

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Alessandro Annessi**

Via Giovanni XXIII, 45 Sforzacosta (MC) C.A.P. 62010  
Cod. Fisc. NNS LSN 77P15 E783C - P.IVA : 01559280431  
Tel. 0733/203146 - Cell.347/3622704 - Fax. 0733/203146  
alessandroannessi@libero.it - [alessandro.annessi@ingpec.eu](mailto:alessandro.annessi@ingpec.eu)



# Comune di Tolentino

Provincia di Macerata (MC)

## PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PER DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICIO UNI- FAMILIARE DANNEGGIATO DAGLI EVENTI SISMICI DEL 2016

Località: Comune di Tolentino (MC) – Via Valporro n.8

Committente: Marcorelli Giannarosa

Oggetto: <b>RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA</b>		<b>All. 01</b> <b>Rev.01</b>
data : Marzo 2020	agg : Elaborato Integrativo - Sottitutivo	

Il Tecnico Progettista  
Ing. Alessandro Annessi



**Premessa:**

Il sottoscritto Ing. ALESSANDRO ANNESSI, con studio professionale in via Giovanni XXIII n.45 Sforzacosta (MC), Cod. Fisc. NNS LSN 77P15 E783C - P.IVA : 01559280431, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata Sez. B al n. B0006 ed iscritto con il n. EP\_000839\_2017 all'Elenco di cui all'articolo 34, commi 6, del D.L. n. 189/2016, convertito dalla Legge n. 229 del 2016, è stato incaricato di redarre un progetto di Piano di Recupero di Iniziativa Privata finalizzato alla demolizione e ricostruzione di edificio unifamiliare a destinazione residenziale, gravemente danneggiato in seguito agli eventi sismici dell'anno 2016.

L'immobile è sito nel Centro Storico del Comune di Tolentino in via Valporro n.8 ed è di proprietà della Sig.ra Marcorelli Giannarosa.

Con riferimento alla Perizia Asseverata trasmessa all'USR da codesto Professionista, assunta al prot. n. 45295 del 09/07/2018, l'Ufficio Speciale per la Ricostruzione, a seguito di istruttoria di valutazione del livello operativo per l'edificio danneggiato ai sensi dell'art.6-bis dell'Ord. n.19/2017, **ha riconosciuto per l'edificio in questione il Livello Operativo "L4".**

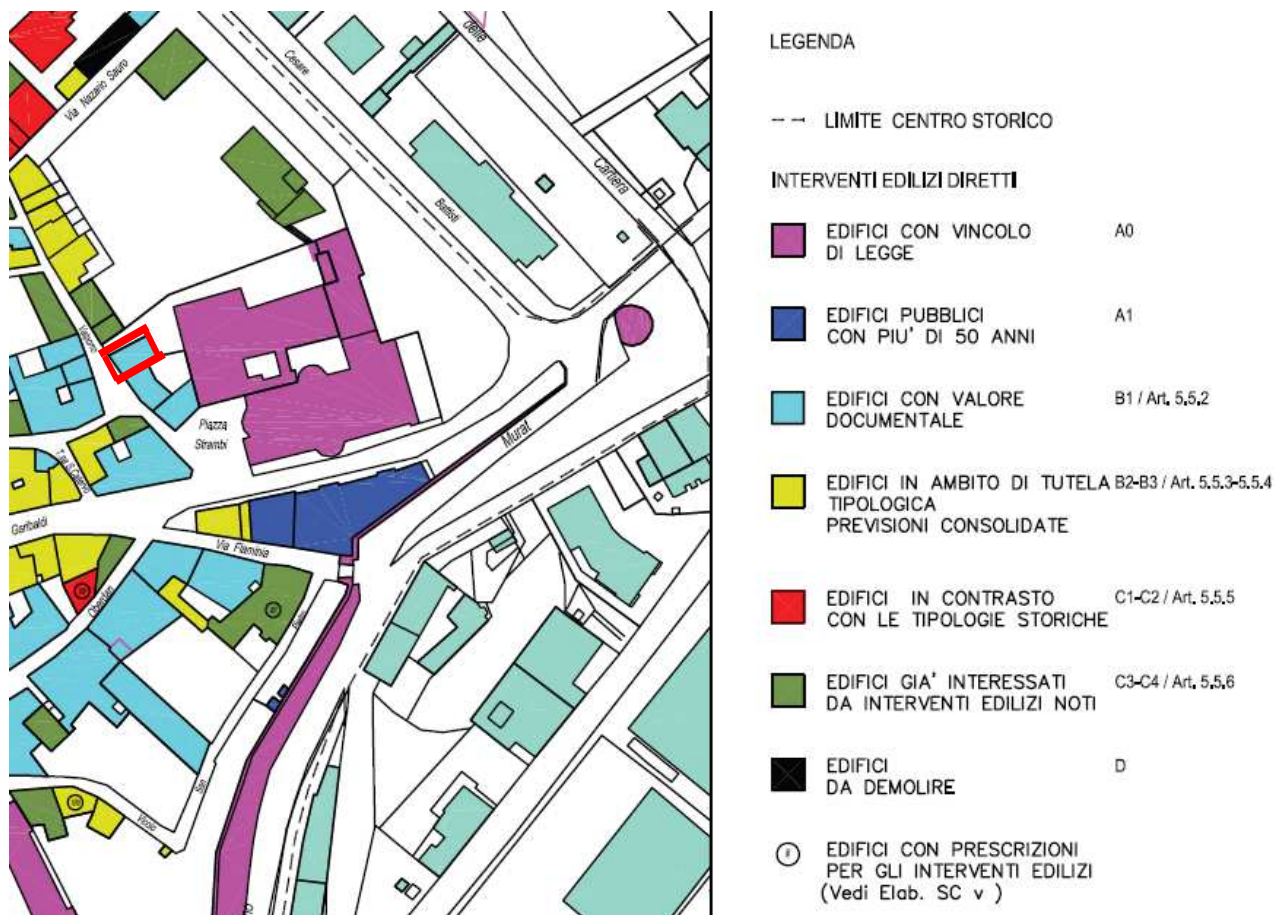
**Il presente Piano di Recupero di iniziativa privata è finalizzato alla demolizione e ricostruzione dell'edificio unifamiliare in oggetto, gravemente danneggiato dagli eventi sismici del 2016, senza aumento di volume urbanistico, senza aumento di Superficie Utile, senza cambio di destinazione d'uso e senza incremento di carico urbanistico.**

Il Piano di Recupero rappresenta lo strumento urbanistico indispensabile per l'esecuzione dell'intervento recupero del patrimonio edilizio esistente, danneggiato dagli eventi sismici dell'anno 2016.

Il presente Piano viene redatto 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.*

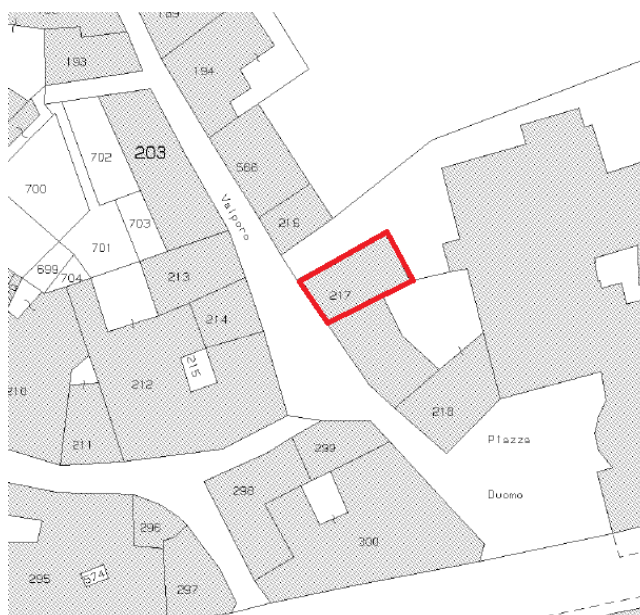
### Identificazione urbanistica:

Il fabbricato in oggetto ricade all'interno del vigente PPAS – Piano Particolareggiato delle Aree Storiche; esso è classificato come “B1”, edifici con valore Documentale – art. 5.5.2 delle NTA.



### Identificazione catastale:

L'edificio è ubicato nel centro storico del Comune di Tolentino(MC), in via Valporro n.8, identificato catastalmente al Fg. 106 P.IIa 217 sub 3 e 1







### **Descrizione dello Stato Attuale dell'edificio:**

Trattasi di edificio unifamiliare cielo –terra, sito in aderenza ad un altro edificio di altrui proprietà.

Il fabbricato ha sviluppo su quattro livelli fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo e piano sottotetto); tutti i livelli sono tra loro collegati mediante vano scala interno.

Il fabbricato è stato originariamente edificato nel 1800 e successivamente nei primi anni '80 è stato oggetto di un importante intervento di ristrutturazione.

La struttura è del tipo “misto” in muratura portante e struttura in c.a.; nello specifico i muri perimetrali sono in muratura, con elementi in laterizio ed elementi in pietra aventi diversa dimensione e forma tra loro; mentre gli originari muri di spina, con l'intervento dei primi anni '80, sono stati sostituiti da una struttura di travi e pilastri in c.a.

I solai di piano e di copertura sono in latero cemento con soletta rigida senza cordoli di piano.

### **Norme Tecniche d'Attuazione PDR comparate con PPAS**

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 quello di coordinare gli interventi di riparazione (nel caso specifico di demolizione e ricostruzione) dei danni causati dagli eventi sismici 2016.**

Settori delle Operazioni edilizie	NTA P.P.A.S.	NTA PDR
<b>A - STRUTTURE VERTICALI INTERNE</b>	1A) Mantenimento integrale con esclusive opere di consolidamento. 2A) Opere di consolidamento con possibilità di aperture nei limiti della normativa sismica.	Con riconosciuto livello operativo "L4" è consentita la demolizione con ricostruzione delle strutture verticali; è consentita la ricostruzione della struttura in c.a. e/o in acciaio, con tamponatura in muratura di laterizio.
<b>B - STRUTTURE ORIZZONTALI CON TESSITURA DI SOLAI</b>	1B) Consolidamento e parziale sostituzione con materiali analoghi e ripristino assetto originario. 3B) Sostituzione di materiale in legno con travi in ferro ed interposto laterizio, con il possibile inserimento di cordoli in c.a.. Possibilità di traslazione nel rispetto dei vincoli interni e dei fronti (davanzali finestre, linee marcapiani). 5B) Mantenimento e consolidamento struttura orizzontale a volta (a botte, a crociera).	Realizzazione ex novo di nuovi solai di piano in latero cemento e/o in legno e/o in acciaio. Possibilità di traslazione nel rispetto dei vincoli interni e dei fronti (davanzali finestre, linee marcapiani).
<b>C - STRUTTURE ORIZZONTALI DI COPERTURA</b>	1C) Mantenimento e consolidamento dell'andamento delle coperture esistenti (compresi eventuali lucernari, abbaini e terrazzi interni). 3C) Sostituzione della struttura, mantenendo l'andamento delle falde di copertura, con nuova struttura in legno o travi in ferro ed interposto laterizio. Possibilità di inserimento di cordoli in c.a.. 6C) Formazione di prese di luce in aderenza all'andamento della falda di copertura (lucernari).	Nuova copertura a doppia falda, mantenendo invariata la linea di gronda sul prospetto principale di via Valporro (la linea di gronda dovrà essere nuovamente allineata all'edificio sito in aderenza); Sostituzione della struttura, mantenendo l'andamento delle falde di copertura, con nuova struttura ( del tipo in legno o in ferro o laterocemento). Sono consentite variazioni dell'altezza max nei limiti indicati negli elaborati grafici di progetto, senza aumento di volume e comunque in conformità a quanto previsto dall'art.8 del DM 1444 " <i>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</i> "; Possibilità di formazione di prese di luce in aderenza all'andamento della falda di copertura (lucernari).

	7C) Formazione di abbaino con copertura a doppia falda (luce max L m 1,50 x H m 1,20) con arretramento di m 1,50 rispetto alla linea di gronda. 9C) Nei casi in cui la linea di gronda del fronte interno risulti più bassa di quella del fronte sulla via, è consentito il suo livellamento con la linea di gronda esistente sulla via, per gli adeguamenti igienicofunzionali del sottotetto.	Formazione di abbaino con copertura a doppia falda (luce max 2,50 x H m 1,20) con arretramento > m 1,50 rispetto alla linea di gronda più esterna. Nei casi in cui la linea di gronda del fronte interno risulti più bassa di quella del fronte sulla via, è consentito il suo livellamento con la linea di gronda esistente sulla via, per gli adeguamenti igienico funzionali del sottotetto.
<b>D - NODI DI COLLEGAMENTO VERTICALE</b>	1D) Mantenimento e consolidamento della struttura e della tipologia esistente. 2D) Nuova struttura con mantenimento della tipologia. 4D) Nuova struttura e nuova tipologia con ubicazione planimetrica libera.	Nuova struttura e nuova tipologia con ubicazione sulla attuale area di sedime; sono consentiti minimi spostamenti planimetrici finalizzati alla rettifica dei parametri non ortogonali tra loro.
	5D) Inserimento di collegamento verticale meccanico con extra corsa interno all' involucro di copertura.	Inserimento di collegamento verticale meccanico con extra corsa interno all' involucro di copertura.
<b>E - PARETI PERIMETRALI - FRONTI</b>	1E) Mantenimento e consolidamento dello stato di fatto delle facciate interne ed esterne. 2E) Recupero tipologico di aperture improprie di facciata.	Con riconosciuto livello operativo "L4" è consentita la nuova costruzione con mantenimento tipologico delle facciate.
	3E) Realizzazione di nuove aperture o adeguamenti delle esistenti, purché conformi alle dimensioni e alle partiture tipiche dell'intorno ambientale per integrazioni funzionali degli ambienti interni.	Realizzazione di nuove aperture simili per tipologia e colore a quelle preesistenti e comunque conformi e alle partiture tipiche dell'intorno ambientale.
<b>G - VOLUMI IMPROPRIO NON INTEGRATI (SUPPORTI)</b>	Demolizioni senza ricostruzione (canne fumarie, wc sospesi, tamponature, oggetti, ecc.).	Demolizioni senza ricostruzione (canne fumarie, wc sospesi, tamponature, oggetti, ecc.).

### **Consistenza delle opere da eseguire e Proposta del P.di R.**

Il presente Piano di Recupero è finalizzato alla demolizione con ricostruzione senza aumento di Volume urbanistico e senza aumento di Superficie utile, dell'immobile unifamiliare gravemente danneggiato dal sisma del 2016.

La ricostruzione del fabbricato avverrà esattamente sulla medesima area di sedime del fabbricato esistente.

Il Piano NON comporta nessuna modifica alla viabilità esistente.

L'involucro edilizio, sebbene verrà ricostruito con una nuova struttura in c.a e/o in acciaio, adeguata alle vigenti normative antisismiche, sarà praticamente inalterato sia in pianta che in elevazione.

Il nuovo edificio, come quello attualmente esistente, sarà del tipo unifamiliare cielo –terra, avrà sviluppo su quattro livelli fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo e piano sottotetto); tutti i livelli saranno tra loro collegati mediante vano scala interno (con predisposizione di piattaforma elevatrice).

**Il prospetto principale che dà sulla via Valporro verrà ricostruito praticamente uguale all'esistente salvo piccoli spostamenti e/o adeguamenti delle aperture;** pertanto si avrà cura nel ricostruire i marcapiani che attualmente caratterizzano la facciata.

I prospetti secondari che affacciano sulla corte interna del complesso di San Catervo subiranno piccole variazioni, finalizzate ad un maggiore funzionalità e fruibilità dell'immobile.

Come per l'esistente anche per l'intervento in progetto sono previsti prospetti in muratura tipo faccia vista con mattone di laterizio di tipo anticato (verranno per quanto possibile reimpiegati i mattoni esistenti); come per l'esistente i prospetti secondari nord ed est verranno intonacati fino al primo impalcato; il manto di copertura sarà in coppi di tipo anticato (verranno per quanto possibile reimpiegati i coppi esistenti); gli infissi saranno quanto più simili per tipologia e colore a quelli esistenti; discendenti, grondaie e scossaline saranno in rame.

**L'intervento in progetto NON prevede aumento né di Volume Urbanistico e né di Superfici Utile;** di seguito si riportano gli schemi analitici di calcolo del Volume e delle Superfici:

<b>Volume Stato Attuale</b>			
<b>(come da Calcolo Volume Sanatoria SCIA 57/2018)</b>			
<b>Piano</b>	<b>sul</b>	<b>h</b>	<b>vol</b>
PT	108,5	3,64	394,9
P1	88	3,04	267,5
	20,5	2,70	55,4
P2	64,5	2,75	177,4
	23,5	3	70,5
Sottotetto	23,5	2,06	48,4
<b>Sommano mc</b>			<b>1014,1</b>

<b>Volume Stato di Progetto</b>			
<b>Piano</b>	<b>sul</b>	<b>h</b>	<b>vol</b>
PT	108,5	3,45	374,3
P1	88	3,1	272,8
	20,5	2,7	55,4
P2	27	3,1	83,7
	2,6	3,1	8,1
	58,4	2,7	157,7
Sottotetto	27,0	2,1	56,7
abbaino	2,6	2,1	5,5
<b>Sommano mc</b>			<b>1014,1</b>

**Volume Stato Attuale 1014.1 mc = Volume Stato di Progetto 1014.1mc**

<b>CALCOLO SUPERFICI STATO ATTUALE</b>			
<b>Piano</b>	<b>Sup . Residenziale</b>		<b>148,5</b>
PT	ingresso (riscaldato)	7,8	
	bagno PT	6,5	
P1	dis. 1 (riscaldato)	4,2	
	dis. 2 (riscaldato)	8,2	
	bagno P.1	3,9	
	tinello	13,6	
	cucina	6	
	soggiorno	38,5	
P2	dis. 1 (riscaldato)	4,3	
	dis. 2 (riscaldato)	8,7	
	bagno P.2	5,2	
	camera 1	17	
	camera 2	14,5	
	camera 3	10,1	
<b>Piano</b>	<b>Sup. Accessori (SNR)</b>		<b>102,4</b>
proiez. Orizz.	vano scala	6,6	
PT	Garage	59,6	
	sottoscala (h>180)	2,7	
P2	terrazzo	15,95	
P3	soffitta (h>180)	13,8	
	loc. caldaia (h>180)	3,7	
	<b>pertinenze est.</b>		<b>0</b>
	<b>parti comuni</b>		<b>0</b>

**250,9**

**TOTALE Sup. Utile Stato Attuale = 250,9 mq**



<b>CALCOLO SUPERFICI STATO DI PROGETTO</b>			
<b>Piano</b>	<b>Sup. Residenziale</b>		<b>135,8</b>
PT	ingresso (riscaldato)	6,4	
	bagno PT	4,7	
P1	dis. (riscaldato)	6,1	
	anti b.	2	
	bagno P.1	4,6	
	studio	10	
	cucina	18,5	
	soggiorno	30	
P2	dis. 1 (riscaldato)	6,4	
	dis. 2 (riscaldato)	1,4	
	dis. 3 (riscaldato)	2,5	
	rip.	2,6	
	bagno P.2	4,4	
	camera 1	11	
	camera 2	15,2	
camera 3	10		
<b>Piano</b>	<b>Sup. Accessori (SNR)</b>		<b>112,9</b>
proiez. Orizz.	vano scala	8,08	
	vano ascensore	2,1	
PT	Garage	38,8	
	cantina	20,4	
	sottoscala (h>180)	2,8	
P2	terrazzo	17	
P3	soffitta 1 (h>180)	17,4	
	soffitta 2 (h>180)	6,3	
	<b>pertinenze est.</b>		<b>0</b>
	<b>parti comuni</b>		<b>0</b>

**248,7**

**TOTALE Sup. Utile Stato di Progetto = 248,7 mq**

**Superficie Utile Stato Attuale 250.9 mq > Superficie Utile Stato di Progetto 248.7 mq**

### **Validità 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

### **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.

Tutto quanto sopra descritto trova dettagliato riscontro negli elaborati grafici prodotti in allegato.

Macerata 04/03/2020

IL TECNICO  
*Ing. Alessandro Annessi*

