

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

PREMESSA

Il presente intervento è finalizzato alla riparazione dei danni cagionati dalla crisi sismica iniziata il 24/8/2016, cui l'appresso descritto immobile è stato interessato e dalla quale lo stesso ha subito notevoli e devastanti nocimenti, meglio descritti in seguito.

GENERALITA'

L'edificio in oggetto è situato nel Comune di Norcia, in località Montedoro, via Germania n. 8, in zona urbanistica "Insediamento consolidato o da consolidare – Tessuto TR5", del vigente P.R.G., ed è identificato in catasto al foglio di mappa n. 92 con la particella n. 435, di proprietà ed in uso quale residenza delle signore Mannucci Gloria e Mannucci Francesca.

L'area ove è ubicato l'immobile ricadente all'interno del Parco Nazionale dei Monti Sibillini e pertanto è vincolata ai sensi degli art. 142 del d.lgs n. 42/2004; Trattasi di un edificio adibito alla civile abitazione con relativi annessi che si sviluppa su tre piani dei quali due fuori terra ed uno completamente interrato.

Esso è stato eretto su un' area in declivio resa pianeggiante a seguito di terrazzamenti realizzati per la formazione della lottizzazione edilizia e quindi dei vari lotti. Posta sul versante sud del declivio montuoso denominato Montagna di Civita, sul lato destro della strada comunale via Germania.

L'edificio è stato realizzato negli anni 70', con struttura intelaiata in C.A. e tamponatura in laterizio, successivamente ristrutturato a seguito dei danni subiti dalla crisi sismica del 1979, giusta C.E. n. 1435 del 22/04/1983.

Nell'anno 1986 a seguito della legge 47/85 l'allora proprietaria Mannucci Fernanda presentava al comune di Norcia domanda di Condono Edilizio acquisita al protocollo comunale al n° 11674 del 01/10/1986, per la quale è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 26 del 01/08/2023.

Al primo livello, interrato, sono stati ricavati gli accessori abitativi quali autorimessa, cantina, ripostiglio, magazzino, centrale termica ed un bagno, oltre alla scala d'accesso alla C.T. e la scala interna che collega il piano con quello soprastante.

Il secondo e terzo livello sono posti completamente fuori terra, e sono totalmente adibiti ad abitazione, in cui troviamo: al secondo livello (piano terra) una cucina, un soggiorno, un pranzo, due camere da letto, due bagni, due portici, un'ingresso e vari disimpegni, nonché la scala di accesso al terzo livello (piano primo), ove troviamo due camere da letto, un bagno, un disimpegno e un terrazzo coperto ed incassato nelle pareti perimetrali, ovvero con un solo lato parzialmente aperto.

Le reiterate scosse telluriche dell'estate - autunno 2016 hanno danneggiato

irrimediabilmente l'immobile, nello specifico risulta seriamente lesionato la struttura in cemento armato, con l'interessamento di alcuni nodi trave/pilastro, dei solai, delle tamponature e dei tramezzi, tant'è che il detto danneggiamento ha cagionato, a seguito del rilevamento da parte dei tecnici accreditati AeDES, l'emissione dell'Ordinanza di sgombrò dell'intera unità abitativa.

Il livello del danno, riconosciuto dai tecnici dell'U.S.R. Umbria è *"danno grave con livello operativo L 4"* a seguito della domanda del 18/3/2019 prot. 4369 di cui all'Ordinanza Commissariale n. 19/2017 art. 6 bis.

A seguito di ponderato studio di fattibilità, la riparazione del danno, con il recupero funzionale dell'immobile, non sono ipotizzabili visto lo stato di danneggiamento rilevato e le caratteristiche tipologiche della struttura realizzata con criteri ormai superati.

Il progetto, contestualmente presentato, prevede la demolizione completa dell'edificio e la sua ricostruzione nell'area di sedime dello stesso ma con lievi modifiche alla sagoma.

L'attuale struttura risulta incassata all'interno del terreno per una profondità di 3,20 metri al disotto del piano di campagna.

Perimetralmente ad essa fu realizzata una prima struttura scatolare mediante un muro portante a tufo dello spessore di cm. 40 che funge da contenimento del terreno circostante sui quattro lati, ad eccezione del tratto interessato dalla rampa d'accesso.

Pertanto al piano interrato fra l'edificio e il terreno troviamo un cavedio che assicura al piano la salubrità evitando infiltrazioni d'acqua, e fornisce luce ed aria mediante delle finestre poste sull'intero perimetro che volgono a mo di bocca di lupo su delle ampie griglie posizionate sul marciapiedi.

ESTERNAMENTE SI PRESENTA

L'edificio presenta un paramento murario completamente intonacato e tinteggiato.

Le aperture di ampie dimensioni hanno infissi (finestre con persiana alla romana) in legno trattati con vernice semilucida trasparente al naturale

Il tetto si sviluppava in più falde, coperto con cementegola di color bruno, con pluviali in lamiera preverniciata.

INTERNAMENTE SI PRESENTA

Trattandosi di una villetta di buona fattura ha fatto sì che presenti finiture di elevata qualità, con pavimenti per lo più in parquet, scale rivestite in legno e impianti tecnologici adeguati alla civile abitazione se pur di vetusta realizzazione.

Non presenta alcuna caratteristica rilevante sotto il profilo storico monumentale e/o di pregio essendo stata realizzata negli anni 70'.

RELAZIONE SULL' INTERVENTO

Come premesso è prevista la demolizione completa dell'edificio e la sua ricostruzione.

Eseguita la demolizione ed asportato i materiali di risulta verranno consolidati i muri perimetrali che costituiscono l'involucro di contenimento del terreno circostante, mediante delle contropareti in cemento armato.

Verrà successivamente realizzata la nuova fondazione costituita da una platea in c.a., sulla quale verrà eretto il nuovo edificio costituito da una struttura in legno e acciaio che presenterà delle finiture simili a quelle dell'edificio esistente, ovvero pareti intonacate e tinteggiate, copertura in tegole, infissi in legno, canali di gronda e discendenti in lamiera preverniciata.

Internamente saranno riproposti gli stessi standard abitativi dello stato di fatto, ovvero il piano interrato verrà ridestinato ad accessori abitativi cioè autorimessa, cantine, dispensa, lavanderia e un bagno di servizio.

I piani soprastanti, collegati tra loro da una scala interna verranno completamente adibiti ad abitazione.

Per quanto concerne le dimensioni esterne dell'edificio esse risultano leggermente variate rispetto allo stato attuale, in quanto si è reso necessario un arretramento dell'edificio sul lato nord perché materialmente non vi è la misura minima di 5,00 metri tra l'edificio ed il confine "*naturale*" rilevato in loco, così come determinato dalla recinzione. Infatti sul confine sud troviamo una perfetta rispondenza che varia da 5,01 e 5,05 metri tra l'edificio ed il confine naturale (muro con soprastante rete metallica), mentre sul lato nord si è rilevata una distanza nei punti più vicini di 4,45 e 4,65 metri. Pertanto si è optato per l'arretramento fino alla distanza minima di 5,00 metri dal nuovo fabbricato al confine sancito dalla recinzione presente.

SISTEMAZIONE ESTERNA

Come già detto il fabbricato esternamente avrà le stesse caratteristiche di quello esistente, con finitura ad intonaco tinteggiato, infissi in legno e copertura in tegole colorate. La sagoma se pur modificata ricalca quella dell'attuale edificio.

Verranno rifatti i marciapiedi esterni in quanto fortemente danneggiati dal sisma e comunque oggetto di demolizione.

La restante area circostante verrà mantenuta a verde ornamentale con la presenza delle varie piante anche di alto fusto già esistenti.

SISTEMAZIONE INTERNA

Internamente all'immobile è previsto il mantenimento dei un buon livello finiturale, con pavimenti per gran parte in parquet di legno, bagni maiolicati e scala interna ricoperte di legno.

Il fabbricato è stato progettato e sarà realizzato per il raggiungimento della classe energetica "A4" come si può evincere dall'APE post opera. In copertura verranno installati pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

Verrà altresì eseguito quant' altro necessario per dare l'opera finita ed agibile in ossequio alle vigenti norme igienico sanitarie per i fabbricati civili.

Il tutto come più dettagliatamente illustrato nelle tavole grafiche progettuali "RILIEVO DELLO STATO DI FATTO" e "PROGETTO ARCHITETTONICO – INQUADRAMENTO TERRITORIALE".

ABUSI EDILIZI

L'edificio presenta una lieve difformità rispetto all'ultimo progetto assentito ovvero la C.E. n. 1435 del 22/04/1983, che nello specifico consisterebbe nell'ampliamento di circa 2,40 mq, ovvero una fascia di 60 cm in larghezza per la lunghezza di 4,00 metri della parete di tamponatura posta al secondo livello (piano terra) sull'angolo sud/est dell'edificio.

Nell'anno 1986 con prot. 11674 con pratica di sanatoria edilizia n° 380, il proprietario presentò la richiesta di Condonò Edilizio di cui alla L. 28/02/1985 n. 47, per la quale è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 26 del 01/08/2023.

PROFILO URBANISTICO E NORMATIVO

Come predetto, la zona oggetto dell'intervento viene inquadrata nel vigente PRG come spazio urbano *"Insediamento consolidato e da consolidare – Tessuto Tr5"* quindi la nostra progettazione ha tenuto conto delle relative norme dettate dallo stesso strumento urbanistico, nonché di quelle stabilite dal Piano Speciale di Ricostruzione per il comune di Norcia approvato ai sensi dell'art. 3-bis C.1 del DL. 24/10/2019 n. 123, convertito con Legge 12/12/2019 n. 156.

In riferimento a quest'ultimo l'edificio ricade in una porzione di territorio assoggettato a *"Livello di tutela MEDIO"* (area posta al di fuori della zona A di Norcia Capoluogo) e come edificio classificabile quale *"edilizia recente o totalmente alterata"* per il quale al punto 2.6 (Finalità dell'attuazione del PSR - ... chiara interpretazione del complesso sistema di norme speciali in materia urbanistica finalizzata alla semplificazione dei procedimenti autorizzatori riferiti alla ricostruzione privata di cui al Decreto Semplificazioni così come convertito dalla legge 120/2020) il nostro intervento viene individuato nella *"TIPOLOGIA B"* ovvero *"Interventi di demolizione e ricostruzione di edifici conformi a quelli preesistenti con lievi modifiche dell'ingombro planivolumetrico, della*

configurazione degli esterni e della collocazione come definiti dall'art. 5 dell'Ordinanza n. 107 del 22/08/2020”.

SCARICHI FOGNARI

La zona oggetto d'intervento (via Germania) è servita di pubblica fognatura a doppia rete acque bianche e nere e, pertanto gli scarichi verranno convogliati nella pubblica fognatura.

Le acque reflue provenienti dagli scarichi, verranno raccolte in un pozzetto di ispezione e campionamento dal quale partirà una tubazione a tenuta che si immetterà nella pubblica fognatura posta lungo via Germania.

Le acque bianche proveniente dai tetti verranno convogliate in una vasca di raccolta interrata della capienza minima di 3'000 litri, da utilizzare per l'irrigazione del giardino e per tutti i fini non potabili. Detta vasca sarà dotata di troppopieno tramite il quale le acque in eccesso verranno convogliate nella rete fognaria delle acque bianche.

SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

In ossequio degli articoli 32 e 34 del Regolamento Regionale n. 2/2015 (sostenibilità ambientale), non verrà installata la cisterna per il recupero ed il riutilizzo dell'acqua piovana proveniente dalle coperture, trattandosi di un intervento facoltativo per la ristrutturazione edilizia ai sensi dell' art. 32 comma 7, mentre ai sensi dell' art. 34 comma 1, essendo l'edificio una ricostruzione totale, come già detto precedentemente, sulla copertura del costruendo edificio verranno posti una serie di pannelli fotovoltaici per un totale di 6 KWh oltre a due pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria dimensionati per garantire una copertura non inferiore al cinquanta per cento del fabbisogno annuo della residenza.

Detti pannelli dovranno essere integrati nel manto di copertura e dovranno essere di tipo non riflettente e di colore marrone.

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

- Superficie del lotto: foglio 92 part. 435 mq. 1.020;
- Insediamento consolidato o da consolidare – Tessuto Tr5;
- SUC esistente (art. 17 R.R. 2/2015): mq 182,69
- SUC di progetto: mq 181,68
- Volume fuori terra esistente: mc 596,23
- Volume fuori terra di progetto: mc 590,34

VERIFICA dotazioni territoriali per insediamenti residenziali (art. 85 R.R. 2/2015)
SUC 181,68 mq.:

a) Parcheggi 1 mq ogni 3 mq di SUC = superficie minima mq 60,56 –
superficie a parcheggio privato prevista in progetto mq. 60,61 coperto, mq 0,00
scoperto.

IL TECNICO
Geom. Riccardo Cocciarelli

