

Comune di ZUGLIANO		
25 SET. 2013		
PROT. N.	CL.	FASC.
SETTORE URBANISTICA - COMMERCIO - ED. PRIVATA		

RELAZIONE TECNICA

Alla richiesta di Piano di Recupero ad Iniziativa Pubblica, per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale, mediante demolizione con trasposizione del volume di un fabbricato esistente ed ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 14/2009 e s.m.i., per conto dei Signori

CASTELLO GABRIELE e BETTALE LUIGINA.

I Signori :

- **Bettale Luigina** moglie del Signor Castello Gabrielle è proprietaria del fabbricato e terreno individuato catastalmente sui mappali n. 118 - 195 del foglio 10 del Comune di Zugliano;
- **Castello Gabriele** marito della signora Bettale Luigina è proprietario dei terreni e relativo fabbricato individuato catastalmente sui mappali n. 215 - 218 - 217 - 220 del foglio 10 del Comune di Zugliano.

Il fabbricato individuato con i mappali n. 217 - 220, è già autorizzato al cambio d'uso a residenziale.

Premesso che:

- il fabbricato individuato con il mappale 118 è composto da un appartamento al piano terra e da un appartamento al piano primo dove hanno la residenza i due figli con le rispettive famiglie;

Tutto ciò premesso, con il presente Piano di Recupero ad Iniziativa Pubblica, i Signori Castello Gabriele e Bettale Luigina intendono realizzare un nuovo fabbricato così da lasciare un'abitazione indipendente a ciascuno dei propri figli.

Passando al Piano di Recupero ad Iniziativa Pubblica, tale progetto verrà sviluppato con le seguenti modalità:

- Demolizione, con trasposizione del volume, del fabbricato esistente individuato catastalmente sui mappali n. 217 e 220 del foglio 10 del Comune di Zugliano.
Tale fabbricato è individuato all'interno della scheda n. E30 delle Previsioni Puntuali in Zona Agricola, con grado d'intervento 3 e con la possibilità di cambio d'uso a residenziale;
- Individuazione di una nuova sagoma, su cui sorgerà il nuovo fabbricato ad uso residenziale, verso il lato Est del fabbricato che verrà demolito, sui mappali n. 218 e 220;
- Realizzazione del nuovo fabbricato, mediante la demolizione con trasposizione del volume del vecchio fabbricato demolito, ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L.R. 14/2009, il cambio d'uso a residenziale, previsto dalla scheda E30 del P.I. del comune di Zugliano, nonché l'ampliamento dello stesso, utilizzando il 30% del volume del fabbricato esistente indicato catastalmente con il mappale n. 118, ai sensi dell'art. 2, comma 1 - 2 - 5 della L.R. n. 14/2009 e s.m.i.;
- Gli standard da cedere al Comune, secondo la normativa, sono i seguenti: 88,00 mq. di parcheggio e 55,00 mq. di verde, a tal proposito, nel progetto, è previsto la realizzare di un parcheggio esterno, lungo la strada comunale di Via Santa Anastasia della superficie di mq. 79,00, mentre si chiede la

monetizzazione della restante parte nonché dell'intera area a verde.

- Inoltre, nel Piano di Recupero ad Iniziativa Pubblica è prevista la cessione di 45,00 mq. di terreno di proprietà dei Signori Castello e Bettale per l'allargamento della strada comunale.

Per quanto riguarda gli allacci alle reti tecnologiche, il progetto prevede l'allaccio alla rete elettrica, telefonica e all'acquedotto, che sono già presenti nel territorio, mentre non essendoci la rete fognaria e la rete del gas, il nuovo fabbricato sarà dotato di sistema di sub – irrigazione e bombolone interrato di gpl.

Allegato al presente Piano di Recupero ad Iniziativa Pubblica, viene allegato il Protocollo Itaca, uno strumento di valutazione della sostenibilità energetico ambientale degli edifici.

Il Protocollo ITACA permette di verificare la sostenibilità ambientale dell'edificio. La valutazione avviene tramite due gruppi di schede: il primo gruppo riguarda il "consumo delle risorse" e contiene le schede di valutazione del contenimento di consumi energetici invernali ed estivi, della produzione di acqua calda sanitaria, dell'illuminazione naturale, della quantità di energia elettrica da fonti rinnovabili, dell'uso di materiali eco-compatibili, dei consumi di acqua potabile e del mantenimento delle prestazioni dell'involucro edilizio, il secondo gruppo verifica l'incidenza dei "carichi ambientali", analizzando, come fattori: l'emissione di gas serra, i rifiuti solidi e liquidi prodotti e la permeabilità delle aree esterne.

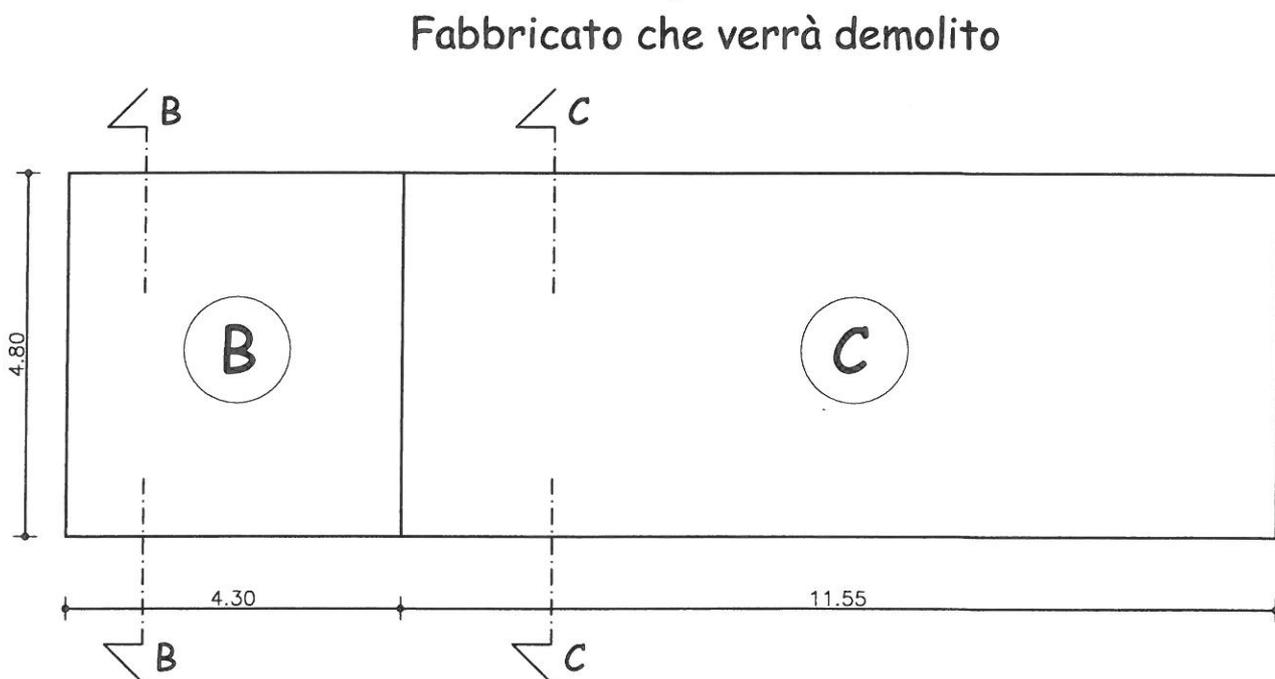
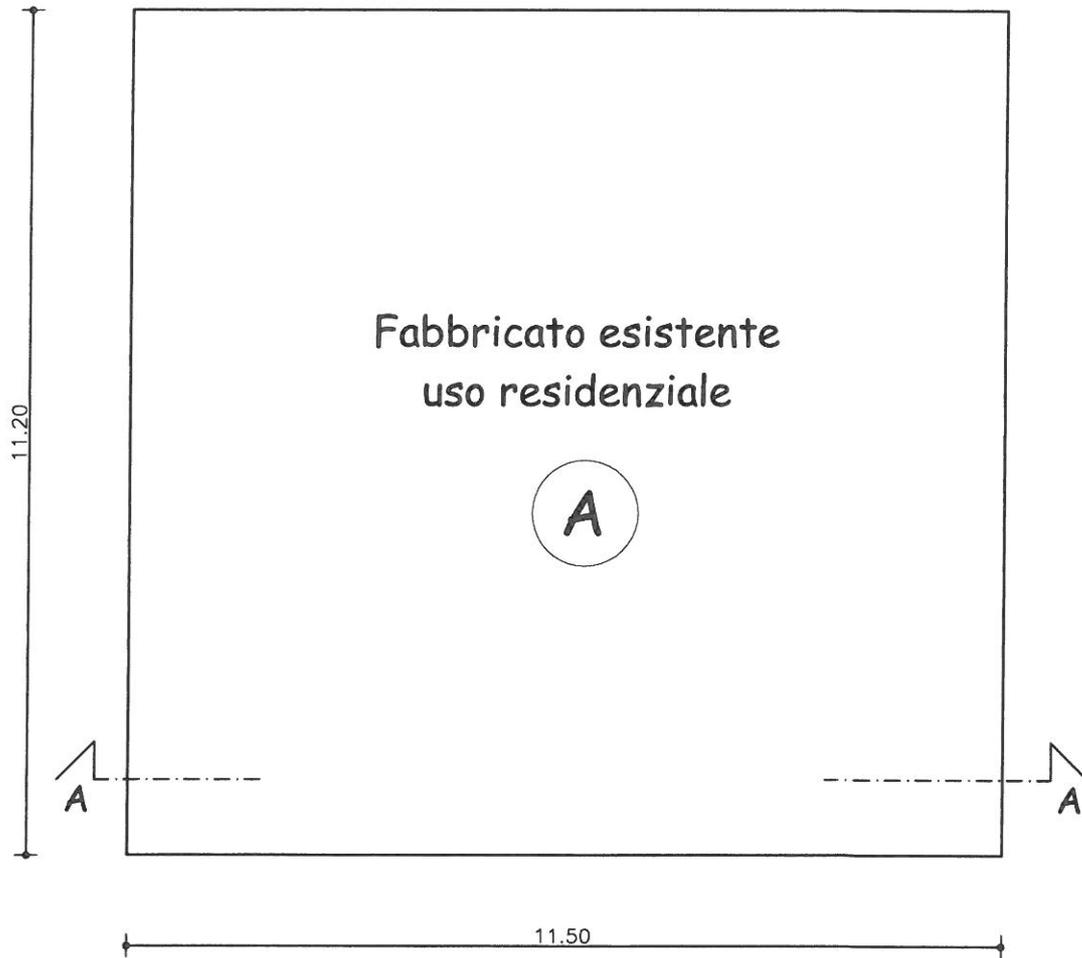
In base alla specifica prestazione, l'edificio per ogni criterio e sotto-criterio riceve un punteggio che può variare da -1 a +5, con la relativa possibilità di ampliamento.

Nel nostro caso però non si è utilizzato il punteggio del protocollo Itaca per ampliare il nuovo fabbricato, in quanto il fabbricato che si andrà a demolire attualmente ha destinazione non residenziale.

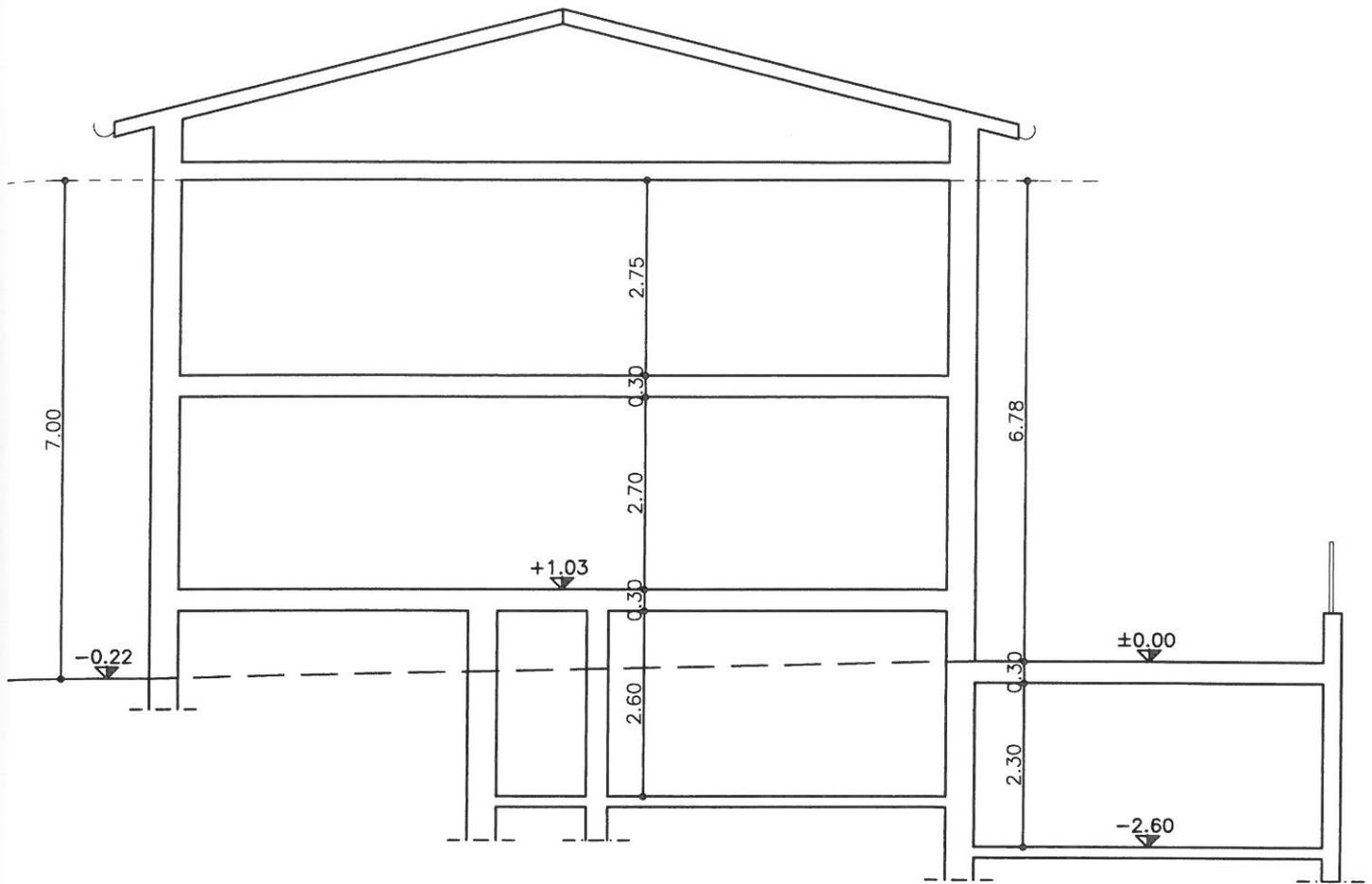
Il tutto risulta evidenziato negli elaborati grafici allegati alla presente e redatti dal sottoscritto.

DATI TECNICI (Fabbricati esistenti)

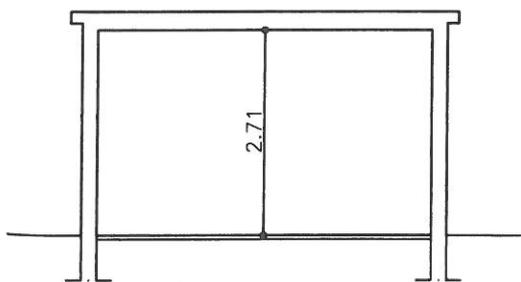
Superficie coperta fabbricato uso residenziale:	
<i>Fabbricato A:</i> Mt. $(11,20 \times 11,50) =$	Mq. 128,80
Superficie coperta fabbricato esistente che verrà demolito:	
<i>Fabbricato B - C:</i> Mt. $(4,80 \times 4,30) =$	Mq. 20,64
Mt. $(11,55 \times 4,80) =$	Mq. 55,44
	Mq. 76,08
Volume esistente fabbricato uso residenziale:	
<i>Fabbricato A:</i> Mq. $128,80 \times ((7,00 + 6,78) / 2) =$	Mc. 887,43
Calcolo 30% del volume fabb. esistente uso residenziale ai sensi della L.R. n. 14/2009 e s.m.i. <i>(ampliamento come previsto dall'art. 2 comma 1 - 2 - 5 della L.R. 14/2009):</i>	
Mc. $(887,43 \times 30\%) =$	Mc. 266,23
Volume fabbricato esistente che verrà demolito con trasposizione dello stesso:	
Mq. $(20,64 \times 2,71) =$	Mc. 55,93
Mq. $55,44 \times ((7,95 + 6,75) / 2) =$	Mc. 407,78
	Mc. 463,71
Volume totale a disposizione per nuovo fabbricato:	
Mc. $(266,23 + 463,71) =$	Mc. 729,94



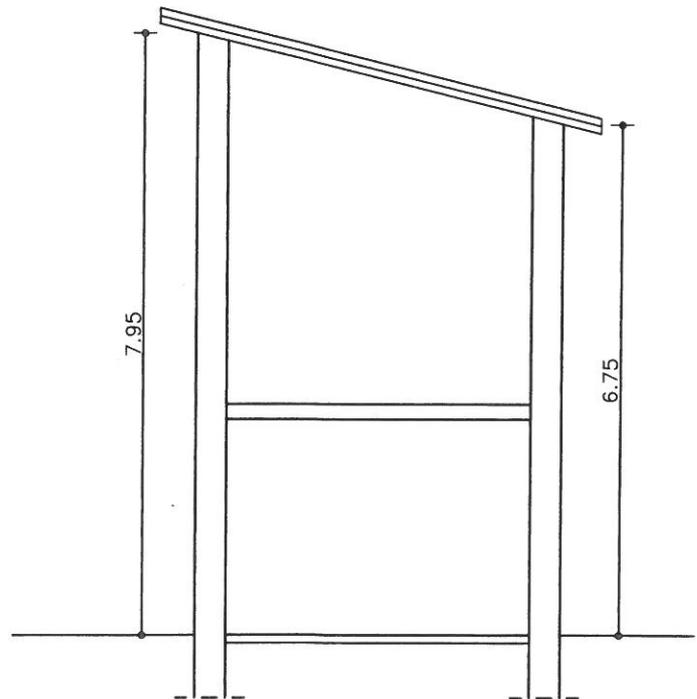
Schema per il calcolo della superficie coperta fabbricati esistenti



SEZIONE A - A



SEZIONE B - B



SEZIONE C - C

Sezioni fabbricati esistenti per calcolo volume

DATI TECNICI (Nuovo fabbricato)

Calcolo superficie coperta:

Mt. $(14,60 \cdot 10,00) + (2,50 \cdot 7,20) =$	Mq. 164,00
---	-------------------

Calcolo superficie coperta fuori dal sedime:

1. Mt. $(2,65 \cdot 7,25) =$	Mq. 19,22
2. Mt. $(2,40 \cdot 7,55) =$	Mq. 18,12
3. Mt. $((7,55 + 6,60) / 2) \cdot 0,95 =$	Mq. 6,72
4. Mt. $(6,30 \cdot 6,60) =$	Mq. 41,58
5. Mt. $((5,10 + 4,40) / 2) \cdot 0,70 =$	Mq. 3,33
	Mq. 88,97

Calcolo volume fuori terra nuovo fabbricato con la modalità prevista dalla L.R.

21/96:

A Mt. $(9,70 \cdot 7,55) =$ Mq. 73,24 Mq. $73,24 \cdot (2,70 + 0,30 + 2,70) =$	Mc. 417,47
B Mt. $(6,75 \cdot 6,30) =$ Mq. 42,53 Mq. $42,53 \cdot ((2,70 + 4,60) / 2) =$	Mc. 155,23
C Mt. $(3,40 \cdot 6,75) =$ Mq. 22,95 Mq. $22,95 \cdot ((4,60 + 3,55) / 2) =$	Mc. 93,52
D Mt. $(2,50 \cdot 7,20) =$ Mq. 18,00 Mq. $18,00 \cdot ((2,80 + 3,60) / 2) =$	Mc. 57,60
	Mc. 723,82

Calcolo volume interrato nuovo fabbricato:

Mt. $(9,70 \cdot 14,30) + (7,05 \cdot 2,65) =$ Mq. 157,39	
Mq. $157,39 \cdot (2,70 + 0,30) =$	Mc. 472,17
Mq. $88,97 \cdot (2,75 + 0,30) =$	Mc. 271,36
	Mc. 743,53

Calcolo volume vuoto per pieno:

Mc. $(723,82 + 743,53) =$	Mc. 1.467,35
---------------------------	---------------------

Superficie a parcheggio ai sensi della legge 122

Superficie a parcheggio necessaria:

Mc. $723,82 / 10 =$	Mq. 72,39
---------------------	-----------

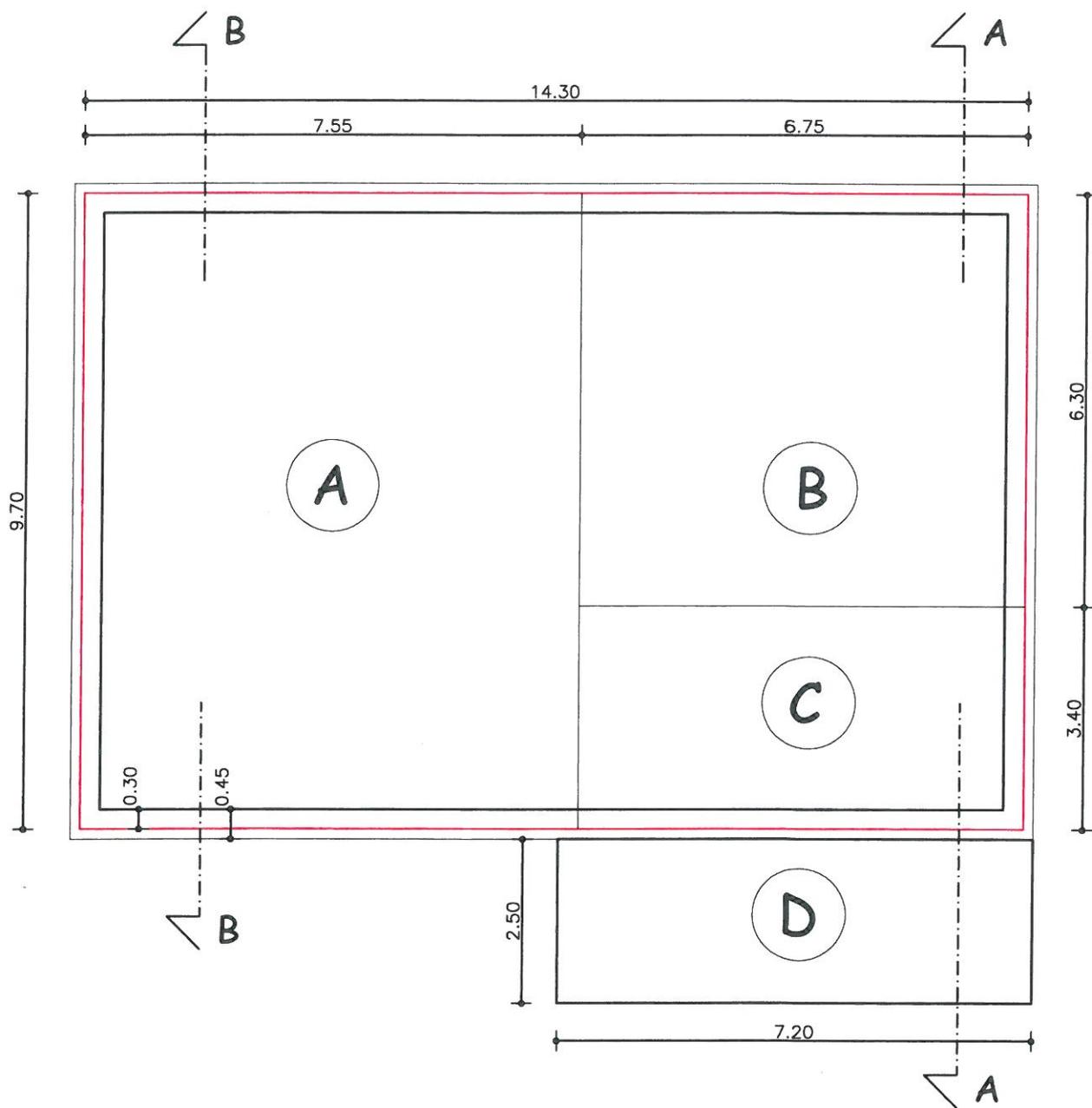
Superficie utile garage p. interrato:

Mq. 51,10

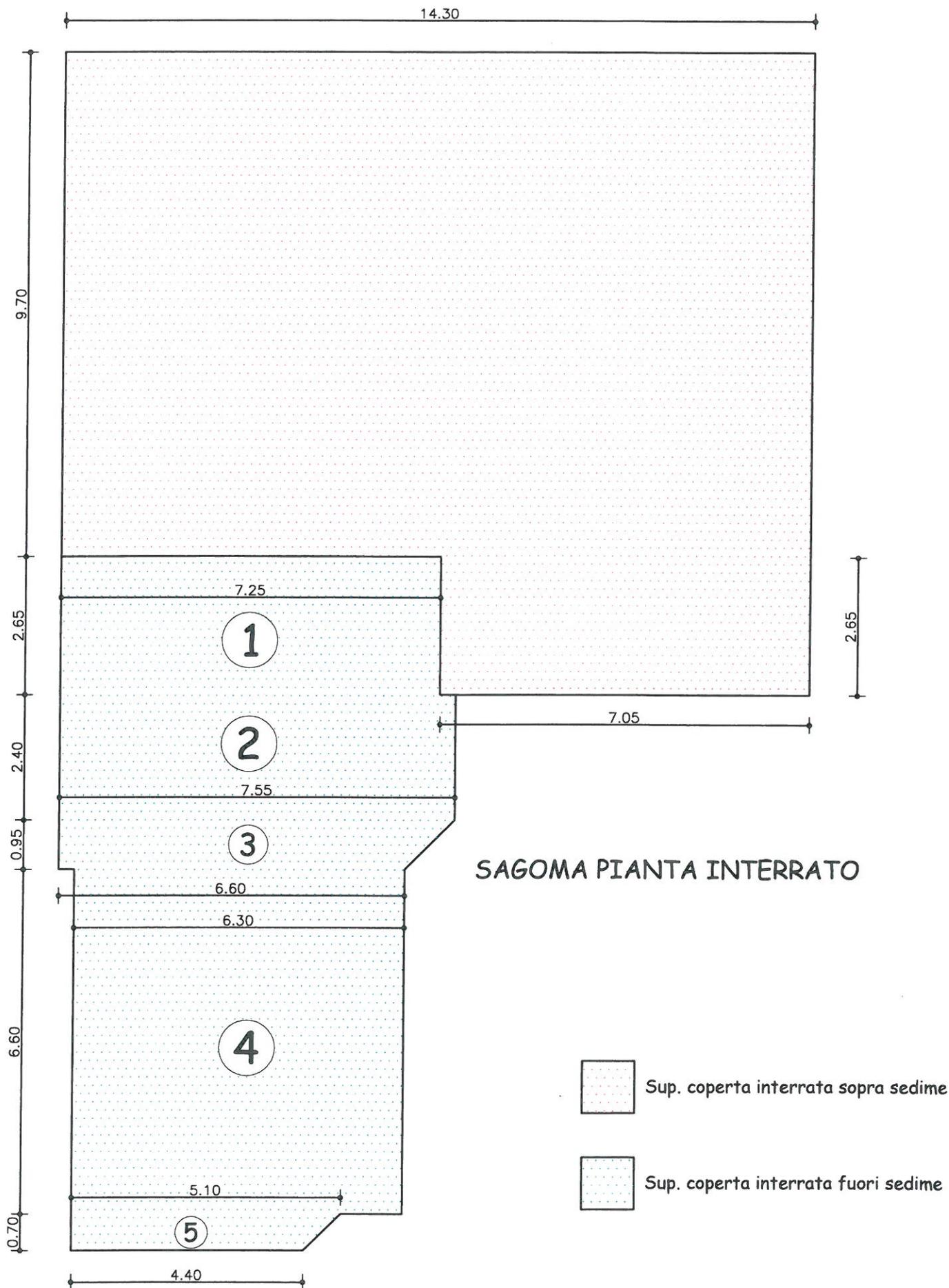
Parcheggio esterno:

Mq. 25,00

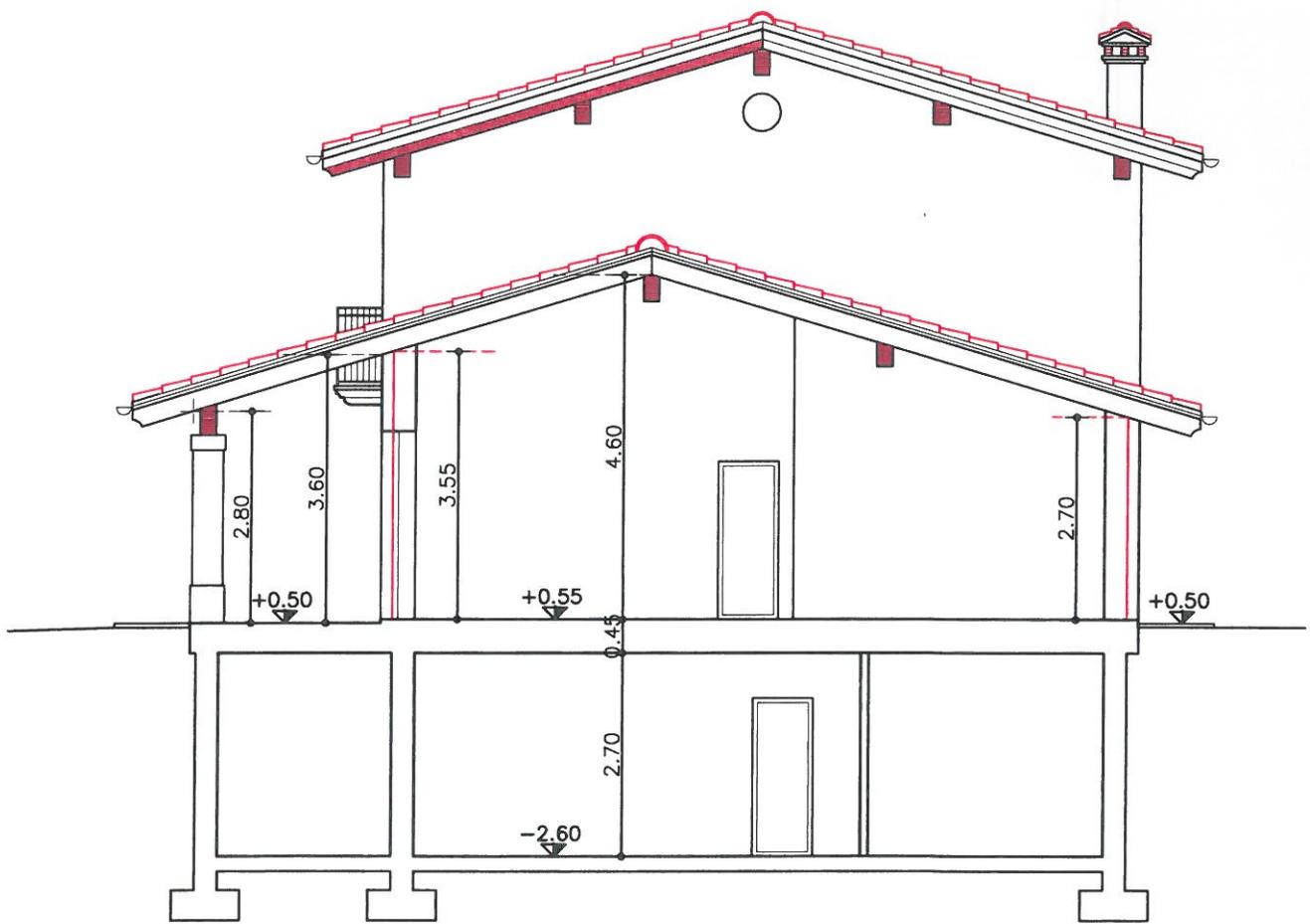
Mq. 76,10



Schema per calcolo volume ai sensi della Legge 21



Schema calcolo superficie coperta interrata fuori sedime



SEZIONE A - A

Schema per calcolo volume ai sensi della Legge 21

DATI TECNICI (Piano di Recupero ad Iniziativa Pubblica)

Calcolo volume fuori terra:	
<i>Fabbricato esistente uso residenziale:</i>	Mc. 887,43
<i>Nuovo fabbricato uso residenziale:</i>	Mc. 723,82
	Mc. 1.611,25
Calcolo abitanti teorici:	
Mc. 1.611,25/150 = 10,74	11,00
Parcheggio necessario a Standard:	
Ab. 11,00 * 8,00 mq.	Mq. 88,00
Verde pubblico necessario Standard (di cui si chiede la monetizzazione):	
Ab. 11,00 * 5,00 mq.	Mq. 55,00
Totale standard da cedere al comune:	Mq. 143,00
Parcheggio in progetto:	
Mt. (((4,70+6,70)/2)*12,75) = mq. 72,68	Mq. 73,00
Parcheggio per il quale si chiede la monetizzazione:	
Mq. (88,00-73,00) =	Mq. 15,00
Conteggio monetizzazione area a parcheggio:	
Mq. 15,00*(€/mq. 23,00) =	€. 345,00
Conteggio monetizzazione area a verde:	
Mq. 55,00*(€/mq. 23,00) =	€. 1.265,00
Quantificazione Standard secondario di cui si chiede la monetizzazione:	
n. abitanti 11 * 17 mq = 187,00 mq * 23,00 €/mq. =	€. 4.301,00

Distinti saluti.

Zugliano, li 23 SET. 2013

Il Tecnico
• Geom. Cattelan Piergiorgio •

