

STUDIO TECNICO

SOLUZIONE AMBIENTE

PROGETTAZIONE E RICERCA

FOLIGNO - Via S. Caterina, 46 tel. 0742/355971

Comune di:

FOLIGNO - Via Franco Ciri, 9

Committente:

MERLINI Adriana - GUGLIELMI Gianfranco

Oggetto:

**Piano Attuativo di iniziativa privata su un edificio con destinazione d'uso
"prevalentemente residenziale" sito nel Comune di Foligno in Via Franco Ciri, 9**

Progetto Architettonico

Allegato

- Relazione Tecnica
- Dichiarazione di conformità

D

i Progettisti

Ing. Paolo Battaglini

Geom. Valter Cesarini

RELAZIONE TECNICA

(art.11 co.14 del Regolamento Edilizio comunale)

1) Identificazione dei beni e titolo di proprietà.

Il presente piano di recupero di iniziativa privata ha per oggetto il recupero edilizio e ambientale di una porzione di edificio di civile abitazione gravemente danneggiato dagli eventi bellici a seguito dei quali si sono verificati costanti e consistenti crolli negli anni 1943-1946, culminati con gli eventi sismici del 26/09/1997 che hanno pressoché cancellato le tracce più evidenti della presenza e della consistenza della suddetta porzione di edificio.

L'immobile, di cui fa parte la porzione da ricostruire, è ubicato in Foligno in Via Franco Ciri, è censito al N.C.T. del comune censuario di Foligno al Foglio di mappa n.155 con le particelle n.1-682 (*) ed è di proprietà della signora Merlini Adriana, nata a Foligno (Pg) il 26/10/1941 e residente a Roma in Via Portuense, 729 e del sig. Guglielmi Gianfranco, nato a Foligno (Pg) il 16/05/1942 ed ivi residente in Via G.B.Cruciani, 10, ciascuno per la propria parte così come evidenziato nei grafici allegati (tavv.1 e 2) e nella documentazione allegata (All.F-Documentazione comprovante il titolo a intervenire).

(*): attualmente, l'identificazione catastale relativa al N.C.E.U. è in corso di aggiornamento e correzione a causa di vecchi errori di trascrizione; la situazione aggiornata verrà immediatamente trasmessa non appena verrà definita.

2) Titoli abilitativi ed eventuali preesistenze

La costruzione del fabbricato, come detto, è antecedente al 1942; ha subito danni dal sisma del 26/09/1997 ed è stato quindi oggetto di intervento edilizio di miglioramento sismico con Ordinanza n.61/98 e Autorizzazione n.290/181 del 15/02/1999, Edificio n.181. Fine Lavori S181/5 del 04/06/2002.

3) Classificazione urbanistica, interventi e destinazioni d'uso ammessi

a) L'edificio è situato all'interno del Centro storico, area classificata come **Bene paesaggistico**, ai sensi degli artt.134 e 136 del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), non soggetta a tutela paesaggistica; l'edificio, inoltre, non è classificato come bene culturale e non è sottoposto a vincolo ai sensi dello stesso D.Lgs; la presente relazione tecnica viene quindi redatta ai fini di cui all'art.15 co.4/d (Documentazione a corredo dell'istanza) con i contenuti di cui all'art.11 co.14 del Regolamento Edilizio comunale nonché dell'All.A del D.G.R. 420/2007 sulla **Disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente**.

b) Il fabbricato oggetto di Piano di Recupero, considerato nella sua unitarietà a prescindere dall'aspetto patrimoniale e funzionale (area perimetrata con linea tratteggiata verde sui grafici) nonché dalla limitata area interessata dall'intervento edilizio, è individuato nel P.R.G.'97 come ambito UP/CS Centro Storico del Capoluogo e classificato come zona omogenea A. Nella tav.15 delle NTA del Centro storico, l'edificio in esame è contrassegnato come **Edificio di valore storico ambientale** per il quale sono previsti interventi edilizi "(...) di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia come definiti al precedente articolo 2, con il mantenimento della destinazione d'uso esistente o con modifica della stessa con una ammessa dalle previsioni urbanistiche. Non è comunque consentita la demolizione e ricostruzione degli elementi strutturali interni o esterni quando questi siano caratterizzanti la tipologia dell'edificio e rivestano interesse storico-tipologico". Nella tav.16 delle NTA del CS per il fabbricato suddetto sono ammesse **destinazioni prevalentemente residenziali** che attualmente si articolano con la presenza di un'attività artigianale al piano terra con ingresso da Via F.Ciri e una residenza, con ingresso dalla stessa via, che si sviluppa parte al piano terra stesso e parte al piano primo; sempre al piano terra e sulla stessa via è presente l'accesso ad un'autorimessa a servizio della residenza.

c) L'edificio, come sopra definito, può essere altresì classificato, ai sensi del co.2/a dell'art.3 della D.G.R.420/2007, come ***Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra*** ed ha annessa, ai fini della definizione di unitarietà di cui al co.1 dell'art.7 della D.G.R.420/2007, un'***Area ineditata di pertinenza dell'edificio***, come definita al co.3/c dell'art.3 della suddetta delibera.

d) Le suddette classificazioni definiscono e identificano l'edificio e l'area di pertinenza all'interno del patrimonio edilizio del Centro Storico disciplinandone l'uso e gli interventi; va però detto che oggetto preminente del presente P.d.R. è il recupero di un piccolo manufatto collocato sul retro dell'edificio principale e non visibile dalla via pubblica, con caratteristiche architettoniche, strutturali e funzionali che non rientrano nella classificazione di cui sopra. L'intervento edilizio preminente, quindi, non comporta modifiche all'edificio principale (se non per la modifica di aperture esterne di seguito descritta) e si può considerare come compatibile e non pregiudizievole per la tutela del contesto in cui verrà reinserito; le allegate norme tecniche di attuazione relative al P.d.R., coerentemente con i contenuti del D.G.R.420/2007, definiscono criteri e prescrizioni degli eventuali futuri interventi edilizi da realizzarsi sull'edificio considerato nella sua unitarietà (perimetrazione con linea tratteggiata verde sui grafici).

e) Per l'edificio principale, come detto, sono previsti interventi che riguardano modeste opere interne e una modifica all'apertura esterna su Via F.Ciri che costituisce attualmente accesso carrabile al vano garage. La modifica dell'apertura si rende necessaria in quanto per il vano garage, "3" sui grafici, il progetto prevede un intervento che ne consenta un uso abitativo (stanza da letto) e conseguentemente una rivisitazione dimensionale e architettonica della suddetta apertura: verrà mantenuta la mostra in rilievo dell'attuale apertura con la tamponatura del parapetto leggermente arretrata; il parapetto è previsto con un'altezza pari a quella delle altre due aperture a lato; il nuovo disegno delle aperture, sui grafici allegati, rappresenta un'ipotesi architettonica naturalmente rivedibile anche in funzione del parere della Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio.

4) Condizioni attuali e destinazioni d'uso

Attualmente, la porzione di fabbricato oggetto di Piano Attuativo è pressoché inesistente; rimane visibile, come rappresentato nei grafici di progetto e dalla documentazione fotografica allegati, una porzione della copertura e la traccia di questa nella muratura dell'edificio confinante.

Attualmente, la porzione di copertura suddetta viene utilizzata come tettoia a servizio dell'edificio di civile abitazione della stessa proprietà, sig.ra Merlini Adriana.

In pianta, la sagoma dell'edificio da recuperare non è attualmente visibile, ma è riscontrabile sulle mappe catastali (allegate) e dalle foto storiche (allegate) dove la sig.ra Merlini, ancora bambina, è ritratta con la mamma nella corte esterna di proprietà proprio davanti all'edificio in esame.

5) L'intervento edilizio

L'intervento edilizio prevede la ricostruzione completa della porzione dell'edificio crollato, "1" sui grafici, all'interno della sagoma individuata grazie alle mappe catastali e alle foto di cui sopra; la chiusura del piccolo vano portico, "2" sui grafici; il recupero a fini abitativi (stanza da letto) dell'attuale vano garage, "3" sui grafici e la conseguente modifica dell'apertura esterna, vedi grafici allegati.

"1" - Guardando le suddette foto storiche, ancorché incomplete, si comprende con chiarezza che la porzione di edificio da ricostruire era realizzata con muratura di mattoni con faccia a vista, aveva almeno due aperture sul giardino e almeno una sulla corte soprastante; la copertura era realizzata con manto di copertura in coppi di laterizio. Non si intravedono i fronti degli edifici circostanti che oggi, come si può vedere dalla documentazione fotografica dello stato attuale allegata, sono intonacati e tinteggiati.

Nel progettare l'intervento di recupero si è tenuto conto sia del rispetto sia della tipologia dei materiali e delle finiture esterne seguendo quelle che sono le indicazioni e prescrizioni del Regolamento Edilizio del Comune di Foligno, art.99. Il manto di copertura sarà realizzato in coppi di laterizio di recupero, utilizzando eventuali nuovi coppi solo per i canali; canale di gronda,

pluviali e scossaline in rame; infissi esterni in legno naturale verniciati con finitura opaca. I prospetti che originariamente erano in mattoni con faccia a vista potranno essere ripristinati anche se attualmente, come detto, gli edifici esistenti adiacenti a quello da recuperare sono intonacati e tinteggiati; inoltre, l'architettura dell'edificio da recuperare non costituisce una particolare tipologia da salvaguardare né le sue contenute dimensioni interferiscono con gli equilibri compositivi esistenti, quindi, ferme restando le eventuali prescrizioni della Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio, la finitura dei prospetti potrà uniformarsi e integrarsi con quella degli edifici esistenti adiacenti.

I proprietari degli edifici confinanti hanno già dichiarato la loro disponibilità a concedere l'autorizzazione all'intervento e, se sarà necessario, a sottoscrivere una convenzione con scrittura privata trascritta e registrata con rogito notarile. Internamente, il vano così recuperato sarà costituito da: un ambiente ad uso abitativo collegato alla restante porzione di edificio da una piccola scala che consentirà di superare il dislivello tra le diverse quote di calpestio (0.00 / +1.22); un'ampia apertura sul fronte sud che si affaccia sul giardino di proprietà; un solaio di copertura che potrà essere realizzato in legno con orditura principale visibile dall'interno. La struttura dell'edificio verrà realizzata o in muratura portante o in cemento armato e in ogni caso nel rispetto della vigente normativa antisismica; le pareti esterne e i solai (calpestio e copertura) saranno realizzati con idonee caratteristiche termoisolanti.

“2” – Per il piccolo vano portico (3.71mq di S.u.) il progetto prevede la chiusura per la realizzazione di un servizio igienico per la residenza con accesso interno dal disimpegno esistente e uscita all'esterno per l'accesso alla corte esterna di proprietà. La muratura di tamponatura esterna sarà realizzata con blocchi termici di laterizio, intonacati e tinteggiati come le adiacenti murature; l'infisso esterno sarà in legno naturale verniciato con finitura opaca.

“3” - Attualmente, come detto, il vano è ad uso garage con ampio accesso da Via F.Ciri; il progetto prevede la sua sistemazione a fini abitativi (stanza da letto) e la modifica dell'apertura esterna secondo quanto alla lett.d del precedente punto 3.

Esternamente, verrà realizzato un marciapiede di pulizia lungo le murature esistenti e una piccola corte pavimentata sul fronte dell'edificio recuperato; una scala esterna collegherà la quota del nuovo marciapiede con la corte soprastante a q.ta 1.39.

La chiusura del piccolo vano portico, “2”, realizza sia una nuova S.u.c. che un nuovo volume che non devono costituire incremento di quelli esistenti, quindi, nella progettazione della ricostruzione della porzione di edificio crollato ne è stata ridotta la sagoma sia in pianta arretrando il fronte sul giardino di ca.20cm, sia in alzato abbassando la quota in gronda di ca.23cm. Questo ha consentito di mantenere i valori sia della S.u.c. che del volume di progetto al di sotto di quelli esistenti, rispettivamente 19.80mq (progetto) contro 19.83mq (stato attuale) e 94.15mc (progetto) contro 112.87mc (stato attuale); quanto sopra è riportato nelle tavole grafiche allegate.

Foligno, lì.....

I richiedenti: Merlini Adriana.....

Guglielmi Gianfranco.....

I Tecnici Progettisti: Ing. Paolo Battaglini.....

Geom. Valter Cesarini.....

COMUNE DI FOLIGNO

Piano Attuativo di Iniziativa Privata relativo ad aree ed immobili siti nel Comune di Foligno in Via Franco Ciri, 9 (L.r.11/2005 e ss.mm.ii.)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

(art.15 co.4/g del R.E. del Comune di Foligno)

Il sottoscritto, Ing.Paolo Battaglini nato a Foligno il 28/11/1952 con studio tecnico a Foligno in Via Gramsci, 34 C.F.: BTT PLA 52S28 D653A iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il n.567,

ATTESTA

che le previsioni del Piano attuativo di iniziativa privata relativo ad aree ed immobili ubicati in Foligno Via Franco Ciri, 9, in un'area classificata dal vigente strumento urbanistico generale come tessuto UP/CS Centro Storico del Capoluogo e classificato come zona omogenea A,

SONO CONFORMI

- al vigente Piano Regolatore Generale Centro Storico;
- al vigente Regolamento edilizio comunale;
- alle vigenti norme di sicurezza;
- alle vigenti norme igienico-sanitarie;
- alle vigenti norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- alle vigenti norme per il contenimento dei consumi energetici;
- alle vigenti norme in tema di pericolosità e rischio idraulico nel bacino del fiume Topino e del torrente Marroggia (fascia A);
- ai contenuti della "Relazione e verifica di compatibilità idraulica" allegata;

e DICHIARA

di essere consapevole delle responsabilità penali, civili, amministrative, disciplinari e/o deontologiche conseguenti ad eventuali dichiarazioni non veritiere o incomplete e a connesse violazioni di specifiche normative.

Foligno, lì

Il progettista

Ing: PAOLO BATTAGLINI