

RELAZIONE TECNICA DI ACCOMPAGNAMENTO

LOCALITA':

Via San Guliano, Modica (RG)

COMITENTE:

Appalti&Costruzioni Srl

OGGETTO:

Demolizione di un corpo di
fabbrica e ricostruzione di un
edificio residenziale

PROGETTISTA:

Arch. Mattia Cappello

INDICE:

1. Inquadramento territoriale e urbanistico
2. Stato di fatto
3. Stato di progetto
4. Calcolo del volume
5. Superficie destinata a parcheggio
6. Impianto fognario
7. Impianto Idrico

**INTERVENTO DI DEMOLIZIONE DI UN CORPO DI FABBRICA ESISTENTE E
RICOSTRUZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE**

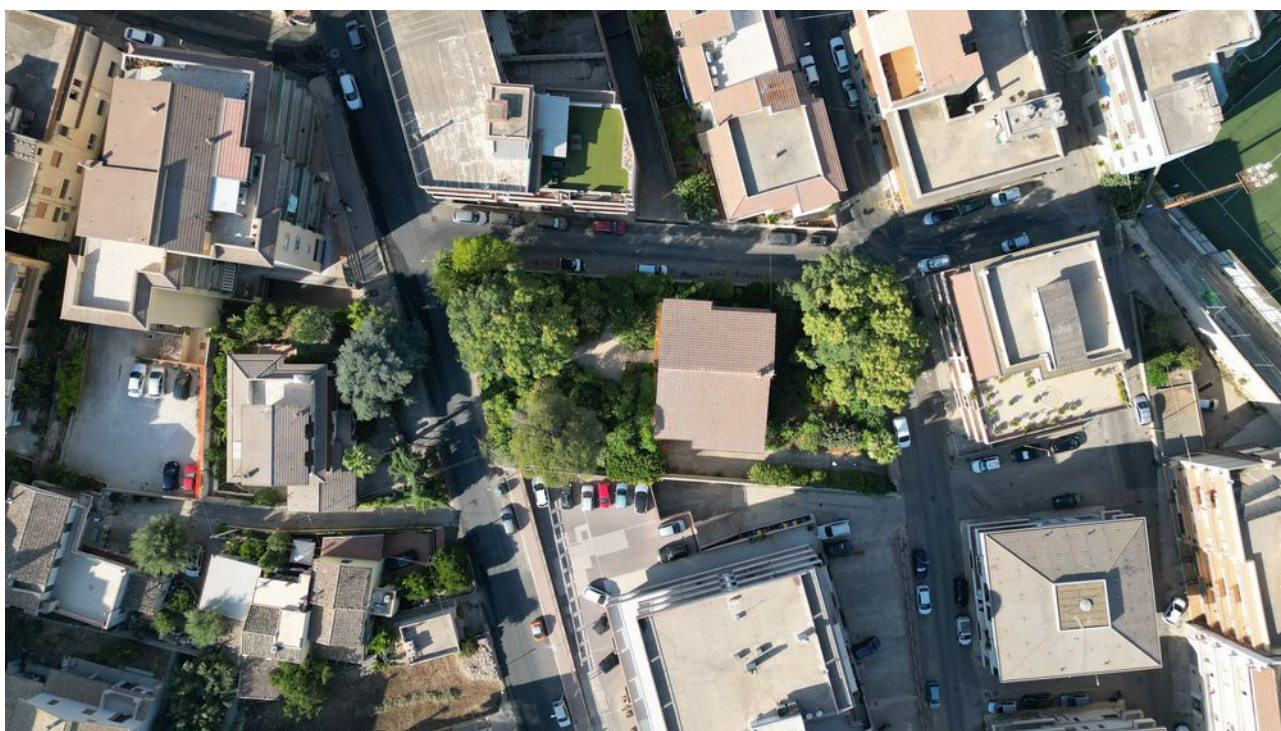
**PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA ALLO STRUMENTO
URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 14 DPR 380/2001**

RELAZIONE TECNICA DI ACCOMPAGNAMENTO

01 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

L'area oggetto di intervento è sita nel Comune di Modica (RG), e si estende per una superficie complessiva di 1400,00 mq.

E' delimitata su tre lati da strade urbane locali quali, Via San Giuliano, uno dei principali collegamenti tra il quartiere Modica Sorda e il Centro Storico, Via Cornelia, alle spalle dell'impianto sportivo "Vincenzo Barone", e una viabilità a senso unico a lato del lotto che collega Via San Giuliano e Via Cornelia. Sul lato opposto il lotto è confinante con il condominio "Cosmo" che si distanzia rispetto il confine catastale dell'area. (Si riportano di seguito delle immagini esplicative del lotto).



**Demolizione di un corpo di fabbrica
e ricostruzione di un edificio residenziale**

Arch. Mattia Cappello
C.da Michelica, Zona Artigianale, Modica
architetto.cappello@gmail.com



L'area di progetto è classificata dallo strumento urbanistico come sotto zona B1, definita come zona residenziale di completamento, così come indicato dal Piano Regolatore Generale (Tav. C3.3-5K).

All' art. 36 delle NTA la suddetta sotto zona viene definita come segue:

“Comprendono le aree edificate all'interno del centro abitato nelle quali è prevista la possibilità di saturazione mediante interventi edilizi a completamento dell'edificato.”

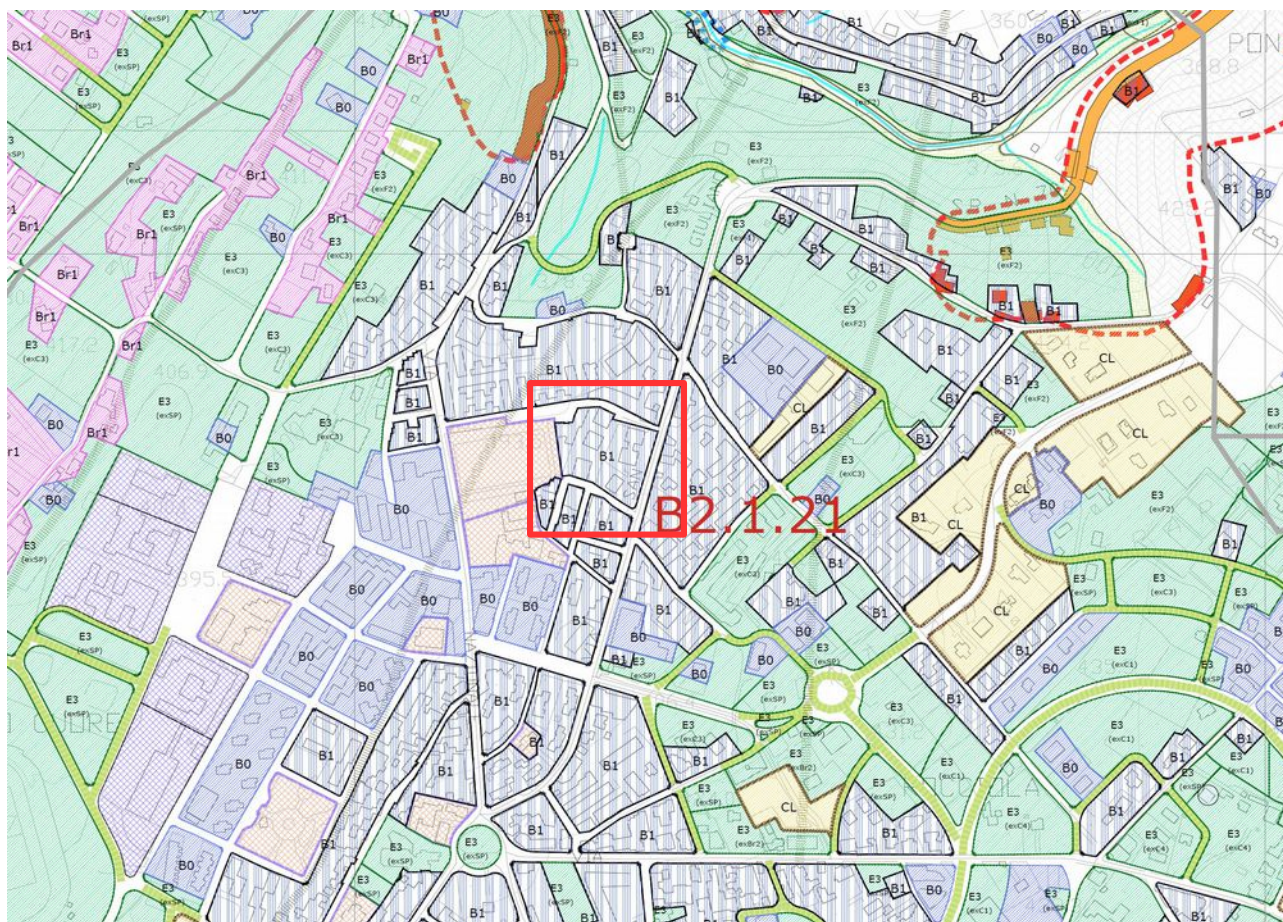
Le tipologie di intervento consentite in tale ambito sono le seguenti:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Demolizione e ricostruzione;
- Nuova costruzione;

L'indice massimo di edificabilità risulta pari a 5 mc/mq, per un' altezza massima consentita di 14 m., e un numero totale di piani fuori terra pari a quattro.

L'area di interesse non è soggetta ad alcuna tipologia di vincolo e/o fascia di rispetto.

Di seguito un estratto dello strumento urbanistico.



02 – STATO DI FATTO

Allo stato attuale l'area di progetto è occupata da un edificio monofamiliare isolato collocato perfettamente al centro del lotto e ben distanziato da Via San Giuliano e Via Cornelia. E' suddiviso su due livelli, un piano terra adibito ad uso abitativo, e un piano seminterrato adibito a garage, interamente circondato dagli spazi di pertinenza quali parcheggio, e giardino.

All'edificio vi si accede sia da Via San Giuliano, sia da Via Cornelia mediante accesso carrabile.

DATI CATASTALI:

L'edificio è identificato al Catasto Fabbricati come segue:

- C.F, Foglio 99, Particella 797, Sub. 1, Cat. A/7
- C.F, Foglio 99, Particella 797, Sub. 2 Cat. C/06

STORICO AUTORIZZAZIONI RILASCIATE:

Il fabbricato è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Modica:

- Licenza di Costruzione del 02/08/1967. rilasciata dal Comune di Modica;
- Certificato di agibilità del 17/02/1971, rilasciato dal Comune di Modica;
- SCIA presentata in data 24/07 2023 prot. n. 35548, necessaria per regolarizzare lo stato di fatto del fabbricato per piccole difformità dell'immobile;

03 – STATO DI PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio residenziale multi piano attuato attraverso la completa demolizione del fabbricato che attualmente occupa l'area, nonché mediante la rimozione delle numerose alberature presenti.

Il lotto di progetto si presenta con una forma rettangolare ed è delimitato, come già detto precedentemente, da Via San Giuliano e Via Cornelia, tra le quali insiste un dislivello di circa 4,25 m, secondo quanto ottenuto dai rilievi svolti.

Il nuovo edificio sarà realizzato con una struttura intelaiata in calcestruzzo armato.

Il piano terra è caratterizzato dall'ingresso principale all'edificio che avviene direttamente da Via San Giuliano, dove mediante il prolungamento della banchina, è possibile raggiungere il portone d'ingresso del vano scala condominiale e accedere contestualmente al locale commerciale, mantenendo un'adeguata distanza dal ciglio stradale. L'ingresso è inoltre ben identificato da una fioriera che accompagna tutto il percorso.

In prossimità dell'ingresso troviamo inoltre i parcheggi disponibili sia per il locale commerciale che per i residenti, e un'altra banchina a confine con il lotto Cosmo eventualmente sfruttabile per un'attività commerciale quale ad esempio ristorazione e simili, per eventuali allestimenti esterni.

Sfruttando il salto di quota tra Via San Giuliano e Via Cornelia, è possibile ricavare un piano che sarà indicato come primo cantinato, destinato in parte a residenze, in parte ad autorimessa, e che si sviluppa fuori terra rispetto alla quota stradale di Via Cornelia, mentre sarà interrato rispetto alla quota stradale di Via San Giuliano. Oltre all'ingresso principale, vi saranno a confine con Via Cornelia due ingressi esterni autonomi per i due appartamenti del primo cantinato i quali non possono essere serviti dall'ingresso al piano terra.

L'edificio si comporrà dunque di due piani cantinati, uno adibito interamente ad autorimessa con accesso carrabile da Via Cornelia a quota -6,95 m rispetto la quota zero di progetto, uno adibito in parte ad autorimessa in parte a residenze a quota - 3,30 m, un piano terra destinato a residenze e attività commerciali a + 0,15 m, piano primo, secondo, terzo e quarto interamente residenziali rispettivamente a + 3,55 m, + 6,65 m, +9,75 m, + 12,90 m.

La quota di progetto 0.00 corrisponde al punto con la quota più alta di Via San Giuliano, (+6.05 m) rispetto

al quale sarà calcolata la quota dei solai di tutti i piani. In particolare il solaio del piano terra sarà più alto di almeno 15 cm rispetto la quota stradale, così come indicato dal Regolamento Edilizio.

Secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico per la zona omogenea B1, il fabbricato può essere costituito da un numero massimo di piani fuori terra pari a quattro.

Tuttavia analizzando il tessuto urbano in prossimità dell'area di progetto, ed in particolare il "*Condominio Cosmo*", l'edificio antistante il lotto su Via San Giuliano, così come tanti altri edifici nei dintorni, si osserva come questi abbiano altezze abbondantemente maggiori rispetto a quelle previste, in quanto costituiti da ben sei piani fuori terra, motivo per il quale si richiede la deroga allo strumento urbanistico circa il numero di piani previsti dall'art.36, nonché sull'altezza massima realizzabile.

Il fabbricato avrà dunque un'altezza, misurata dal piano terra all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura, pari a 15,90 su Via San Giuliano, e 16,20 m su Via Cornelia. Il nuovo fabbricato sarà comunque più basso rispetto a quelli esistenti, in quanto costituito da cinque piani fuori terra, integrandosi perfettamente nel tessuto urbano circostante senza alterarne le caratteristiche morfologiche.

Il progetto prevederà quindi l'aggiunta di un piano sia rispetto a Via Cornelia, sia rispetto a Via San Giuliano ottenendo così cinque piani fuori terra in entrambi i casi. In virtù del salto di quota che caratterizza il lotto, l'edificio sarà costituito da due corpi con altezza differente, che fanno riferimento alle due vie che lo delimitano, ottenendo così un corpo di fabbrica su Via San Giuliano e uno su Via Cornelia con lo stesso numero di piani fuori terra. La copertura di entrambi i volumi sarà usata per l'alloggiamento dell'impianto fotovoltaico per l'alimentazione impiantistica dell'edificio. Sarà accessibile mediante una botola condominiale posta al quarto piano, e interamente delimitato da un parapetto avente altezza pari a 1.00 m, così come indicato dalla normativa di riferimento.

Dal punto di vista planimetrico, e in particolare in riferimento alle distanze minime dai confini, le pareti finestrate dell'edificio sono state posizionate considerando una distanza di cinque metri (5 m) dal confine con il "*Condominio Cosmo*", il quale è ulteriormente arretrato rispetto il confine catastale del lotto. La stessa distanza di cinque metri (5 m) viene applicata dal confine opposto dal quale avviene l'ingresso pedonale all'edificio.

Al fine di garantire un adeguato margine di sicurezza dal fronte stradale su Via San Giuliano, l'edificio si arretra per ben 8 metri rispetto la linea di confine con Cosmo e ben 14,76 m dal confine opposto, così da realizzare sia i parcheggi, sia la banchina che funge da marciapiede che si ricollegherà alla quota di quello esistente del Condominio Cosmo.

Dal lato opposto, su Via Cornelia, considerata la distanza alla quale si erge il "*Condominio Cosmo 2*" rispetto il confine del lotto, l'edificio si arretra fino a raggiungere una distanza di 2 m dal confine, mantenendo comunque una distanza superiore a dieci metri (10 m) dall'edificio antistante.

In merito alle distanze dai confini si fa riferimento a quanto previsto dall'art. 27 comma 3 delle NTA dove si legge:

"Pareti finestrate: pari a 1/2 h del fabbricato e comunque non inferiore a metri 5,00; Pareti cieche: 0,00 oppure m 5,00."

Nel caso specifico, considerando le ristrette dimensioni del lotto, il rispetto delle distanze dal confine secondo quanto previsto dalle NTA non rende possibile un inserimento planimetrico gradevole e funzionale, in quanto gli spazi interni delle singole unità abitative risulterebbero troppo ristretti e scomodi per essere vissuti in modo adeguato, il che non permetterebbe di raggiungere degli standard qualitativi di comfort che la committenza si prefigge di raggiungere, ottenendo un edificio estremamente stretto dove inserire i percorsi di collegamento verticali e orizzontali risulterebbe complicato ed invasivo, a discapito delle zone vivibili dell'edificio.

La richiesta di deroga interessa dunque i seguenti articoli delle NTA:

- **Art. 27 comma 3**, Distanze dai confini, *“Pareti finestrate: pari a 1/2 h del fabbricato e comunque non inferiore a metri 5,00; Pareti cieche: 0,00 oppure m 5,00.”* Allo stato di progetto la distanza risulta pari cinque metri (5 m);
- **Art. 36**, *“Altezza massima consentita 14 m, Numero di piani fuori terra 4.”* Allo stato di progetto sono previsti cinque piani fuori terra per un altezza massima di 16,05 m su Via San Giuliano e 16,35 m su Via Cornelia;

Il nuovo fabbricato sarà così composto:

SECONDO CANTINATO: (Ingresso da Via Cornelia) -6,95 m

- N. 16 Box Auto;

PRIMO CANTINATO: (Ingresso Carrabile dalla strada a senso unico che collega le due Vie) – 3,30 m

- N. 9 Box Auto;
- App.1: Soggiorno/Cucina, WC, WC/Lavanderia, n.1 Camera Matrimoniale, Pertinenza esterna;
- App.2: Soggiorno/Cucina, WC, WC/Lavanderia, n.1 Camera Matrimoniale, Pertinenza esterna;

PIANO TERRA: + 0,15 m

- N. 1 Locale Commerciale;
- App. 3: Soggiorno/Cucina, WC, WC/Lavanderia, n.1 Camera matrimoniale, n. 1 Camera doppia, Pertinenza esterna;
- App. 4: Soggiorno/Cucina, WC, WC/Lavanderia, n.1 Camera matrimoniale, n. 1 Camera doppia, Pertinenza esterna;

PIANO PRIMO: + 3,55 m

- App.5: Soggiorno/Cucina, WC, WC/Lavanderia, n.1 Camera matrimoniale, n. 1 Camera doppia, Terrazzo;
- App.6: Soggiorno/Cucina, WC, WC/Lavanderia, n.1 Camera matrimoniale, n. 1 Camera doppia, Terrazzo;
- App.7: Soggiorno/Cucina, WC, WC/Lavanderia, n.1 Camera matrimoniale, n. 1 Camera doppia, Terrazzo;
- App.8: Soggiorno/Cucina, WC, WC/Lavanderia, n.1 Camera matrimoniale, n. 1 Camera singola, Terrazzo;
- App.9: Soggiorno/Cucina, WC, Lavanderia, n.1 Camera matrimoniale, n. 1 Camera singola, Terrazzo;

PIANO SECONDO: + 6,65

- App.10: Soggiorno/Cucina, WC, WC/Lavanderia, n.1 Camera matrimoniale, n. 1 Camera doppia, Terrazzo;
- App.11: Soggiorno/Cucina, WC, WC/Lavanderia, n.1 Camera matrimoniale, n. 1 Camera doppia, Terrazzo;
- App.12: Soggiorno/Cucina, WC, WC/Lavanderia, n.1 Camera matrimoniale, n. 1 Camera doppia, Terrazzo;
- App.13: Soggiorno/Cucina, WC, WC/Lavanderia, n.1 Camera matrimoniale, n. 1 Camera singola, Terrazzo;

- App.14: Soggiorno/Cucina, WC, Lavanderia, n.1 Camera matrimoniale, n. 1 Camera singola, Terrazzo;

PIANO TERZO: + 9,75 m

- App.15: Soggiorno/Cucina, WC, WC/Lavanderia, n.1 Camera matrimoniale, n. 1 Camera doppia, Terrazzo;
- App.16: Soggiorno/Cucina, WC, WC/Lavanderia, n.1 Camera matrimoniale, n. 1 Camera doppia, Terrazzo;
- App.17: Soggiorno/Cucina, WC, WC/Lavanderia, n.1 Camera matrimoniale, n. 1 Camera doppia, Terrazzo;
- App.18: Soggiorno/Cucina, WC, WC/Lavanderia, n.1 Camera matrimoniale, n. 1 Camera singola, Terrazzo;
- App.19: Soggiorno/Cucina, WC, Lavanderia, n.1 Camera matrimoniale, n. 1 Camera singola, Terrazzo;

PIANO QUARTO: + 12,90 m

- App.20: Soggiorno/Cucina, WC, WC/Lavanderia, n.1 Camera matrimoniale, n. 1 Camera singola, n.1 Camera doppi, Terrazzo;
- App.21: Soggiorno/Cucina, WC, Lavanderia, n.1 Camera matrimoniale, n. 1 Camera singola, Terrazzo;

04 – CALCOLO DEL VOLUME

La volumetria consentita dallo strumento urbanistico per la sotto zona B1 è quella indicata all'articolo 36 delle NTA, ovvero pari a 5 mc/mq. Considerando la superficie complessiva del lotto di 1400,00 mq, ne consegue che la volumetria massima consentita sarà pari a 7000 mc.

Il calcolo del volume urbanistico avviene secondo le modalità definite dalla Delibera del Commissario Straordinario n. 45 del 20/09/2022 *“Adozione con modifiche del Regolamento edilizio tipo di cui alla LR. 16/2016 pubblicato nel supplemento ordinario n.1 della G.U.R.S n. 26 del 03/06/2022.”* La superficie considerata per ogni piano sarà calcolata al netto delle tamponature esterne e della superficie accessoria data dal vano scala e disimpegno, che consente l'ingresso alle varie unità abitative. (Consultare le tavole degli schemi piani volumetrici per le superfici e la rispettiva suddivisione).

In merito all'altezza di calcolo, questa sarà pari all'altezza misurata da estradosso a estradosso di ogni solaio al netto del pacchetto termico pari a 15 cm.

Si ottiene quanto segue:

- | | |
|--|--------------------|
| • Volumetria massima consentita: | Mc. 7000 |
| • Volume primo cantinato: Mq. 168 x 3,30 m = | Mc. 554,40 |
| • Volume piano terra: Mq. 484,59 x 3,25 m = | Mc. 1574,92 |
| • Volume primo piano: Mq. 468,20 x 2,95 m = | Mc. 1381,19 |

-
- Volume secondo piano: $\text{Mq. } 469,18 \times 2,95 \text{ m} =$ **Mc. 1384,08**
 - Volume terzo piano: $\text{Mq. } 468,44 \times 3,00 \text{ m} =$ **Mc. 1405,32**
 - Volume quarto piano: $\text{Mq. } 228,35 \times 3,00 \text{ m} =$ **Mc. 685,02**
 - **Volume di progetto complessivo** **Mc. 6984,93 < Mc. 7000**

In corrispondenza del primo cantinato si considera solo ed esclusivamente la superficie residenziale e non quella adibita ad autorimessa, in quanto quest'ultimo ai sensi dell'art 23 comma 10 delle NTA risulta interrato per più del 50% della superficie laterale.

Al suddetto articolo delle NTA si legge:

“Nei piani che siano interrati per almeno il 50% della superficie laterale non vanno computati gli spazi adibiti a cantine, servizi tecnici, depositi, parcheggi ed autorimesse con i relativi spazi di manovra e di accesso né, limitatamente agli edifici di carattere direzionale, gli spazi adibiti a biblioteche ed archivi.”

Di seguito si riporta l'applicazione e le verifiche di quanto sopra esplicitato indicando le quattro pareti del piano cantinato con delle lettere così come indicato nella TAV.03.

- $\text{PARETE}_G = 25,90 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} =$ **Mq. 77,7**
- $\text{PARETE}_H = 26,18 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} =$ **Mq. 78,54**
- $\text{PARETE}_F = 27,61 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} =$ **Mq. 82,83**
- $\text{PARETE}_E = 27,30 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} =$ **Mq. 81,90**
- **Superficie laterale totale primo cantinato =** **Mq. 320,97**
- **50% superficie laterale =** **Mq. 160,48**
- **Superficie laterale di progetto fuori terra**
 - $\text{PARETE}_E = 27,30 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} =$ **Mq. 81,90**
 - $\text{PARETE}_H = 5,71 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} =$ **Mq. 17,49**
 - $\text{PARETE}_H = 5,43 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} =$ **Mq. 16,14**
 - $\text{PARETE}_G = 25,82 \text{ m} \times 0,91 \text{ m} =$ **Mq. 23,50**

T OT. Mq. 139,03

• **Superficie totale = Mq. 139,03 < Mq 160,48**

La superficie laterale dell'autorimessa del primo cantinato risulta inferiore al 50 % della superficie laterale complessiva. Il secondo cantinato risulta completamente interrato.

05 – SUPERFICIE DESTINATA A PARCHEGGIO

Il calcolo della superficie destinata a parcheggio avviene secondo le modalità previste dalla Legge Tognoli n. 122 del 1989:

“Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale”.

All'art.9 si legge:

“I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché, non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.”

Allo stato di progetto i suddetti parcheggi saranno distribuiti in due piani cantinati aventi due accessi diversi e indipendenti l'uno dall'altro. Il secondo cantinato a quota - 6,95 m rispetto alla quota di Via San Giuliano, avrà accesso carrabile autonomo dal Via Cornelia, ospita n. 16 box_auto. Il primo cantinato a quota -3,30 m, avrà accesso indipendente dalla viabilità a senso unico che collega le due vie principali, e sarà costituito da n.9 box auto.

La superficie totale minima dei parcheggi da garantire dovrà essere pari ad almeno 1/10 del volume edificato. Sono considerate nella superficie destinata a parcheggio anche le aree e gli spazi di manovra.

- **VOLUME DI PROGETTO Mc. 6984,93**
- **SUPERFICIE MINIMA RICHIESTA = Mc. 6894,93 x 0,1 = Mq. 689,49**
- **SUPERFICIE EFFETTIVA PARCHEGGI Mq. 1410.67**

**Demolizione di un corpo di fabbrica
e ricostruzione di un edificio residenziale**

Arch. Mattia Cappello
C.da Michelica, Zona Artigianale, Modica
architetto.cappello@gmail.com

06 – IMPIANTO FOGNARIO

L'edificio sarà allacciato alla rete fognaria comunale per lo smaltimento delle acque bianche, grigie e nere. Si allega una planimetria con la posizione degli allacci alla fognatura sulla strada pubblica.

07 – IMPIANTO IDRICO

L'edificio sarà alimentato dall'acquedotto comunale e saranno installati opportuni serbatoi di raccolta delle acque che saranno usati come riserva idrica.

Luogo, Data

Modica, 19/12/2024

Il Tecnico

Arch. Mattia Cappello

