di arredo urbano e di verde;</li> <li>• definisca i termini di validità del piano e i tempi di attuazione degli interventi previsti;</li> <li>• verifichi la congruità del piano attuativo con il programma pluriennale di attuazione (P.P.A.);</li> <li>• contenga una relazione finanziaria con la stima sommaria degli oneri derivanti dall'acquisizione e dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il comune e i soggetti attuatori</li> </ul>	PRESENTE  PRESENTE  PRESENTE NON NECESSARIA  PRESENTE  NON NECESSARIA  NON NECESSARIA
d) specifica relazione che analizzi e descriva i criteri progettuali di cui al precedente articolo 54 bis adottati con particolare riguardo: <ul style="list-style-type: none"> <li>• alle caratteristiche geomorfologiche, idriche e microclimatiche del sito;</li> <li>• alle caratteristiche vegetazionali dell'area sia esistenti che di progetto;</li> <li>• agli elementi di bioclimatica quali orientamento, soleggiamento, ombreggiamento, venti dominanti, umidità relativa, temperatura dell'area, ecc.</li> <li>• la possibilità d'uso di fonti rinnovabili per la produzione di energia.</li> </ul>	NON NECESSARIA
e) planimetria in scala non inferiore a 1:500 con	PRESENTE

<p>individuato il perimetro dell'area di intervento, gli eventuali comparti edificatori, redatta su planimetria catastale e conseguente definizione analitica delle superfici interessate;</p>	
<p>f) documentazione fotografica dell'area oggetto del piano attuativo con allegata planimetria con indicati i punti di vista redatta in scala adeguata</p>	<p>PRESENTE</p>
<p>g) rilievo dello stato di fatto redatto sulla carta tecnica regionale in scala non inferiore a 1:500 contenente, fra l'altro:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le curve di livello ad equidistanza non superiore a m. 1,00 riferite ai capisaldi dell'IGM;</li> <li>• il rilievo delle alberature e della vegetazione esistenti, nonché l'essenza delle stesse;</li> <li>• l'individuazione delle reti dei sottoservizi a cui allacciare le opere di urbanizzazione primaria da realizzare;</li> <li>• l'eventuale presenza di ambiti di tutela e di vincoli derivanti dalla pianificazione territoriale sovraordinata o da norme specifiche, o posti a protezione di elementi infrastrutturali;</li> <li>• almeno due profili altimetrici, fra loro ortogonali, in scala non inferiore a 1:500 con indicate le sagome degli edifici esistenti.</li> </ul>	<p>DOCUMENTAZIONE SOSTITUITA DAL RILIEVO DEGLI EDIFICI</p>
<p>h) una o più planimetrie di progetto redatto sulla carta tecnica regionale in scala non inferiore a 1:500 opportunamente aggiornate indicanti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la trasposizione della planimetria catastale;</li> <li>• le curve di livello ad equidistanza non superiore a m. 1,00 riferite ai capisaldi dell'IGM;</li> <li>• il rilievo delle alberature e della vegetazione esistenti, nonché l'essenza delle stesse;</li> <li>• l'eventuale presenza di ambiti di tutela e di vincoli derivanti dalla pianificazione territoriale sovraordinata o da norme specifiche, o posti a protezione di elementi infrastrutturali;</li> <li>• le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria;</li> <li>• le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;</li> <li>• la eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati;</li> <li>• l'ingombro massimo degli edifici da costruire su ciascun lotto, la distanza dai confini e quella reciproca fra i vari edifici circostanti. Tale ingombro massimo ha valore prescrittivo solo per quanto riguarda le minime distanze degli edifici dai confini e tra di loro, ma ai fini</li> </ul>	<p>DOCUMENTAZIONE SOSTITUITA DAL PROGETTO DI RICOMPOSIZIONE DEGLI EDIFICI</p>

della progettazione architettonica, ha valore indicativo, salvo diversa esplicita prescrizione contenuta nelle norme tecniche di attuazione;	
i) almeno due profili altimetrici, fra loro ortogonali, in scala non inferiore a 1:500, con indicate le sagome degli edifici esistenti e di progetto, sovrapposti ai profili di rilievo disegnati con colore differente	NON NECESSARIO
j) schemi planimetrici ed altimetrici dei fabbricati con l'indicazione della loro destinazione d'uso nel rapporto minimo 1:500;	PRESENTE
k) relazione tecnica descrittiva delle opere di urbanizzazione da eseguire che: <ul style="list-style-type: none"> <li>• fornisca informazioni in merito alle scelte progettuali;</li> <li>• descriva i criteri in merito alla sistemazione delle aree scoperte con particolare riguardo alle aree verdi, e all'arredo urbano;</li> <li>• descriva le caratteristiche dimensionali e geometriche della viabilità sia veicolare che pedonale che ciclabile;</li> <li>• espliciti la qualità dei materiali da impiegare;</li> <li>• l'individuazione delle reti dei sottoservizi a cui allacciare le opere di urbanizzazione primaria da realizzare;</li> </ul>	NON NECESSARIO
l) elaborati in scala non inferiore a 1:500 illustranti le opere di urbanizzazione primaria, costituiti da: <ul style="list-style-type: none"> <li>• planimetrie, profilo longitudinale e sezione della viabilità;</li> <li>• una o più planimetrie, profili longitudinali e sezioni delle reti dei seguenti sottoservizi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• fognature acque bianche;</li> <li>• fognature acque nere;</li> <li>• illuminazione pubblica;</li> <li>• rete elettrica;</li> <li>• rete di distribuzione dell'acqua potabile;</li> <li>• rete di distribuzione dell'acqua non potabile;</li> <li>• gas metano;</li> <li>• rete telefonica;</li> <li>• attacchi di mandata per autopompe dei V.V.F. da realizzarsi nel rispetto della norma UNI 10779/2007;</li> <li>• impianto di innaffiamento delle aree verdi. In tutti gli elaborati di cui sopra devono essere indicati gli allacci alle reti esistenti, nonché gli allacci per i singoli lotti</li> </ul> </li> </ul>	NON NECESSARIO
m) particolari costruttivi, ed eventuali calcoli, delle opere di cui al precedente punto redatti da professionista abilitato in scala opportuna	NON NECESSARIO
n) computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire; o) relazione previsionale di impatto acustico	NON NECESSARIO



o) relazione previsionale di impatto acustico	PRESENTE
p) schema di convenzione di cui all'articolo 54	NON NECESSARIO
q) norme tecniche di attuazione del piano	PRESENTE
r) scheda urbanistico territoriale del piano attuativo (allegato "F")	VEDI RELAZIONE
s) relazione geologica e geotecnica	PRESENTE
t) progetto delle aree verdi redatto sulla base dei contenuti dell'allegato "M"	NON NECESSARIO
u) parere tecnico di accettabilità reso dal gestore del Servizio Idrico Integrato o, in alternativa, domanda redatta su apposito modello (allegato N) corredata da tutta la documentazione necessaria per l'acquisizione del parere	NON NECESSARIO

- d) *Documentazione fotografica estesa agli interni.* Riportata nell'allegato integrativo n. 2a.
- e) Elaborati grafici integrativi. Fermo restando che la richiesta è impropria ed immotivata, in quanto la funzione del P. di R. è quella di coordinare i successivi interventi diretti e non quella di definire una progettazione esecutiva di dettaglio, correttamente rimandata alla successiva fase di attuazione, si riportano, nelle tavole integrative 6b e 7b, a solo fine collaborativo, le indicazioni progettuali di massima degli edifici che saranno meglio specificate nei relativi progetti esecutivi.
- f) *Calcolo dei volumi di progetto secondo gli schemi afferenti, di fatto, il progetto esecutivo di cui al P. di C.* Valgono le considerazioni di cui sopra.
- g) *Il presente Piano di Recupero viene normato dalle allegare norme tecniche di attuazione.*

Dal confronto tra le specifiche NTA del presente P. di R. e quelle attualmente vigenti, si può agevolmente notare che le nuove NTA sono compatibili con quelle del PPAS, in quanto estratte dalle medesime per le categorie d'intervento attribuite ai singoli immobili, fermo restando che, in considerazione dello specifico tipo di intervento, formulato ai sensi dell'art. 5 delle vigenti NTA del PPAS, il P. di R., in quanto autonomo, avrebbe potuto introdurre norme integrative/sostitutive, a cui, nella fattispecie, non si è ritenuto di ricorrere.

Gli elaborati grafici relativi al presente Piano di Recupero sono redatti ad un livello di dettaglio ed approfondimento tale da consentire una visione completa e generale dell'intervento anche a livello planimetrico, altimetrico e volumetrico ovvero planivolumetrico.