

CARPEGNA

COMUNE

Pesaro e Urbino

PROVINCIA

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE
RICOSTRUZIONE ED AMPLIAMENTO DI FABBRICATI URBANI
C.E.U. foglio 16 particelle 976 e 1126

LOCALITA': **Capoluogo via Aldo Moro (ex Caladea)**

DITTA: **BRISIGOTTI Nazario**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



HABITAT STUDIO associato

Via Marconi, 5 – 47863 Novafeltria (RN) – Tel.Fax 0541/920189 – P.IVA 01313610410

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Oggetto della presente relazione tecnica è la ristrutturazione edilizia di due piccoli edifici situati nel Capoluogo in via Aldo Moro (ex via Caladea) su area identificata al vigente Catasto Edilizio Urbano al foglio 16 con la particella 976 e con la particella 1126 determinatasi a seguito di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Pesaro in data 10/11/2023 con prot. PS0073033; la proprietà risulta attualmente intestata al sig. Brisigotti Nazario.

Lo strumento urbanistico comunale vigente ha classificato la zona di intervento come zona A1, edifici e nuclei con valenza storico-ambientale, che mantengono i caratteri rappresentativi della tradizione costruttiva della zona; è prevista la possibilità di realizzazione di ampliamento di edifici esistenti per una SUL max di mq 50 e di accessori a servizio della residenza anche staccati dal corpo principale con SUL max di 30 mq, nel rispetto della forma, dei materiali e della tipologia degli edifici esistenti.

La porzione di terreno che sarà interessata dall'intervento di ristrutturazione presenta una morfologia pressochè regolare, ed è delimitata sui lati nord e sud da altre proprietà, sul lato nord-est dalla via comunale e sul lato sud ovest con altra proprietà del richiedente che si estende fino al confine con il fosso a cielo aperto.

Sull'area insistono due fabbricati:

a) un locale attualmente censito presso il Catasto Edilizio Urbano come deposito, costruito in data anteriore al 1967, la cui consistenza edilizia viene desunta solo dalle planimetrie catastali predisposte nell'anno 1999, composto da un piano terra dell'altezza di ml 3,00 ed un piano primo dell'altezza di ml 2,70.

L'edificio fin dall'epoca della sua edificazione è stato sempre utilizzato per scopi residenziali fino a quando le sue precarie condizioni di manutenzione non ne hanno più permesso l'utilizzo abitativo; lo stato di conservazione attuale non ne permette in alcun modo il recupero se non attraverso una sua completa demolizione e successiva ricostruzione; come si evince dalla

documentazione fotografica trattasi di edificio in parte già crollato, posto a ridosso della strada comunale, delimitato da murature portanti in pietra a vista e solaio composto da travi e tavolato in legno;

b) un secondo locale ad uso pollaio/porcile posto a confine con fabbricato di altra proprietà, edificato in virtù di Nulla Osta per esecuzione di lavori edili N° 92/22 rilasciato in data 23/12/1965; la sua consistenza è resa visibile da murature perimetrali in pietra e da una copertura classica a due falde composta da travi principali in legno, travicelli, tavelloni in laterizio e manto in tegole, anch'esso in precarie condizioni di stabilità e manutenzione; se ne prevede la sua ristrutturazione con demolizione e successiva ricostruzione.

Le opere da eseguirsi sono assoggettate alla previa approvazione di un Piano di Recupero da parte del Consiglio Comunale e vengono di seguito descritte:

1) demolizione e ricostruzione con ampliamento dell'attuale fabbricato censito a deposito (ex edificio abitativo) parzialmente crollato per essere riutilizzato come abitazione residenziale.

La tipologia prevista per la nuova costruzione è caratterizzata da volumi semplici e compatti tipici dell'edilizia locale con copertura classica a due falde; due piani abitativi che distribuiscono al piano terreno gli ambienti della zona giorno ed al piano superiore due camere da letto ed un servizio igienico.

La nuova struttura portante sarà di tipo ordinario, composta da setti murari portanti in blocchi di laterizio antisismico da impostare su fondazioni dirette, il solaio di piano e la copertura in legno a semplice orditura di travi, travicelli e tavelle di laterizio da ammorsare alle murature perimetrali mediante cordoli in cemento armato, il tutto nel rispetto delle attuali normative in materia di edilizia antisismica; il solaio del piano terreno sarà in latero cemento e isolato tramite intercapedine d'aria ventilata dal terreno sottostante.

Le murature perimetrali portanti in laterizio verranno trattate, previa interposizione di materiale termoisolante, con paramento in pietra locale a vista ed infissi dotati di sistema di oscuramento ad anta battente esterna nel rispetto della tradizionale immagine di facciata degli edifici del luogo.

La struttura di copertura, opportunamente coibentata ed impermeabilizzata nel rispetto delle attuali normative in materia di contenimento energetico degli edifici, verrà trattata con manto di copertura in coppi di laterizio di recupero e lattoneria in lamiera di rame per lo smaltimento delle acque meteoriche; una porzione della stessa sarà utilizzata per la posa in opera ed il sostegno dei pannelli fotovoltaici che saranno del tipo integrati e complanari alla falda, che si rendono necessari per la produzione di una parte di energia termica ed elettrica da fonti rinnovabili.

I materiali di finitura degli ambienti interni saranno di tipo tradizionale, quali ceramica o legno per pavimenti e rivestimenti ed intonaco al civile e tinteggiatura per le pareti.

Per la costruzione del nuovo fabbricato residenziale e per la sistemazione delle aree immediatamente circostanti non si rendono necessari rilevanti movimentazioni di terreno e di conseguenza saranno contenute al minimo eventuali riprofilature di progetto, evitando così possibili alterazioni dello stato attuale dei luoghi.

Essendo l'area di intervento già provvista di collegamento alla fognatura pubblica, l'allontanamento delle acque reflue provenienti da cucina e servizi igienici della nuova abitazione avverrà previo trattamento in vasca biologica imhoff e pozzetto degrassatore da dimensionare in funzione del numero di abitanti equivalenti da insediare.

La necessità di procedere con l'approvazione di un Piano di Recupero da parte dell'Amministrazione Comunale deriva dalla previsione di procedere con la nuova edificazione in arretramento rispetto all'attuale filo strada per una misura che va da ml 1,50 a ml 1,65, e di circa 45 cm dal fabbricato prospiciente; in tal modo si costituisce una porzione di terreno della superficie di circa 25 mq da cedere all'Amministrazione Comunale per il possibile allargamento della sede stradale da ml 4,50 a ml 6,00.

2) Demolizione e ricostruzione con ampliamento del piccolo fabbricato ad uso porcile/pollaio per essere trasformato ed utilizzato quale accessorio ed autorimessa a servizio della nuova abitazione.

Si prevedono di adottare le stesse caratteristiche costruttive e tipologiche già descritte per l'abitazione: muraure portanti in laterizio antisismico trattate esternamente con paramento in pietra locale a vista, copertura in legno a semplice orditura di travi, travicelli e tavelle in laterizio con manto in coppi di recupero ed elementi in rame per lo smaltimento delle acque meteoriche.

La previsione di procedere alla demolizione completa è dettata principalmente dalla necessità di intervenire con il miglioramento sismico delle strutture e dalla possibilità offerta dalle norme del vigente P.R.G. che permettono la costruzione di accessori a servizio della residenza per una SUL massima di 30 mq, che nel caso in esame vanno calcolati in aggiunta ai 20 mq legittimati dal titolo edilizio del anno 1965.

La ricostruzione del nuovo fabbricato avverrà sempre in aderenza alla parete del fabbricato esistente di altra proprietà senza procedere con elevazioni superiori alla quota della copertura adiacente.

Per tutto quanto non specificato nella presente relazione tecnica si rimanda agli elaborati grafici ed alla documentazione allegata.