

VIA XXI APRILE N. 1
84095 - Giffoni Valle Piana (SA)
Telefono 340/3124827
e-mail: antogiovanmariateresa@hotmail.it
pec: mariateresa.antogiovanni@architettisalernopec.it

OGGETTO: Relazione Tecnica

Ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3 comma d) del DPR 380/01, del fabbricato unifamiliare ubicato alla via Sabini - fraz. San Martino (SA) censito all'Agenzia del Territorio di Salerno al Foglio 32 p.lla 120 sub 8-14-1-11, p.lla 122 -114 e Foglio 15 part. 368

Piano Urbanistico Attuativo

Committenti:

Sig. Falcone Adriano
Sig.ra D'Angelo Antonietta

Tav. U

SCALA:

DATA: Sett. 2022

IL TECNICO

(Arch. J. Antogiovanni Mariateresa)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI
E CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI SALERNO
SEZIONE B-

ARCHITETTO JUNIOR
ANTOGIOVANNI MARIATERESA
N° ALBO 3402

E

COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA
Comune di Montecorvino Rovella

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0000561/2023 del 11/01/2023

Firmatario: Mariateresa Antogiovanni



PROPOSTA DI PUA

RELAZIONE TECNICA

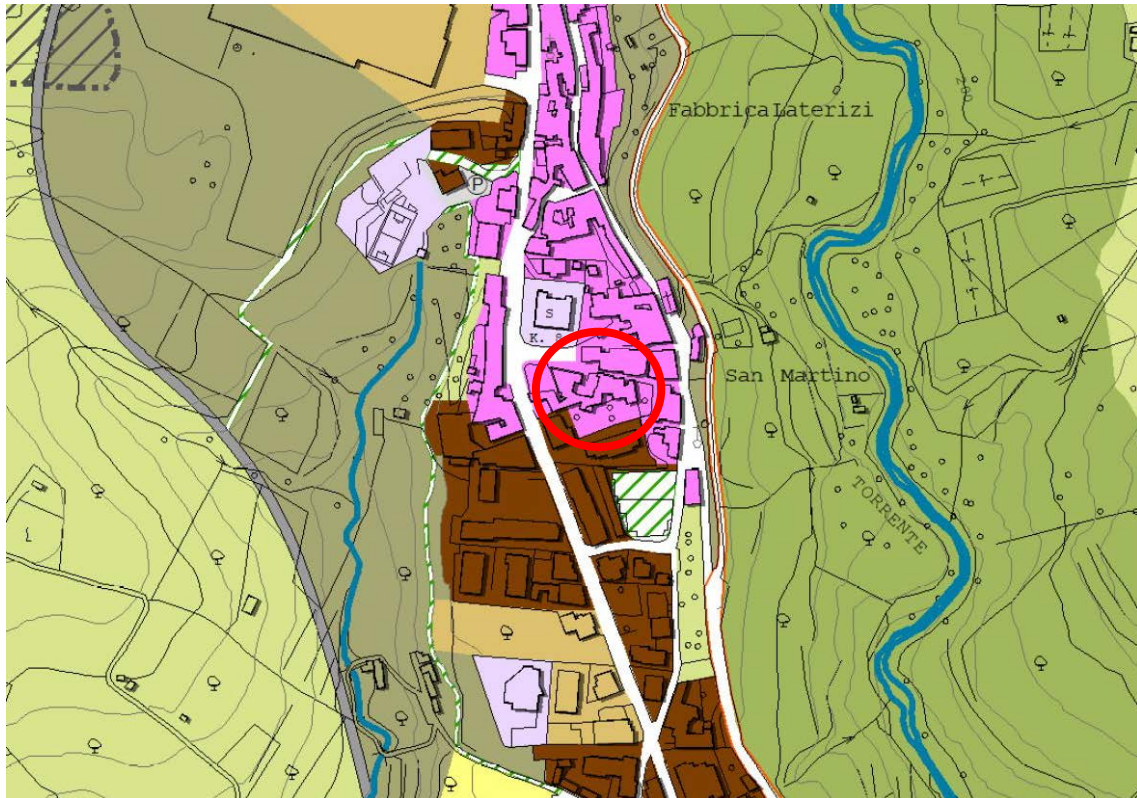
La sottoscritta **Arch. Antogiovanni Mariateresa**, nata a Fondi (LT) il 11/03/1988 e residente alla via XXI Aprile n. 1 nel comune di Giffoni Valle Piana (SA), iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno – Sezione B con il n° 3402, con studio in Giffoni Valle Piana alla Via XXI Aprile n. 1, ha ricevuto incarico dai sigg. Falcone Adriano e D'Angelo Antonietta, residenti alla via Sabini, 4, frazione San Martino, del Comune di Montecorvino Rovella, in qualità proprietari del fabbricato sito al medesimo indirizzo, di redigere un PUA di iniziativa privata ai sensi dell'art. 102 del REC per la variazione da zona omogenea A1 – Città Storica in zona omogenea A2 – Nuclei o manufatti rurali isolati, in modo da poter proporre un intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.3 comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/01,

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

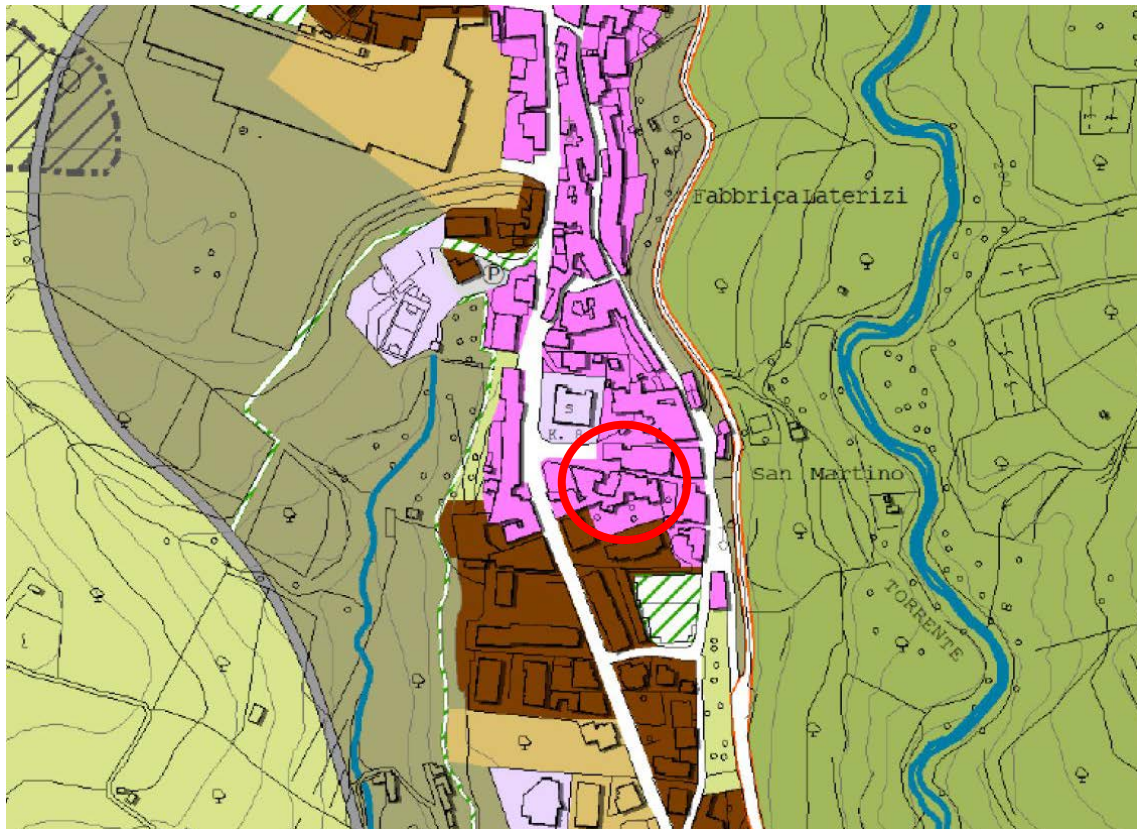
Il Comune di Montecorvino Rovella è strutturato in un centro principale e alcuni antichi casali e frazioni (Gauro, Martorana, Marangi, Chiarelli, Votraci, Molenadi, S.Eustachio, Ferrari, Nuvola, Occiano, San Filippo, San Martino), i cui nuclei storici sono ancora riconoscibili, che in alcuni casi coincidono con la maggior parte dell'edificato delle frazioni. La sola frazione di Macchia, caratterizzata da un'urbanizzazione recente, non comprende al suo interno alcun nucleo di antico impianto. La conservazione e la riqualificazione degli insediamenti storici sono tra gli obiettivi principali del recente PUC.

L'intervento proposto si situa nella frazione San Martino. L'edificio è parte di un complesso di edifici che compongono il tessuto urbano stratificato nel corso degli anni, esso si dispone in maniera contigua dagli altri fabbricati.

L'area di intervento è attualmente classificata **A1 - Città Storica** dal vigente PUC come evidenziato nello stralcio seguente.



Stralcio vecchio PUC – EO_2 Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee










Stralcio PUC vigente – EO_2 Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee



Sistema delle aree insediate

	A1 - Città storica
	A2 - Nuclei o manufatti rurali isolati
	B1 - Città consolidata saturata
	B2 - Città consolidata da riqualificare o densificare
	B3 - Città consolidata da integrare
	C1 - Città di nuovo impianto
	C2 - Città di nuovo impianto Lottizzazioni in itinere

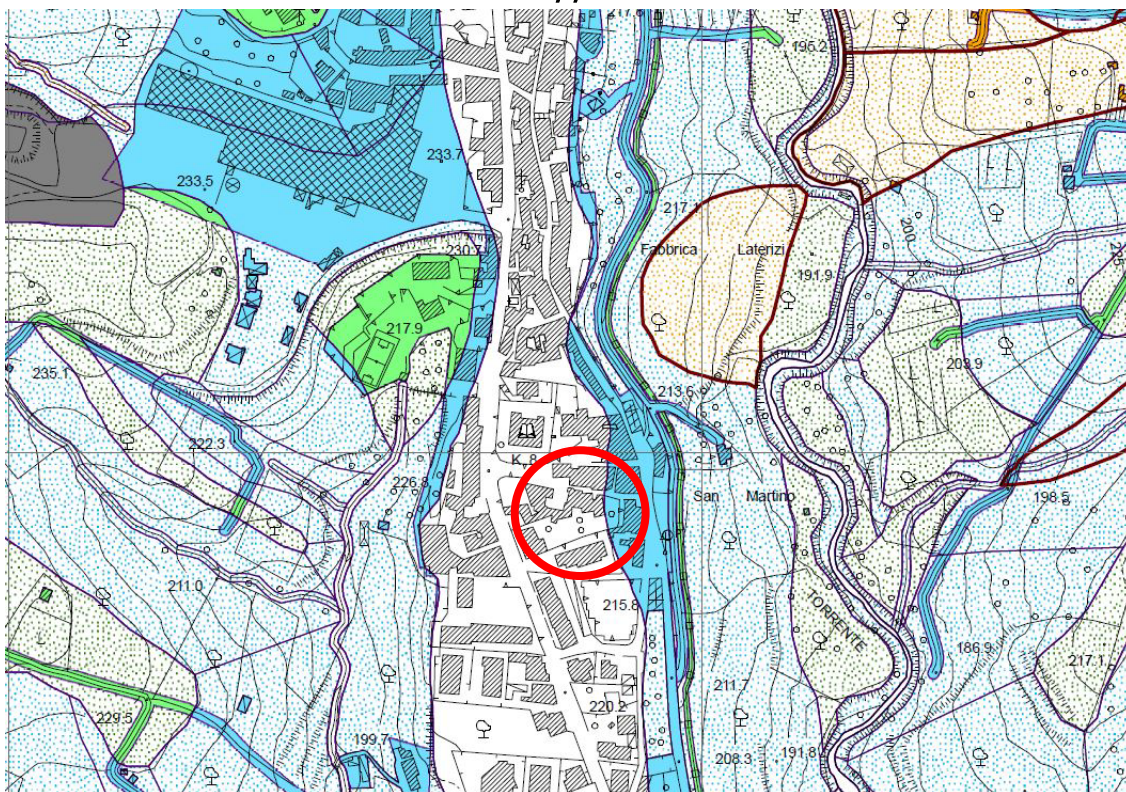
	D1 - Città della produzione e del commercio esistente
	D2 - Città della produzione e del commercio di nuovo impianto
	D3 - Città del turismo e dello sport di nuovo impianto
	F1 - Verde attrezzato e percorsi pedonali esistenti
	F2 - Verde attrezzato e percorsi pedonali di nuovo impianto
	F3 - Città dei servizi
	F4 - Città dei servizi di previsione



Ortofoto



Stralcio mappa catastale







Stralcio Piano per l'Assetto Idrogeologico – Carta Rischio e Pericolosità Frana



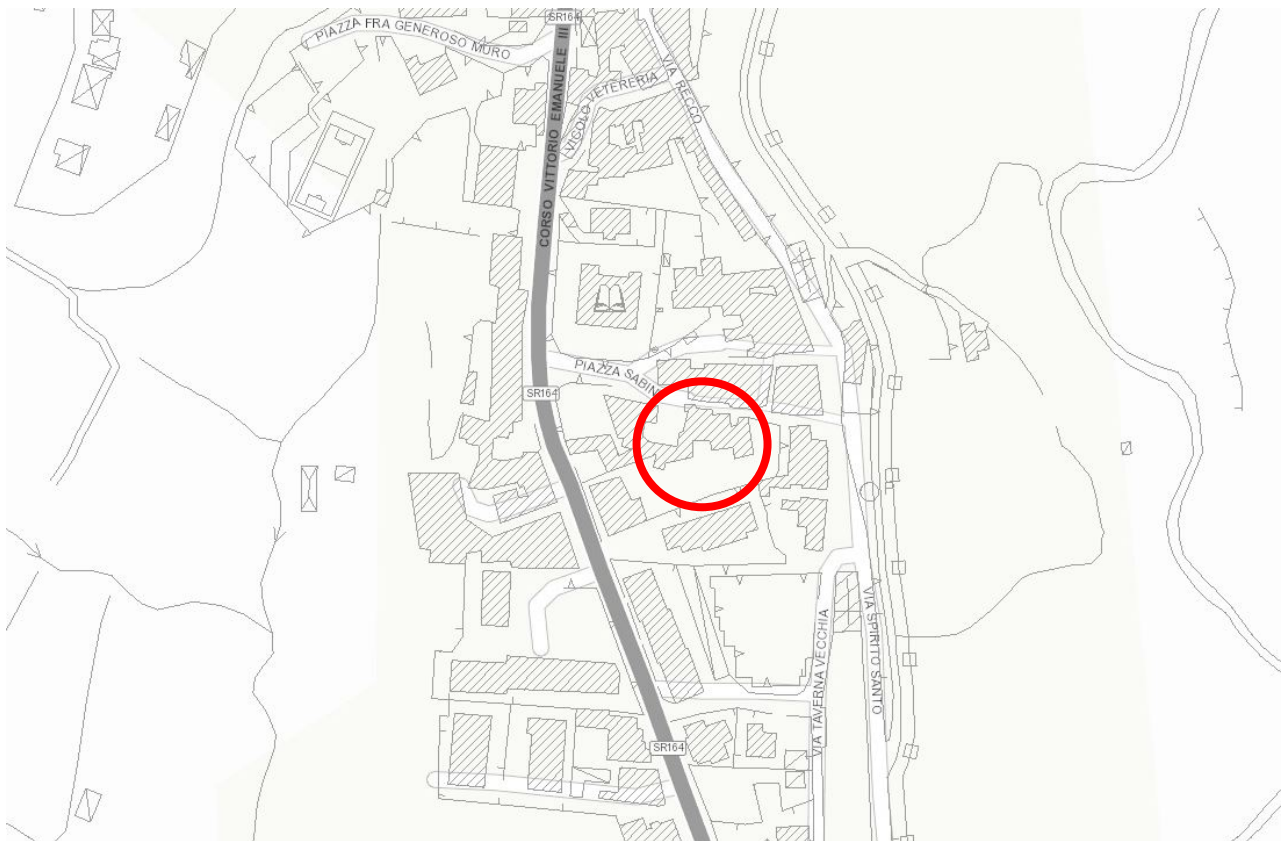
Legenda

AREE A RISCHIO DA FRANA

-  R1 - RISCHIO MODERATO: Aree nelle quali i danni sociali, economici e al patrimonio ambientale sono marginali
-  R2 - RISCHIO MEDIO: Aree nelle quali sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche
-  R3 - RISCHIO ELEVATO: Aree nelle quali sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, la interruzione di funzionalità delle attività socioeconomiche e danni rilevanti al patrimonio ambientale
-  R4 - RISCHIO MOLTO ELEVATO: Aree nelle quali sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale, la distruzione di attività socioeconomiche

AREE A PERICOLOSITA' DA FRANA

-  P1 - PERICOLOSITA' MODERATA
-  P2 - PERICOLOSITA' MEDIA
-  P3 - PERICOLOSITA' ELEVATA
-  P4 - PERICOLOSITA' MOLTO ELEVATA
-  AREA DI CAVA/SBANCAMENTO - Aree nelle quali la pericolosità da frana è legata alle attività di scavo in corso o pregresse
-  FRANA - cfr. Inventario Frane (elaborato F_INVFRN)
-  LIMITE ADB DESTRA SELE



Stralcio Aerofotogrammetrico

2. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE ED ANALISI TIPOLOGICA

I committenti sono proprietari del fabbricato di cui all'oggetto pervenutogli con atto di Atto di compravendita per notar Pasquale Colliani del 1995 Rep. 21946, Atto di donazione per notar Pasquale Colliani del 1994 Rep. 21290, Atto di compravendita per notar Luigi Capobianco del 22/11/2019 Rep. 27264 ed è in corso di perfezionamento l'acquisto della porzione identificata con il sub 14, nell'insieme riportato all'agenzia del territorio di Salerno come segue:

- Foglio 32 particella 120 sub 11 - cat a/4 vani 4,5;
- Foglio 32 particella 120 sub 8 - cat A/6 vani 1,5;
- Foglio 32 particella 120 sub 1 - cat A/6 vani 3,0;
- Foglio 32 particella 120 sub 14 cat A/4 vani 4,5;
- Foglio 32 particelle 123-114 e Foglio 15 particella 368 corti e giardino annessi alle unità abitative.

Il fabbricato è situato in via Sabini della frazione San Martino, una traversa della Strada Provinciale 164 – Corso Vittorio Emanuele III. Esso è composto di due livelli fuori terra: un piano terra ad uso prevalentemente pertinenziale, un piano primo ad uso residenziale. La copertura è costituita da orditura in legno e sovrastante manto di tegole.



Il fabbricato è posto ad angolo capofila di una quinta edilizia che fronteggia il vicolo sabini, la porzione di interesse risulta in gran parte a struttura autonoma ed è in posizione avanzata al lato sud rispetto agli altri corpi di fabbrica anche i solai sono sfalsati. Inoltre le tipologie costruttive appaiono differenti sia in termini di materiali utilizzati che di tecnologie costruttive, e sono addossati reciprocamente. Tuttavia l'edificio oggetto di intervento risulta strutturalmente indipendente rispetto a quelli adiacenti.



Prospetto su Piazza Sabini

La costruzione è stata realizzata antecedentemente al 1 settembre 1967, successivamente sono stati realizzati un ampliamento al lato sud/ovest a seguito del rilascio della Concessione Edilizia prot. 86 - pratica n. 49 del 16/04/1977, lavori di manutenzione legittimati con DIA prot. 2409 del 15/2/2000 e lavori di manutenzione interna legittimati con pratica CILA prot. 18894 del 19/12/2019. Non è stato possibile trovare ulteriore documentazione per risalire con certezza all'epoca della prima costruzione.



Vista da giardino interno di proprietà

3. ANALISI MORFOLOGICA E STRUTTURALE

L'analisi della morfologia dell'edificio rileva che la struttura portante risulta essere molto scadente. Essa è costituita da varie tipologie di muratura, con solai misti sia con struttura in legno, sia con struttura in putrelle di ferro e sia in laterocemento. Il tetto di copertura è costituito da orditura in legno e sovrastante manto di tegole ed è privo di qualsiasi tipo di isolamento. L'accesso al fabbricato, sia per la zona adibita a deposito e sia per la zona residenziale avviene dalla traversina in Piazza Sabini mediante un portoncino in legno. La scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo è realizzata in cemento e rivestita con lastre di marmo. Nell'insieme il fabbricato si presenta in pessime condizioni manutentive, soprattutto per le carenze igienico sanitarie, per la precarietà strutturale, nonché per l'inadeguatezza delle strutture opache e trasparenti, costituite da infissi di varia tipologia tra cui alcuni in legno, altri in alluminio con sistemi oscuranti in pvc e tapparelle alla romana.



Solaio con orditura in legno



Fenomeni di degrado della muratura



Muratura Portante

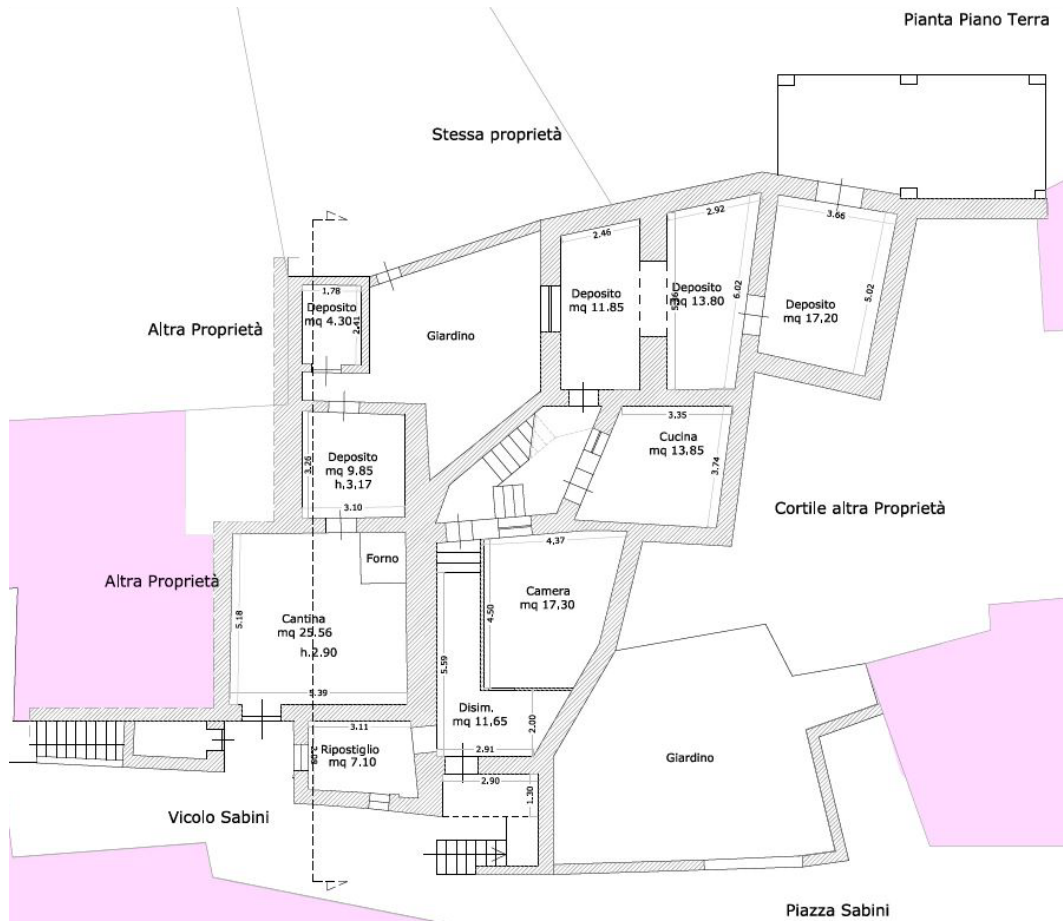
Pianta piano terra e primo livello dello stato attuale

La cellula abitativa posta a piano primo sviluppa una superficie complessiva di mq. 156.70 ed un'altezza interna pari a 2,85 m l'unità ad ovest e 3.05 m l'unità ad est. La prima unità ad ovest alla quale si accede con una rampa esterna è composta da una cucina separata dal resto dell'unità abitativa, un soggiorno con terrazzino e wc esterno ed una camera. La seconda unità ad est è composta da ingresso, cucina, n. 6 camere e n. 2 servizi igienici. Quest'ultima è collegata internamente con l'abitazione al piano terra, alla quale si accede anche esternamente, e composta da camera, cucina, disimpegno/ingresso nonché dei vani destinati a deposito.

L'edificio ha la pianta di forma irregolare avente un ingombro a terra di mq 248.40. L'altezza complessiva del fabbricato, misurato da Piazza Sabini è pari a circa 6,40 m al piano di calpestio



dell'ultimo solaio. La volumetria complessiva dell'intero fabbricato, al netto del sottotetto, è di 1.363,97 mc.





tempo, che non collima né in altezza né in pianta con la quinta edilizia di cui fa parte. Anche i prospetti risultano estranei perché privi di qualsiasi pregio sotto il profilo storico-architettonico.

Pertanto, a giudizio della scrivente, la classificazione di tale manufatto come edificio storico è errata, in quanto non si riscontra nessun tipo di elemento caratteristico che possa contestualizzare l'edificio né da un punto di vista temporale che stilistico.

Per l'edificio in oggetto, come altri nelle medesime condizioni di precarietà e di scarso valore, si dovrebbe operare al di fuori del campo della semplice manutenzione permettendo interventi ristrutturazione edilizia che risultano più efficaci grazie al recente aggiornamento del quadro normativo nazionale in un'ottica di agevolare la rigenerazione urbana delle città.

5. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO

Da un'attenta valutazione tecnico economica si è giunti nella scelta di progettare un intervento di ristrutturazione mediante **demolizione e ricostruzione** in modo da creare un nuovo organismo edilizio omogeneo e funzionale, conforme alle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni in zona sismica e con un impatto ambientale ridotto che al contempo possa riqualificare architettonicamente il fabbricato ed il contesto, data la sua relazione il tessuto consolidato della città storica.

Assecondando le esigenze della committenza, l'intervento edile in progetto riguarda la demolizione dell'intera porzione di unità immobiliare, con la realizzazione di un nuovo fabbricato con intelaiatura in c.a., progettato in ossequio alle NCT 2018 costituito da fondazione a travi rettangolari incrociate in c.a., intelaiatura con pilastri e travi in c.a. e solai in laterocemento gettati in opera; la scala di collegamento del piano terra al piano primo sarà realizzata con soletta rampate in c.a., il tetto di copertura con struttura in legno lamellare con sovrastante pacchetto isolante e manto di tegole in terracotta portoghesi.

Il nuovo fabbricato sarà arretrato rispetto all'attuale in modo da ampliare l'area pubblica antistante prospicienti via Sabini avrà un'impronta a terra di mq. 238.85 ed un volume complessivo di mc 1350.10. Le tamponature saranno realizzate con laterizi forati di spessore cm. 30, le tramezzature interne con laterizi da spessore cm. 8 impianti tecnologici sottotraccia e finitura degli ambienti interni con intonaco al civile, pavimentazione in gres porcellanato. Il calpestio del piano terra sarà isolato con un vespaio areato in modo da evitare fenomeni di umidità di risalita.

L'intero involucro edilizio avrà un bassissimo impatto sull'ambiente in quanto sarà coibentato con elementi opachi e trasparenti ad alta efficienza energetica: le pareti verticali saranno isolate con pannello esterno in EPS con grafite da cm 10, mentre i solai che delimitano la zona abitativa saranno coibentati con pannello in XPS di spessore cm. 10; gli infissi saranno in PVC con vetrocamera bassoemissivo; la climatizzazione invernale ed estiva sarà garantita da impianto



idronico con caldaia a condensazione alimentata a metano collegata ad un impianto solare termico per l'integrazione termica ed il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria.

Il dettaglio della coibentazione dell'involucro edilizio è analiticamente riportata nel calcolo delle dispersioni termiche delle strutture opache e trasparenti redatto ai sensi del D.Lgs 311/06 e s.m.i. nonché riportato nel Protocollo ITACA allegati al progetto.

Tutti i materiali previsti rispettano i Criteri Minimi Ambientali (CAM) di cui di al Decreto 11 ottobre 2017.

L'intervento così come progettato, oltre a migliorare le prestazioni sismiche ed energetiche, migliorerà anche l'aspetto architettonico contribuendo alla riqualificazione del tessuto urbano in sintonia con la programmazione della P.A.

6. VERIFICA URBANISTICA E PROPOSTA DI PUA DI INIZIATIVA PRIVATA

Come descritto in premessa, l'immobile è situato in via Sabini della frazione San Martino, una traversa della Strada Provinciale 164 – Corso Vittorio Emanuele III

Quest'area è classificata nel nuovo PUC come **zona omogenea A1 - Città Storica** ove, secondo l'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione: "Possono essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo), nonché cambiamenti di destinazione d'uso compatibili con la disciplina di zona, interventi relativi alla prevenzione sismica, interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano che rispettino lo stato dei luoghi".

Per le motivazioni descritte nei paragrafi 4, 5 e 6 è evidente che tale categoria urbanistica non comprenda la ristrutturazione edilizia che sarebbe la categoria di intervento più idonea per le opere da eseguire sul fabbricato in oggetto. Sarebbero, infatti, inefficaci gli interventi di mera manutenzione straordinaria perché non consentono, per la loro natura limitata, di intervenire in maniera efficace e duratura sul manufatto. A tal proposito, si propone un **Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata** secondo quanto disposto dall'art. 102 del Regolamento Edilizio Comunale (REC) che possa consentire di realizzare l'opera ai sensi dall'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/01, "**interventi di ristrutturazione edilizia**" ovvero, "*gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della*



normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico”.

La normativa italiana, infatti, sta rapidamente evolvendo verso un nuovo concetto di riqualificazione urbana e di riuso del territorio. I recenti aggiornamenti al DPR 380/01 introdotti dal DL Sviluppo e dal DL Semplificazioni hanno dettato la strada per un nuovo concetto di sviluppo città che cittadini privati, imprese e amministrazioni comunali devono cogliere per effettuare cambiamenti radicali e determinanti per la riqualificazione del territorio, mediante l'attuazione di interventi di rigenerazione urbana.

Per il fabbricato esistente, a causa della sua morfologia e stato conservativo, non è conveniente procedere con un intervento di recupero senza una radicale ristrutturazione, le parti strutturali, soprattutto quelle di recente realizzazione, sono molto scadenti, gli ambienti abitativi posti al piano primo di esigue dimensioni ed alcuni privi di illuminazione diretta non rispondono ai requisiti igienico sanitari minimi; da una analisi tecnica economica si è giunti alla conclusione che l'unico intervento economicamente conveniente è la ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione in modo da poter realizzare un nuovo organismo edilizio con una struttura in c.a dimensionata nel rispetto dell'attuale NTA 2018 semplice funzionale e soprattutto sicura (in classe sismica A). Il progetto che si intende proporre prevede sostanzialmente un intervento di demolizione e ricostruzione in sagoma conservando prevalentemente le distanze e altezze del preesistente, così come recentemente stabilito dall'art 2bis dpr 380/01, e precisamente al fronte est ed ovest, a confine con le proprietà terze, il nuovo fabbricato sarà realizzato sullo stesso sedime del preesistente con le stesse altezze. Il fronte sud, sostanzialmente in sagoma e con un leggero arretramento all'interno del sedime del preesistente, in modo da creare un fronte con vani finestra e portafinestra capaci di conferire luce diretta agli ambienti abitativi; l'area finitima a detto fronte è pertinenza del fabbricato ed appartiene alla stessa proprietà (FI 15 part 368 e 124). Al fronte Nord il nuovo Fabbricato arretra prevalentemente in linea con il fronte del fabbricato posto a lato EST, l'area di risulta sarà oggetto di pavimentazione e cessione all'uso pubblico.

L'intervento che si propone accoglie pienamente l'orientamento legislativo degli ultimi anni che auspica la rigenerazione urbana di aree degradate, in modo da creare fabbricati strutturalmente sicuri e poco impattanti sull'ambiente evitando consumo del suolo. Gli incentivi fiscali di cui al Superbonus 110 sono approvvigionabili per l'intervento che si propone, quindi una occasione da non perdere per evitare la dismissione dall'utilizzo creando così disagi igienico sanitari e di sicurezza per la pubblica e privata incolumità.

Le nuove unità abitative previste in progetto risponderanno ai requisiti igienico sanitari di cui all'attuale norma, soprattutto con un basso impatto ambientale in quanto idoneamente coibentate e dotate di una impiantistica particolarmente performante.



Quanto al regime degli edifici vincolati ai sensi del d.lgs. n. 42/2004, la soluzione adottata dal decreto – legge n. 76/2020 per assicurare la loro tutela è stata quella di escludere che possano qualificarsi come ristrutturazione edilizia gli interventi comportanti una loro demolizione e ricostruzione non solo nei casi in cui ne sia modificata la sagoma (come previsto nella disciplina previgente), ma anche nei casi di mutamenti del sedime, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche. Altrettanto non può dirsi per gli edifici ubicati nelle zone omogenee A di cui al d.m. n. 1444/1968 e in zone a queste assimilate dai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici ovvero nelle aree comunque di particolare pregio storico o architettonico, atteso che in questi casi l'equiparazione voluta dal legislatore al regime degli edifici vincolati è solo tendenziale, **essendo espressamente fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici.**

Tali ultime condizioni consentono di ritenere ammissibili anche per gli edifici ubicati in dette zone A del PUC le variazioni imposte dalla normativa antisismica, energetica, sull'accessibilità etc..

Le previsioni degli strumenti urbanistici (sia generali che attuativi) consentono, anche per le zone A e assimilate e per i centri storici, interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione entro limiti meno stringenti di quelli ordinariamente stabiliti dalla norma per zone vincolate.

Nel caso di specie le lievi variazioni di sagoma, di sedime e prospettiche sono funzione di diretta applicazione delle norme di carattere soprattutto sismico, per allineamenti e rettifiche di spigoli, energetico e tecnologico, nonché nell'ampliamento della strada pubblica, il tutto da regolamentarsi mediante l'attuazione del PUA, come piano di recupero.

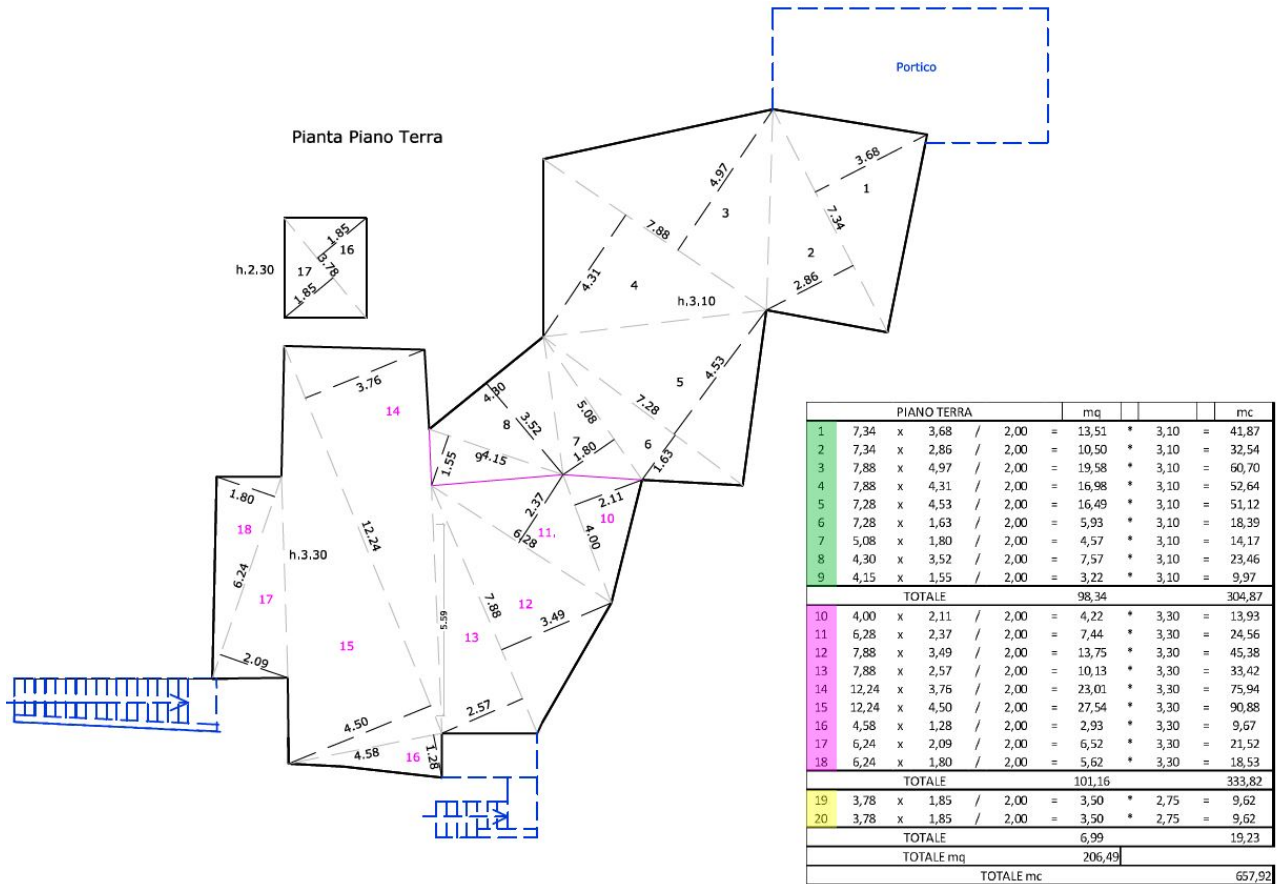
Pertanto l'intervento proposto, ricadente in zona A storica del vigente PUC, può classificarsi quale intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, c.1 lett. d) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

La normativa vigente per l'intervento in progetto prevede anche una premialità volumetrica, per evitare ulteriori valutazioni si è deciso di non prevedere alcun incremento volumetrico quindi la ristrutturazione che si proporrà sarà nei limiti volumetrici del preesistente, senza incremento del numero delle unità abitative, né di sostanziali modifiche della destinazione d'uso e quindi senza determinare un maggiore carico urbanistico, solo ed esclusivamente un intervento di riqualificazione urbana.



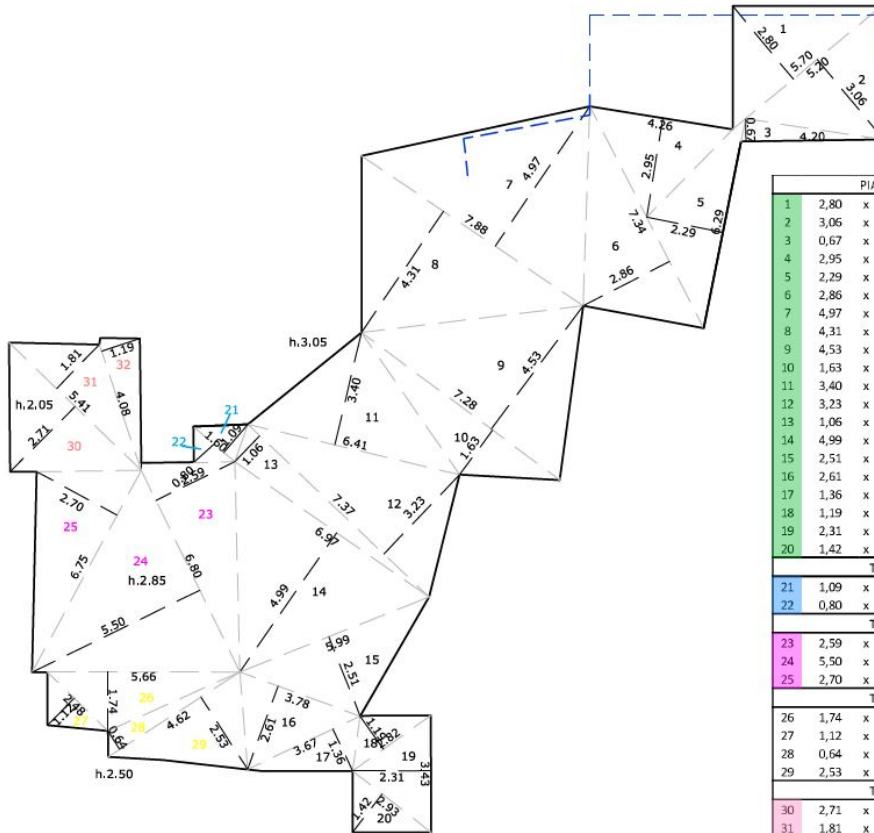
7. CALCOLO PLANIVOLUMETRICO

STATO ATTUALE





Pianta Piano Primo



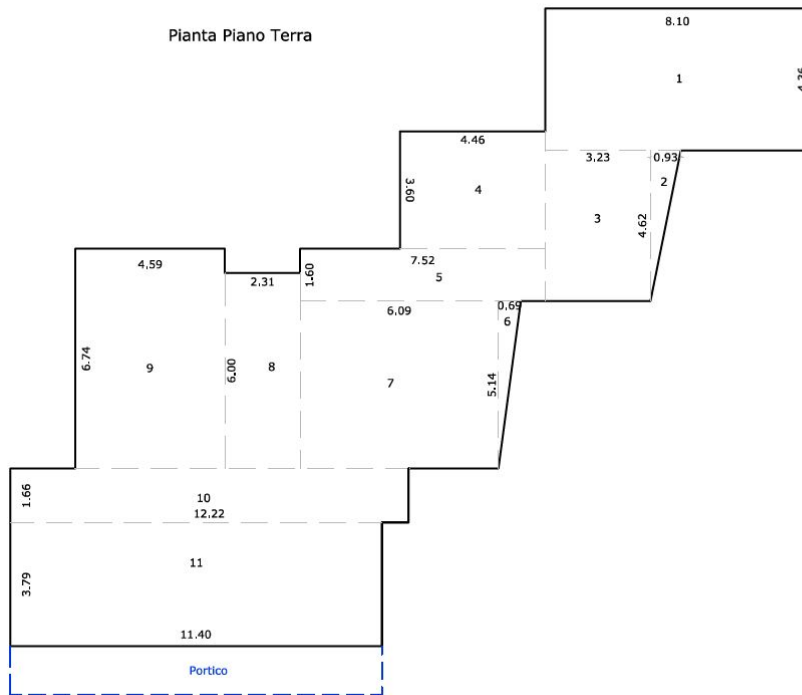
PIANO PRIMO		mq		mc
1	2,80 x 5,70 / 2,00 =	7,98	* 3,10 =	24,74
2	3,06 x 5,20 / 2,00 =	7,96	* 3,10 =	24,66
3	0,67 x 4,20 / 2,00 =	1,41	* 3,10 =	4,36
4	2,95 x 4,26 / 2,00 =	6,28	* 3,10 =	19,48
5	2,29 x 6,29 / 2,00 =	7,20	* 3,10 =	22,33
6	2,86 x 7,34 / 2,00 =	10,50	* 3,10 =	32,54
7	4,97 x 7,88 / 2,00 =	19,58	* 3,10 =	60,70
8	4,31 x 7,88 / 2,00 =	16,98	* 3,10 =	52,64
9	4,53 x 7,28 / 2,00 =	16,49	* 3,10 =	51,12
10	1,63 x 7,28 / 2,00 =	5,93	* 3,10 =	18,39
11	3,40 x 6,41 / 2,00 =	10,90	* 3,10 =	33,78
12	3,23 x 7,37 / 2,00 =	11,90	* 3,10 =	36,90
13	1,06 x 7,37 / 2,00 =	3,91	* 3,10 =	12,11
14	4,99 x 6,97 / 2,00 =	17,39	* 3,10 =	53,91
15	2,51 x 5,99 / 2,00 =	7,52	* 3,10 =	23,30
16	2,61 x 3,78 / 2,00 =	4,93	* 3,10 =	15,29
17	1,36 x 3,67 / 2,00 =	2,50	* 3,10 =	7,74
18	1,19 x 2,82 / 2,00 =	1,68	* 3,10 =	5,20
19	2,31 x 3,43 / 2,00 =	3,96	* 3,10 =	12,28
20	1,42 x 2,93 / 2,00 =	2,08	* 3,10 =	6,45
TOTALE		167,07		517,92
21	1,09 x 1,60 / 2,00 =	0,87	* 2,25 =	1,96
22	0,80 x 1,60 / 2,00 =	0,64	* 2,25 =	1,44
TOTALE		1,51		3,40
23	2,59 x 6,80 / 2,00 =	8,81	* 3,10 =	27,30
24	5,50 x 6,80 / 2,00 =	18,70	* 3,10 =	57,97
25	2,70 x 6,75 / 2,00 =	9,11	* 3,10 =	28,25
TOTALE		36,62		113,52
26	1,74 x 5,66 / 2,00 =	4,92	* 2,75 =	13,54
27	1,12 x 2,48 / 2,00 =	1,39	* 2,75 =	3,82
28	0,64 x 4,62 / 2,00 =	1,48	* 2,75 =	4,07
29	2,53 x 4,62 / 2,00 =	5,84	* 2,75 =	16,07
TOTALE		13,64		37,50
30	2,71 x 5,41 / 2,00 =	7,33	* 2,30 =	16,86
31	1,81 x 5,41 / 2,00 =	4,90	* 2,30 =	11,26
32	1,19 x 4,08 / 2,00 =	2,43	* 2,30 =	5,58
TOTALE mq		233,49		706,05
TOTALE mc				706,05

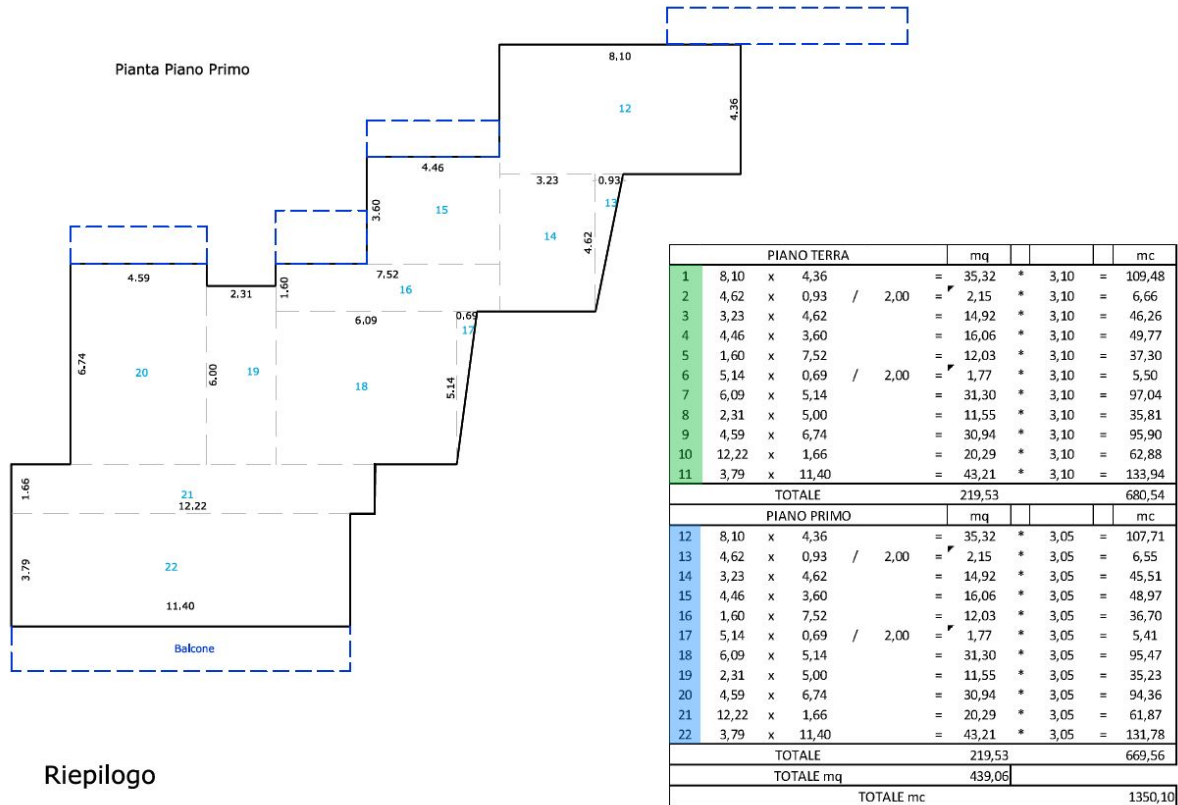
Riepilogo

Volume Totale = Piano Terra + Piano Primo = mc 657.92 + mc 706.05 = mc 1363.97



STATO DI PROGETTO





Riepilogo

Volume esiste = mc 1363,97

Volume in progetto = piano terra + piano primo = mc 581,86 + mc 669,56= mc 1350,10

Si riscontra un volume dello stato di fatto pari a 1363,97 mc, mentre quello di progetto pari a 1350,10 mc, determinando una sostanziale parità volumetrica, anzi una leggera diminuzione.

Infine, le aree a parcheggio necessarie per soddisfare le previsioni della legge 122/89 (Tognoli) sono state individuate al piano terra del fabbricato, realizzando n. 2 vani garage delle dimensioni di mq. 43.90 e mq. 23.85.

8. CONCLUSIONI

La presente relazione preliminare è redatta secondo le disposizioni dell'art. 102 del vigente REC. Si propone un PUA di iniziativa privata per consentire un intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione di un fabbricato ricadente in zona omogenea A1- Città Storica. L'immobile di proprietà dei richiedenti, sigg. Adriano Falcone e Antonietta D'Angelo, desta in pessimo stato conservativo e, nonostante la classificazione della zona omogenea, si ritiene che non abbia le caratteristiche salienti di un edificio di memoria storica né tantomeno presenti un carattere stilistico ben riconoscibile. Infatti, esso è stato oggetto di superfetazioni e modifiche che nel corso del tempo ne hanno stravolto l'originaria conformazione degradando le strutture esistenti e precarizzando gli elementi architettonici e tecnologici della costruzione.



Non si ritiene che detto immobile, per le condizioni strutturali e tipologiche, possa essere recuperato con semplici interventi di manutenzione straordinaria che la zona omogenea A1 consente di effettuare. Pertanto, in un'ottica di recupero edilizio ed urbano occorre intervenire mediante la demolizione e ricostruzione del fabbricato fatiscente classificando l'opera nel quadro della ristrutturazione edilizia, secondo quanto stabilito dall'art. 3 comma 1 lett. d) del DPR 380/01.

La ricostruzione avverrebbe rispettando sia la volumetria esistente sia la sagoma dell'edificio, quindi senza intervenire in alcun modo sul carico urbanistico dell'area.

In conclusione, si propone un'occasione di rinnovamento di un edificio in diretto contatto con il contesto pubblico, offrendo quindi al tempo stesso una occasione di riqualificazione immobiliare ed urbana.

Giffoni Valle Piana, 07/02/2022

Il Tecnico
Arch. Antogiovanni Mariateresa

