

Perimetrazione “Z4 – Vicolo Santa Croce” prevista dal Piano di Recupero Generale del Comune di Macerata, approvato con DCC n.46 del 11.07.2005 – rep.n.3479

Proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata all'interno della perimetrazione Z4 – Vicolo Santa Croce, integrato con interventi ai sensi della L.R. n. 22 del 08 ott. 2009 (Piano Casa) e DGR 14.12.2010 n.28. Borgo Santa Croce, Foglio 65 partt. 286-288 (attive) e p.lle 282-283-285 (accettanti passive)



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
INTEGRATIVA

PAOLO MARGIONE
i n g e g n e r e

STUDIO EMMEERRE INGEGNERIA
via Pertini n.55-62029 Tolentino (MC)-tel:0733.969317 - cell:335.6491293
P.IVA:01356560431-C.F:MRGPLA71P25E783L-e-mail:mr.ingegneria@libero.it

*Perimetrazione “Z4 – Vicolo Santa Croce” prevista dal Piano di Recupero Generale
del Comune di Macerata, approvato con DCC n.46 del 11.07.2005 – rep.n.3479*

*Proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata all'interno della perimetrazione Z4 – Vicolo Santa Croce,
integrato con interventi ai sensi della L.R. n. 22 del 08 ott. 2009 (Piano Casa) e DGR 14.12.2010 n.28.
Borgo Santa Croce, Foglio 65 partt. 286-288 (attive) e p.lle 282-283-285 (accettanti passive)*

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
INTEGRATIVA

1. Generalità

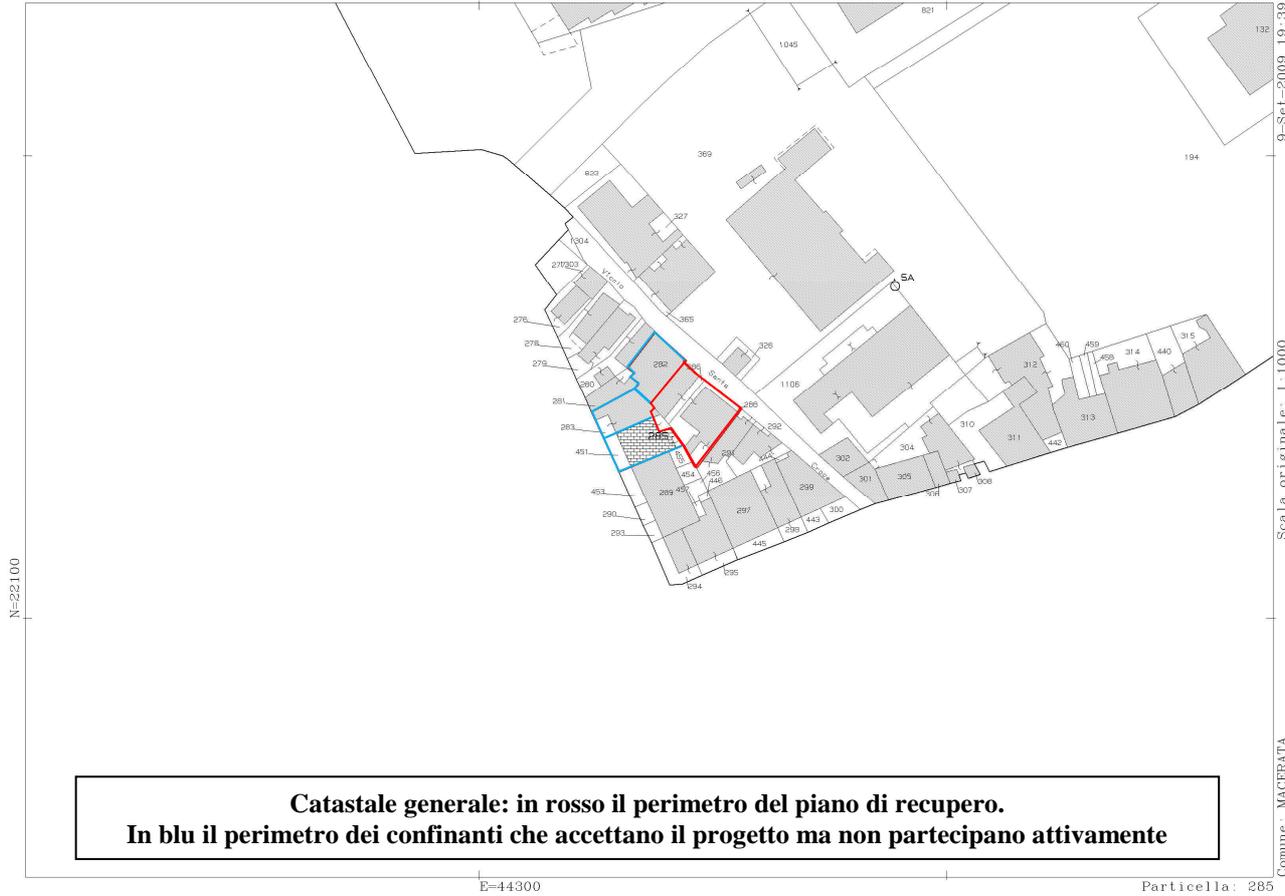
La presente relazione tecnica integra l'illustrazione della proposta, dettagliata negli elaborati grafici allegati, di Piano di Recupero di iniziativa privata contenuto all'interno della perimetrazione “Z4 – Vicolo Santa Croce” prevista nel Piano di Recupero Generale del Comune di Macerata, approvato in modo definitivo con Delibera del Consiglio Comunale n.46 del 11.07.2005.

In dettaglio, i fabbricati interessati sono compresi tra via Vicolo Santa Croce e Vicolo San Vicino, complessivamente catastalmente individuati al foglio 65 partt. 286 e 288 (particelle attive), mentre le 282 e 283 saranno confinanti che semplicemente approvano il progetto proposto in qualità di parti non attive.



PAOLO MARGIONE
i n g e g n e r e

S T U D I O E M M E R R E I N G E G N E R I A
via Pertini n.55-62029 Tolentino (MC)-tel:0733.969317 - cell:335.6491293
P.IVA:01356560431-C.F.MRGPLA71P25E783L-e-mail:mr.ingegneria@libero.it

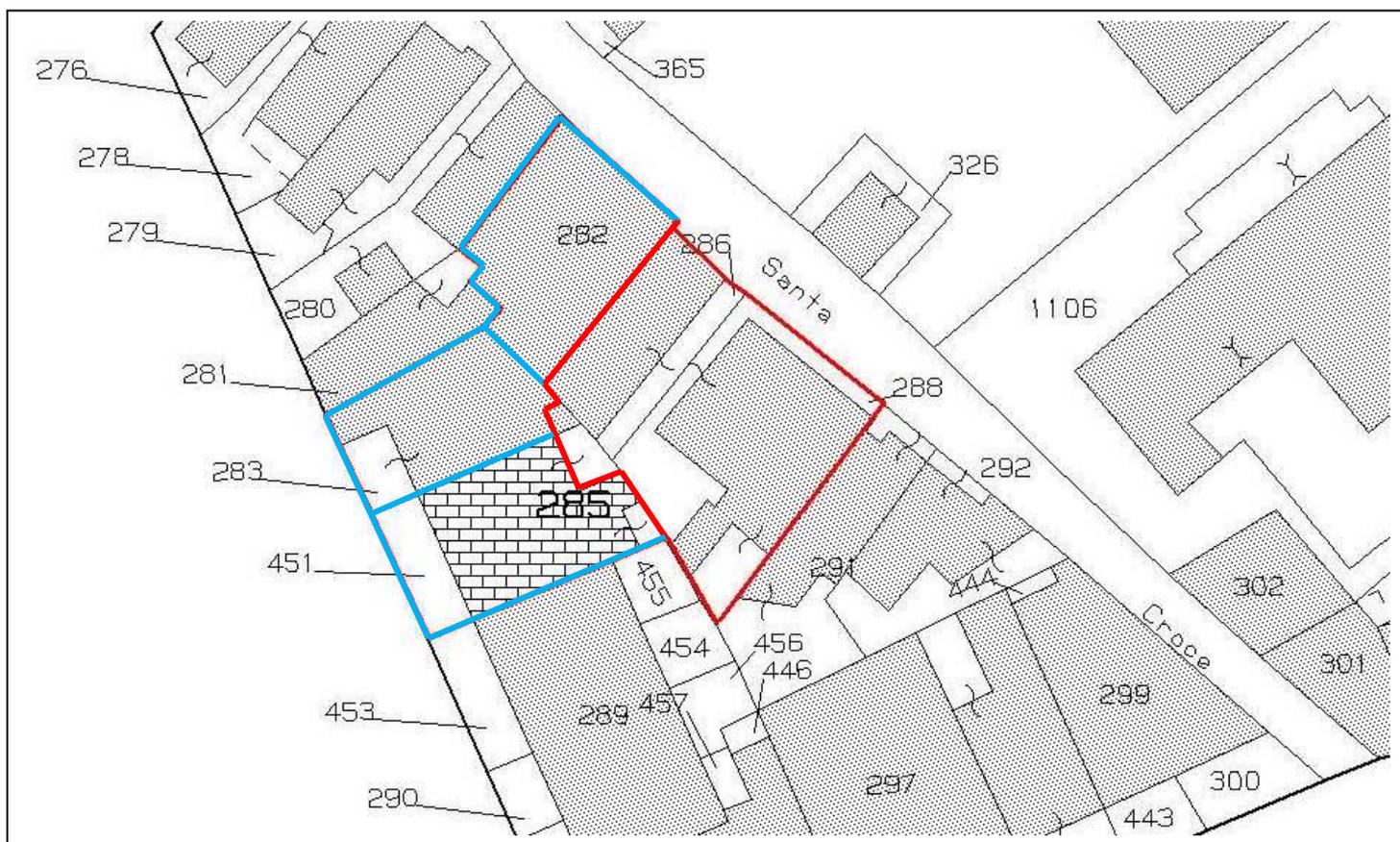


9-Set-2009 19:39
Prot. n. 754548/2009
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 287,000 x 189,000 metri
Comune: MACERATA
Foglio: 65 A.1. A
Particella: 285

**Catastale generale: in rosso il perimetro del piano di recupero.
In blu il perimetro dei confinanti che accettano il progetto ma non partecipano attivamente**



**Vista generale: in rosso il perimetro del piano di recupero.
In blu il perimetro dei confinanti che accettano il progetto ma non partecipano attivamente**



**Catastale di dettaglio: in rosso il perimetro del piano di recupero.
In blu il perimetro dei confinanti che accettano il progetto ma non partecipano attivamente**

2. Lo stato attuale

Lo stato attuale si presenta piuttosto articolato anche nella descrizione.

Le proprietà sono riassunte come riportato nella seguente tabella.

<i>progr.</i>	<i>particella</i>	<i>sub</i>	<i>nominativo</i>	<i>titolo</i>
A	282		<i>Bianchini Mario e Serafini Ivana</i>	<i>comproprietari</i>
B	283	01	<i>Ferrucci Fulvia</i>	<i>proprietaria</i>
C	283	02	<i>Gattari Alberto, Gattari Patrizia, Gattari Pierpaolo</i>	<i>comproprietari</i>
D	283	03	<i>Del Conte Davide Michele, Cionco Lara</i>	<i>comproprietari</i>
E	285	4/8/10/11	<i>Ciccioli Giancarlo, delegato dagli altri comproprietari</i>	<i>comproprietario</i>
F	286		<i>Ciccioli Giancarlo e Moroni Maria Grazia</i>	<i>comproprietari</i>
G	288	9/10	<i>Zippilli Giulia</i>	<i>proprietaria</i>
H	288	8	<i>Zippilli Liliana</i>	<i>proprietaria</i>

PAOLO MARGIONE
i n g e g n e r e

STUDIO EMMEERRE INGEGNERIA
via Pertini n.55-62029 Tolentino (MC)-tel:0733.969317 - cell:335.6491293
P.IVA:01356560431-C.F:MRGPLA71P25E783L-e-mail:mr.ingegneria@libero.it

*L'elemento che accomuna tutti i sopra elencati partecipanti è la contiguità con la particella n.286.
Anche nella descrizione dello stato attuale questo edificio assume particolare attenzione.*

*Le condizioni di manutenzione del gruppo di fabbricati possono essere descritte come sufficienti:
certamente con delle differenze anche significative ma, in generale, nel tempo oggetto di interventi di
sistemazione esterna per quasi tutti i fabbricati.*

Proprietà Ferrucci-Gattari-Del Conte-Cionco:
non partecipa ma approva il progetto

Proprietà Bianchini Serafini:
non partecipa ma approva il progetto



Foto n. 1: vista generale della zona interessata

Proprietà Ciccioli:
non partecipa ma
approva il progetto

p.lla 286: danneggiata dal sisma 1997
ed in condizioni di manutenzione
irrecuperabili

Proprietà Zippilli:
sistemata esternamente
nel tempo

PAOLO MARGIONE
i n g e g n e r e

STUDIO EMMEERRE INGEGNERIA
via Pertini n.55-62029 Tolentino (MC)-tel:0733.969317 - cell:335.6491293
P.IVA:01356560431-C.F:MRGPLA71P25E783L-e-mail:mr.ingegneria@libero.it

**VISTE DI
VICOLO SANTA CROCE**



Foto n. 2: vista generale di vicolo Santa Croce



Foto n.3: fronte proprietà Zippilli



Foto n.4: vicolo tra le p.lle 286 e 288



Foto n.5: p.lla 286: condizione del fronte e scorcio sul fianco



Foto n.6: p.lla 284 – proprietà Bianchini-Serafini, in ottime condizioni



Foto n.7: parte terminale di vicolo Santa Croce

**VISTE LATO INTERNO DEL
GRUPPO DI ABITAZIONI**



Foto n.8: dettaglio fronti interni p.lle 285 e 283



Foto n.9: dettaglio fronti interni p.lle 282, 286, 288



Foto n.10: dettaglio zona di collegamento p.lle 286/285/283



Foto n.11: dettaglio fronti interni p.lle 285 e 283

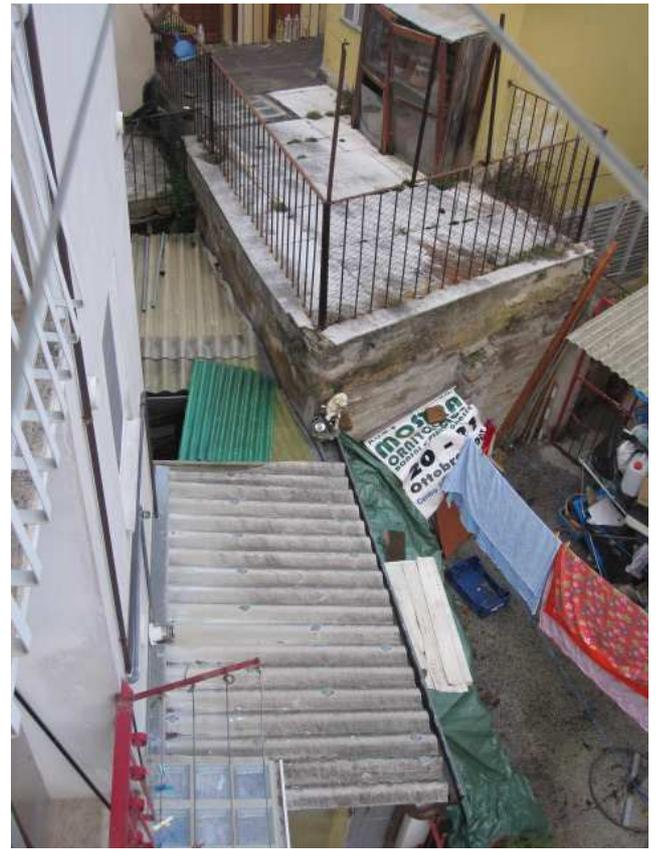


Foto n.12: dettaglio fronti interni p.lle 282, 286, 288



Foto n.13: foto d'insieme

**VISTE SPECIFICHE
DELLA P.LLA 286**



Foto n.14: dettaglio cedimenti per la p.lla 286



Foto n.15: dettaglio lesioni p.lla 286



Foto n.16: dettaglio lesioni p.lla 286



Foto n.17: interni della p.lla286



Foto n.18: interni della p.lla286



Foto n.18: interni della n.la286

PAOLO MARGIONE
i n g e g n e r e

STUDIO EMMEERRE INGEGNERIA
via Pertini n.55-62029 Tolentino (MC)-tel:0733.969317 - cell:335.6491293
P.IVA:01356560431-C.F.MRGPLA71P25E783L-e-mail:mr.ingegneria@libero.it



Foto n.19: interni della p.lla286



Foto n.20: interni della p.lla286



Foto n.21: interni della p.lla286

PAOLO MARGIONE
i n g e g n e r e

STUDIO EMMEERRE INGEGNERIA
via Pertini n.55-62029 Tolentino (MC)-tel:0733.969317 - cell:335.6491293
P.IVA:01356560431-C.F.MRGPLA71P25E783L-e-mail:mr.ingegneria@libero.it

La particella n.286, al centro del Piano di Recupero proposto, è quella che presenta i maggiori problemi.

Danneggiata dal sisma 1997 e mai successivamente recuperata e consolidata dal punto di vista statico, è un'abitazione di modeste dimensioni la cui epoca costruttiva non è conosciuta.

Anche per questo, le altezze interne sono particolarmente contenute, raggiungendo i 2.20 m scarsi appena al piano terra, analoga anche se non così insufficiente al piano primo.

Internamente le condizioni di manutenzione sono pessime.

Tutto vetusto, irrecuperabile, un simile quadro si associa alle lesioni passanti sul prospetto lato monte (nord-ovest, lato proprietà Zippilli), alla povertà delle strutture orizzontali in particolare del solaio di piano primo, alle finiture anche esterne ormai per lo più instabili e consumate.

3. Lo stato di progetto: la proposta di Piano di Recupero

e la L.R. n. 22 del 08 ott. 2009 (Piano Casa) e DGR 14.12.2010 n.28

Il quadro dello stato attuale è quello sopra descritto.

Sulla base di tale riscontro e del quadro normativo vigente, anche di vigenza temporanea (piano casa) il dott. Ciccioli e la dott.ssa Moroni, proprietari dell'immobile identificato alla p.lla 286, si sono fatti promotori dell'elaborazione di un piano di recupero di iniziativa privata, al quale hanno aderito tutti i vicini proprietari dei fabbricati identificati alla:

- p.lla 282, lato valle su vicolo Santa Croce, proprietari Bianchini Mario e Serafini Fulvia;
- p.lla 288, lato monte su vicolo Santa Croce, proprietarie Zippilli Giulia e Zippilli Liliana;
- p.lla 283, lato vicolo San Vicino, proprietari Ferrucci Fulvia, f.lli Gattari, Del Conte e Cionco;
- p.lla 285, lato vicolo San Vicino, proprietari Ciccioli Giancarlo ed altri deleganti lo stesso.

Insieme a ciascuno di questi proprietari è stata approfondita la situazione dello specifico immobile e delle necessità familiari che, in qualche modo, potessero essere affrontate ed eventualmente risolte sulla base delle normative vigenti. Da tutto quanto questo lavoro è emerso il quadro che di seguito viene riassunto:

pr	p.lla	nominativo	cubatura esistente	interesse ad intervenire	possibilità di intervento
A	282	Bianchini Mario e Serafini Ivana	inf 5mc/mq	NO	SI
B/C /D	283	Ferrucci Fulvia, Gattari Alberto, Patrizia, Pierpaolo, Del Conte Davide Michele, Cionco Lara	sup 5mc/mq	NO	NO
E	285	Ciccioli Giancarlo, delegato	sup 5mc/mq	NO	NO
F	286	Ciccioli Giancarlo e Moroni Maria Grazia	inf 5mc/mq	SI	SI
G/H	288	Zippilli Giulia Zippilli Liliana	inf 5mc/mq	SI	SI

PAOLO MARGIONE
i n g e g n e r e

13

Dalla tabella sopra riportata è quindi evidente come, nella condivisione dello spirito dell'intervento estesa a tutti i partecipanti ad esso, l'effettiva possibilità di intervento è invece ridotta a due soli soggetti:

- ⇒ p.lla 286, promissari acquirenti Ciccio/Moroni, per la quale il Piano di Recupero di cui alla presente relazione tecnica propone la demolizione e ricostruzione;*
- ⇒ p.lla 288, di proprietari Zippilli/Zippilli, per il quale il Piano di Recupero di cui alla presente relazione tecnica propone l'ampliamento.*

Ai sensi della L.R. n. 22 del 08 ott. 2009 (Piano Casa) e DGR 14.12.2010 n.28, i due interventi verranno articolati attraverso:

- ⇒ p.lla 286 → la demolizione e ricostruzione → ricostruzione con +40% della cubatura preesistente*
- ⇒ p.lla 288 → l'ampliamento → +20% della cubatura preesistente*

4. Lo stato di progetto: il completamento della p.lla 288 e la demolizione e ricostruzione della 286

La Legge Regionale n.22 del 08.10.2009 e smi così come recepita con la Delibera di Giunta Comunale n.28 del 14.12.2010 consente, tra i vari interventi, l'ampliamento del 20% della cubatura esistente per gli edifici che non abbiano superato i 1000 mc con il limite, in rapporto al sedime di proprietà, di un'edificazione massima di 5 mc per ciascun metro quadrato di superficie.

4.a) Come riscontrabile dagli schemi grafici e percorsi numerici allegati di seguito, il fabbricato di proprietà Zippilli Giulia e Liliana (p.lla 288) si sviluppa per una cubatura inferiore a detto limite, pari a 594.52 mc: questo consente nel caso specifico di procedere nel quadro del progetto complessivo di recupero dell'agglomerato interessato, con l'ampliamento del 20% che, in relazione alla cubatura esistente, arriva a massimo 118.90 mc integrativi per un totale di 713.42 mc. Il sedime desumibile dalla visura catastale, descrive una superficie di 150 mq complessivi che, con il parametro 5 mc/mq, determina un'edificabilità limite a 750 mc. Il progetto prevede una integrazione complessivamente pari a 109.56 mc, per un totale di 704,08 mc.

4.b) Per arrivare a tale obiettivo, comunque raggiungibile in modo autonomo dalla p.lla 288, seguendo il concetto di Piano di Recupero complessivo dell'agglomerato urbano la p.lla 286 e la p.lla 288 si scambieranno reciprocamente delle "fette" di sedime di loro proprietà, finalizzate all'edificazione – ciascuno sul proprio suolo – di quanto singolarmente possibile.

Questo presuppone il completamento del "fronte" continuo di vicolo Santa Croce.

Ma, altrettanto, tale scelta deve essere necessariamente inquadrata sotto il profilo del "coordinamento delle realizzazioni": ovvero, per la p.lla 286 la riduzione di sedime non può costituire riduzione di capacità edificatoria. La cessione di una quota di terreno ai vicini è necessaria per poter arrivare ad una realizzazione

rispondente alle caratteristiche della zona, non all'aumento della possibilità edificatoria complessiva che comunque rimane inalterata per le singole proprietà.

4.c) Infatti, di tutta la via l'unica "assenza" sul fronte continuo della via è rappresentata proprio dallo spazio tra le p.lle 286 e 288: questo che diviene un vuoto stretto e lungo, che seppur esistente non consente un'adeguata illuminazione ed una funzionale aerazione dei locali che vi si affacciano.

Non a caso, al piano primo i fronti sono interamente ciechi, al piano terra entrambe le finestre (della 286 e della 288) sono fatte in modo da sostanzialmente non essere utilizzate.

La nuova costruzione realizzata sarà destinata, per l'ampliamento della 288:

- al piano terra, a garage. Oggi non esistente, consentirà tra le altre cose il miglioramento dello standard in una zona ove tali spazi sono ridottissimi;
- camera al piano primo. Per la superficie possibile, sarà possibile realizzare solo tale spazio.

Per la p.lla 286 la piccola quota prevista rimane necessaria al solo passaggio tra la 285 e la stessa 286, che rimangono sotto unico proprietario.

4.d) L'altro intervento di rilievo all'interno della proposta è la demolizione e ricostruzione della p.lla 286. Come descritto ai punti precedenti, il fabbricato esistente si presenta, oltre che vetusto, danneggiato strutturalmente anche dal sisma 1997 (in seguito al quale non è mai stato riparato e/o consolidato) nonché povero nelle strutture anche non lesionate ed irrecuperabile sotto il profilo delle finiture interne.

Giovando anche in questo caso di quanto possibile ai sensi della Legge Regionale sopra richiamata, la demolizione e ricostruzione in questo caso consente l'ampliamento della cubatura fino ad un massimo del 40%, sempre con il limite di 5 mc/mq di sedime.

In questo caso entra in gioco in modo deciso tutto l'accordo tra i vicini al quale tutto il gruppo di proprietari è giunto.

In particolare, sia la p.lla 283 che la p.lla 285 cederanno una piccola striscia ed insieme andranno a far parte della 286. Tale disponibilità è già stata sancita a livello di accordo tra privati.

In questo modo, sarà possibile articolare una costruzione decisamente più organizzata e finalizzata, soprattutto, al "recupero" di tutto il gruppo di fabbricati.

Infatti, proprio la zona di confine tra queste tre particelle è quella più degradata, difficile da risolvere e, soprattutto, da migliorare.

L'idea è pertanto quella di:

- a) riproporre il terrazzo (piano 1) della p.lla 286 esattamente dove si trova oggi, anche nel livello estradossale;
- b) realizzare tra le p.lle 286 e 285, che diverranno di unico proprietario, un corridoio al piano terra e lo stesso al piano primo, così da collegare le due unità;

- c) *detto corridoio soprattutto al piano primo determinerà la possibilità di “chiudere ad anfiteatro” tutto lo spazio: da un lato verrà a trovarsi la ricostruzione della 286; al centro il terrazzo riproposto sempre della 286; dal lato opposto verranno realizzati dei piccoli volumi che consentiranno oggi di ridurre le “sovrapposizioni” di balconi oggi esistenti, che rendono praticamente inutilizzabile ciascuno di essi;*
- d) *soprattutto nella zona della ex p.lla 283, al piano terra e piano primo verranno realizzati così dei corpi bagno. Allo stato attuale di pertinenza della 286 stessa ma che, nel futuro, potranno tornare agli stessi proprietari all’interno della 283. Per questo, ad oggi, verrà recuperato un locale legnaia al piano terra e semplicemente chiusa una finestra del vano scale condominiale al piano primo, eventi rispetto ai quali tutti i proprietari della 283 con la firma di tutti i documenti allegati hanno accettato con soddisfazione;*
- e) *in corrispondenza dell’ultimo piano della 283, la chiusura dell’edificazione in quel punto termina con la realizzazione di un piccolo terrazzino, che potrà essere in futuro a disposizione dello stesso ultimo piano, dotandolo di uno spazio aperto oggi non realizzabile.*

4.e) *In tutto questo contesto, il “recupero” della porzione di borgo interessata dall’intervento di cui alla presente relazione si articola in:*

- I. *il recupero intero della cubatura della 286, oggi squalificante l’intera zona;*
- II. *il recupero del fronte posteriore della p.lla 283 con ripulitura dei fronti che rimangono, eliminazione delle sovrapposizioni ottenute nel tempo, razionalizzazione degli spazi ed eliminazione dei vuoti che, per come sono realizzati, non consentono di ottenere adeguata pulizia, aerazione, igiene in generale;*
- III. *dotazione della p.lla 288 di un garage al piano terra, oggi non esistente, aumentando lo standard anche in questa direzione seppur in rapporto a dimensioni contenute;*
- IV. *completamento del fronte su vicolo Santa Croce;*
- V. *rifacimento di tutti i collettori fognari se esistenti, nonché ripresa di tutti gli scarichi esistenti in nelle zone di intervento e di tutti i fabbricati, così da generare una condizione di sicuro miglioramento generale e specifico per ciascuno di essi.*

4.f) *Per quanto attiene all’allineamento tra i fronti su vicolo Santa Croce, nel rispetto di quanto esistente verrà:*

- ⇒ *ripreso il filo della p.lla 286 per tutto il suo sedime;*
- ⇒ *proseguito il filo della 288 fino all’intersezione con la 286.*

4.g) *Per quanto attiene i fronti sulla zona interna, tra le p.lle:*

- ⇒ *la nuova 286 verrà portata indietro fino a riprendere il filo del fronte della 282;*

PAOLO MARGIONE
i n g e g n e r e

S T U D I O E M M E E R R E I N G E G N E R I A
via Pertini n.55-62029 Tolentino (MC)-tel:0733.969317 - cell:335.6491293
P.IVA:01356560431-C.F:MRGPLA71P25E783L-e-mail:mr.ingegneria@libero.it

- ⇒ *il corridoio tra la 286 e la 285 riprenderà il filo oggi esistente per il terrazzo della 286 – lato 288;*
- ⇒ *la ricostruzione a confine con la 283 rispetterà i fili attuali della legnaia esistente al piano terra, nonché il filo sempre della 283 nella zona dove si incontra con la 282 e la 286*

La copertura, infine, della 286 terminerà con un terrazzo di dimensioni inferiori ai 15 mq, che verrà perimetrato da faldine di copertura di lunghezza 1.50 m che consentiranno di mantenere le distanze previste dalle proprietà altrui.

Di ognuno di questi interventi, nella consistenza prima/dopo di volumi, sedimi, proprietà ed edificazioni, vengono allegati schemi grafici specifici ed elaborazioni generali.

Macerata, li 20.12.2011

ing. Paolo Margione

PAOLO MARGIONE
i n g e g n e r e

S T U D I O E M M E E R R E I N G E G N E R I A
via Pertini n.55-62029 Tolentino (MC)-tel:0733.969317 - cell:335.6491293
P.IVA:01356560431-C.F:MRGPLA71P25E783L-e-mail:mr.ingegneria@libero.it